

Hoofdpijnen wetsvoorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting

Vrijstelling voor starters

Voor starters op de woningmarkt wordt met ingang van 1 januari 2021 een eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting ingevoerd. Om hiervoor in aanmerking te komen, moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De vrijstelling geldt voor verkrijgers die meerderjarig en jonger dan 35 zijn, die een woning of een recht waaraan een woning is onderworpen verkrijgen, die deze woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken en die de vrijstelling niet eerder hebben gebruikt. De twee laatste voorwaarden moeten verkrijgers schriftelijk verklaren. Andere natuurlijke personen – niet zijnde starters – die een woning verkrijgen en deze anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken, hebben recht op de toepassing van het verlaagde tarief van 2 procent. De vrijstelling geldt in principe tot 1 januari 2026 (dus voor 5 jaar), tenzij een positieve evaluatie aanleiding geeft voor verlenging van de vrijstelling.

Naheffing

De notaris kan in principe uitgaan van de door de starter afgegeven schriftelijke verklaring, tenzij hij weet dat deze verklaring ten onrechte is afgegeven. In dit laatste geval kan de vrijstelling niet worden toegepast. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de notaris ook betrokken is geweest bij de overdracht van een eerdere verkrijging, waarvoor de verkrijger de startersvrijstelling heeft toegepast. Indien achteraf blijkt dat de verkrijger de vrijstelling ondanks de afgegeven verklaring wel eerder heeft toegepast, gaat de inspecteur over tot naheffing bij de verkrijger.

Hoger algemeen tarief

Alle overige verkrijgingen worden vanaf 1 januari 2021 belast tegen het hogere algemene tarief. Het algemene tarief wordt met ingang van 1 januari 2021 verhoogd van 6 naar 8 procent. Dit betekent dat – naast de verkrijging van niet-woningen, zoals bedrijfspanden – ook verkrijgingen van woningen die niet, of slechts tijdelijk, als hoofdverblijf gaan worden gebruikt, worden belast tegen 8 procent. Hieronder valt bijvoorbeeld de verkrijging van een vakantiewoning, een woning die ouders kopen voor hun kind en verkrijgingen van woningen door niet-natuurlijke personen, zoals rechtspersonen, bijvoorbeeld beleggers en woningcorporaties. Het begrip 'woning' voor de overdrachtsbelasting verandert niet.

Wegvallen verschil woningen en niet-woningen

De notaris zal in minder gevallen vooronderzoek moeten doen naar de kwalificatie van een onroerende zaak als woning of niet-woning. Indien de verkrijger de woning niet anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken, is er geen verschil in tarief meer tussen woningen en niet-woningen. In beide gevallen wordt de verkrijging tegen het algemene tarief van 8 procent belast.

Voormelde tekst is afkomstig uit het bericht

<https://notarisnet.notaris.nl/nieuwsberichten/prinsjesdag-vrijstelling-overdrachtsbelasting-voor-starters>