

Vragen en antwoorden over de Wet differentiatie overdrachtsbelasting

Uit de Nota naar aanleiding van het verslag d.d. 16 oktober 2020

Toetsingsmoment leeftijdseis startersvrijstelling

V. De leden van de fractie van D66 vragen wat het toetsingsmoment is voor de leeftijdseis. Is dat het moment dat een bod wordt uitgebracht, de koopakte wordt ondertekend of het moment van passeren van de notariële akte.

A. Het toetsingsmoment voor de leeftijdseis is het moment van verkrijging van het onroerend goed, in verreweg de meeste gevallen het moment van passeren van de notariële akte.

Aanspraak startersvrijstelling bij eerdere verkrijging woning

V. De leden van de fractie van D66 vragen of de veronderstelling klopt dat een koper van onder de 35 die al eerder een huis heeft gekocht aanspraak kan maken op de vrijstelling.

A. Dat klopt. Deze persoon moet dan wel voor de eerste keer de vrijstelling toepassen, en aan alle overige voorwaarden voldoen. Er wordt niet gekeken naar vroeger of huidig woningbezit, maar wel of de vrijstelling eerder is toegepast. Dit soort gevallen zullen vanwege de eenmalig toepassing over de tijd wel minder worden.

Toepassing leeftijdsgrens startersvrijstelling

V. De leden van de fractie van de VVD vragen hoe de leeftijdsgrens van 35 jaar in de praktijk uitwerkt. Deze leden noemen als voorbeeld de situatie dat een koppel (1 boven de 35 en 1 onder de 35 jaar) de randen van de wetgeving opzoekt door bijvoorbeeld de persoon onder de 35 het huis te laten kopen. Ook de leden van de fractie van D66 vragen of onbedoelde gedragseffecten in het civiele recht kunnen worden gedempt. Als voorbeeld noemen deze leden de situatie dat het huis volledig op de naam van de jongere partner te kopen (en te leveren) waarbij de hypothecaire geldlening wel op twee namen komt te staan of in de eigendomsverhouding 1% - 99% aan te kopen en vervolgens in de wettelijke gemeenschap van goederen te trouwen.

A. Het kabinet acht het risico klein dat in de gevallen dat één partner de startersvrijstelling kan toepassen en de ander niet, eerstgenoemde partner het huis volledig op zijn naam zet. Het kabinet verwacht namelijk dat de banken in die gevallen bij het verlenen van een hypotheek verzoeken dat de partner, die de startersvrijstelling toepast, de woning alleen op zijn eigen inkomen kan financieren. Het is aannemelijk dat het merendeel van de huizenkopers wil dat voor de hoogte van de beschikbare hypotheek rekening wordt gehouden met het inkomen van beide partners. Dan kunnen zij immers een hoger bedrag lenen. Daarom zullen partners er doorgaans voor kiezen om de woning samen te kopen. Het staat koppels natuurlijk vrij om te bepalen in welke verhouding zij de eigendom willen verkrijgen; dat is nu ook al zo en dat blijft.

Gevolgen voor schenkbelasting

V. De leden van de fractie van het CDA vragen naar aanleiding van een voorbeeld in de memorie van toelichting over een stel van 32 en 37 dat een woning koopt of schenkbelasting verschuldigd is als zij alle kosten daarvan samen – dus ieder voor de helft – betalen.

A. Ja, in beginsel is dit een schenking tot de helft van het bedrag aan overdrachtsbelasting door de persoon van 32 jaar (in het voorbeeld € 1.500). De woning wordt door de aankoop gezamenlijk eigendom van beide partners, ieder voor de onverdeelde helft. Indien zij niet in gemeenschap van goederen zijn gehuwd, behoort de woning tot een eenvoudige gemeenschap. Bij de koop komen de aanschafkosten, zoals de overdrachtsbelasting, voor rekening van de koper. Deze kosten behoren niet tot de eenvoudige gemeenschap. Als één van de partners overdrachtsbelasting is verschuldigd, komt deze last voor zijn of haar rekening. Als de andere partner de helft van deze kosten (in het voorbeeld € 3.000) betaalt, is dat een schenking tot de helft van dat bedrag. Dit is niet anders als de partners een notarieel samenlevingscontract hebben, waarin is opgenomen dat de kosten van de huishouding worden verdeeld op basis van de draagplicht. De verschuldigde overdrachtsbelasting kwalificeert immers niet als kosten van de huishouding.

Gevolgen voor schenkbelasting

V. De leden van de fractie van het CDA vragen daarnaast naar de mogelijke gevolgen voor de schenkbelasting in de situatie dat:

- a. Het stel in gemeenschap van goederen is gehuwd en het huis bij aankoop enkel op naam van één van de partners wordt gezet en ook wat de gevolgen zijn als zij die tenaamstelling een jaar later veranderen door het huis bij het Kadaster op beider namen te laten zetten.
- b. Het stel is gehuwd in koude uitsluiting en het huis, dat geheel met vreemd vermogen wordt gefinancierd, bij de aankoop enkel op naam gezet wordt van de 32-jarige en zij een half jaar later huwelijkse voorwaarden opmaken voor een beperkte gemeenschap van woonhuis; en
- c. Het stel op huwelijkse voorwaarden is gehuwd met een periodiek dan wel finaal verrekenbeding en het huis enkel op naam wordt gezet van de 32-jarige.

A. In situatie a en b is geen sprake is van een schenking, als ieder de helft van de aanschafkosten betaalt. In situatie c kan wel sprake zijn van een schenking. Dit ligt ik hieronder nader toe.

Als een echtpaar dat getrouwd is in de wettelijke gemeenschap van goederen een woning koopt, valt deze in de gemeenschap, tenzij die woning voor meer dan de helft wordt gefinancierd met privévermogen. De woning maakt deel uit van de huwelijksgoederengemeenschap. Op wiens naam de woning staat is van belang voor de privaatrechtelijke vraag welke echtgenoot het bestuur over de woning heeft (zie artikel 1:97 BW). Hoewel de woning gaat behoren tot de huwelijksgoederengemeenschap is de overdrachtsbelasting verschuldigd door

degene(n) die de woning in eigendom verkrijgt. Afhankelijk van de leeftijd van de verkrijger kan dit betekenen dat de startersvrijstelling van toepassing is. Degene op wiens naam de woning komt te staan is dus de 'formele' belastingplichtige. Omdat de woning gaat behoren tot de wettelijke gemeenschap van goederen, vormt de verschuldigde overdrachtsbelasting een last die ook tot de die gemeenschap behoort (artikel 1:94, zevende lid, BW). Hoewel de overdrachtsbelasting wordt geheven van één van de echtgenoten behoort deze last door beiden te worden gedragen, zodat er geen sprake is van een schenking als ieder de helft van de aanschafkosten betaalt. Als de echtgenoten een altijd werkend wederkerig periodiek en finaal verrekenbeding zijn overeengekomen om bij het einde van het huwelijk af te rekenen alsof tussen hen een wettelijke gemeenschap van goederen had bestaan (waartoe de woning gaat behoren), geldt hetzelfde. Als de echtgenoten buiten gemeenschap van goederen zijn gehuwd, is de verkrijgende echtgenoot niet alleen juridisch maar ook in economisch opzicht de enige partij van wie de woning is. De overdrachtsbelasting wordt dan geheven en gedragen door die echtgenoot. Als de echtgenoten later hun huwelijkse voorwaarden wijzigen en een beperkte gemeenschap van het woonhuis overeenkomen, kan dat een schenking zijn.¹

Toepassing startersvrijstelling na echtscheiding

V. De leden van de fractie van het CDA schetsen het volgende voorbeeld. Een man van 29 jaar koopt een woning en maakt gebruik van de startersvrijstelling. Een jaar later gaat hij samenwonen en trouwen in gemeenschap van goederen met een vrouw van 28 jaar. Nog een jaar later strandt het huwelijk, verkopen ze samen het huis en kopen ze allebei een nieuwe eigen woning. De leden vragen wie er dan nog recht heeft op de startersvrijstelling.

A. De man heeft de startersvrijstelling al een keer gebruikt en kan daarop bij de aankoop van zijn tweede woning derhalve niet nogmaals een beroep doen. De vrouw heeft de startersvrijstelling nog niet gebruikt, en kan daarop bij de aankoop van haar eigen woning dus wel een beroep doen.

Toepassing startersvrijstelling in huwelijkssituatie

V. De leden van de fractie van het CDA schetsen het volgende voorbeeld. Een vrouw van 28 jaar en een man van 29 jaar zijn getrouwd in gemeenschap van goederen. Omwille van de overdrachtsbelasting koopt de vrouw de woning, die zij samen gaan bewonen, alleen. Vier jaar later gaan ze groter wonen en koopt de man een woning. De leden vragen of de echtgenoten voor beide woningen dan recht hebben op de startersvrijstelling. Ook vragen deze leden of het kabinet dit een rechtvaardige uitkomst acht.

A. Wordt de eerste woning alleen verkregen door de vrouw van 28 jaar, dan kan de vrouw aanspraak maken op de startersvrijstelling als zij aan alle voorwaarden

¹ Zie beleidsbesluit van 5 juli 2010, nr. DGB2010/872M, Stcrt. 2010, nr. 10873, onderdeel 3.2, hernummerd tot onderdeel 3.4.

voldoet. De man heeft dan nog geen aanspraak gemaakt op deze vrijstelling. Dit betekent dat hij nog aanspraak kan maken op de startersvrijstelling voor de aankoop van een woning, als hij aan alle voorwaarden voldoet. Het kabinet heeft er bewust voor gekozen om de startersvrijstelling per individu te laten gelden en niet per koppel. Het staat echtgenoten vrij om de verkrijging zo vorm te geven, waardoor elk van beide echtgenoten aanspraak maakt op de startersvrijstelling bij de aankoop van een andere woning, mits zij aan alle overige voorwaarden voldoen. Dat de andere echtgenoot hiervan mee kan profiteren, is inherent aan het feit dat het onwenselijk wordt geacht om een fiscale drempel op te werpen voor het aangaan of beëindigen van een huwelijk. De verkrijgingen van onroerende zaken door boedelmening of verdeling van een huwelijksgemeenschap zijn daarom niet belast met overdrachtsbelasting. Het kan daardoor voorkomen dat echtgenoten opeenvolgend een woning kunnen verkrijgen met gebruik van de startersvrijstelling. Naar verwachting zullen banken, ingeval slechts één van de echtgenoten de eigendom van de woning verkrijgt, verzoeken dat deze echtgenoot de gehele woning op zijn of haar eigen inkomen kan financieren. Aangezien de meeste partners hun woning op hun beide inkomens zullen willen financieren om een hoger bedrag te kunnen lenen, verwacht het kabinet dat dit voorbeeld zich in praktijk niet veelvuldig zal voordoen.

Toepassing startersvrijstelling bij samenwonende partners

V. De NOB en de EPN zijn in hun commentaren op het Belastingplan 2021 nader ingegaan op het geval dat één van twee samenwonende partners voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van de startersvrijstelling. Onder meer is ten aanzien van dit geval gevraagd te bevestigen dat:

- a. hebben van een samenlevingscontract met een meerwaardeclausule of verrekenbeding als bedoeld in paragraaf 8 van het Besluit van 25 oktober 2015, niet in de weg staat aan het toepassen van de vrijstelling;
- b. als deze partners gaan trouwen in gemeenschap van goederen de startersvrijstelling niet wordt teruggenomen, ook al is dat zeer kort na aankoop van de woning; en
- c. als deze partners gaan trouwen op huwelijkse voorwaarden met daarin een verrekenbeding ten aanzien van de woning, de startersvrijstelling niet wordt teruggenomen, ook al wordt het huwelijk aangegaan kort na de aankoop van de woning.

A. De uitkomst van de onder a, b en c geschetste gevallen kan worden bevestigd. Als de jongere partner die de woning verkrijgt aan de voorwaarden voldoet, is de verkrijging vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Een meerwaardeclausule of verrekenbeding in een samenlevingscontract kan een economische eigendomsverkrijging door de andere partner tot gevolg hebben. Het bedoelde besluit van 15 oktober 2015² bevat een goedkeuring op grond waarvan, onder

² Stcrt. 2015, 36 766.

bepaalde voorwaarden, heffing van overdrachtsbelasting achterwege blijft bij een dergelijke mogelijke verkrijging.

Notaris en schriftelijke verklaring inzake startersvrijstelling

V. De leden van de fractie van het CDA vragen of de notaris de startersvrijstelling altijd moet weigeren indien dezelfde koper voor de tweede keer bij dezelfde notaris een startersverklaring afgeeft.

A. De notaris mag in beginsel vertrouwen op de verklaring van de koper. Als er echter duidelijke indicatoren zijn dat de door een koper afgegeven verklaring weleens vals zou kunnen zijn, zoals in het geval dat de koper bij de notaris al eerder een beroep heeft gedaan op de startersvrijstelling en dat nu voor de tweede keer doet, wordt de notaris geacht door te vragen. Als de koper aannemelijk kan maken dat ter zake van de eerdere verkrijging de startersvrijstelling uiteindelijk niet is toegepast, hoeft de notaris de toepassing van de startersvrijstelling niet te weigeren.

Hoofverblijfscriterium

V. De leden van de fractie van de VVD vragen wat precies wordt bedoeld met 'na verkrijging anders dan tijdelijk als hoofverblijf gaat gebruiken' in relatie tot de vrijstelling of het tarief van 2%.

A. Het begrip "hoofverblijf" is synoniem met het begrip "centrale levensplaats". Het gaat daarbij om het antwoord op de vraag waar zich het middelpunt van de persoonlijke en economische belangen van een persoon zich bevindt. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan de school of opvang waar de kinderen naartoe gaan en speelmaatjes hebben, waar de sportclub is, waar de persoon lid is van zijn geloofsgemeenschap of sportvereniging. De bewijslast om aannemelijk te maken dat het middelpunt van de persoonlijke en economische belangen van de koper van een woning zich na de verkrijging van de woning op het adres van de verkregen woning bevindt, ligt bij de koper. Een persoon kan slechts één woning als hoofverblijf hebben. Dit betekent doorgaans dat pied-à-terre's of een huis voor uitwonende kinderen dat op naam van de ouders staat niet als hoofverblijf zullen worden aangemerkt. Hetzelfde geldt in verreweg de meeste gevallen ook voor recreatiewoningen. Dit is slechts anders als de recreatiewoning daadwerkelijk anders dan tijdelijk als hoofverblijf wordt gebruikt door de verkrijger. Is de woning niet de centrale levensplaats, dan geldt vanaf 2021 het tarief van 8%.

Verkrijging recreatiewoning

V. Netwerk Notarissen en de NOB vragen welk tarief van toepassing is ingeval één van de echtgenoten de echtelijke woning verlaat, een andere woning tijdelijk aankoopt en daar alleen in gaat wonen. Netwerk Notarissen vragen specifiek of bij verkrijging van een recreatiewoning in gemeenten waarin inschrijving in het Basisregistratie Personen niet mogelijk is, omdat permanente bewoning in recreatiewoningen niet is toegestaan, geen beroep kan worden gedaan op de startersvrijstelling en het tarief van de overdrachtsbelasting 8% bedraagt. Zij noemen hierbij het voorbeeld dat in het kader van een echtscheiding door een van de ex-partners een recreatiewoning wordt gekocht, zodat daarin gewoond kan worden totdat de hele scheiding is afgewikkeld (wat vaak één tot twee jaar duurt).

A. Doorgaans zal aan het hoofverblijfscriterium niet worden voldaan ingeval de echtgenoot in een recreatiewoning gaat wonen, waarvoor permanente bewoning niet is toegestaan en inschrijving in het BRP niet mogelijk is, zodat de koper niet in aanmerking komt voor de vrijstelling of het verlaagde tarief. De woning moet het middelpunt van de persoonlijke en economische belangen van de koper zijn. Daarnaast moet de beoogde bewoning een bepaalde duurzaamheid bevatten. Hierop ziet de bewoording "anders dan tijdelijk". Het is afhankelijk van de feiten en omstandigheden of een recreatiewoning in aanmerking komt voor het verlaagde tarief of de vrijstelling. Hiervoor zal de koper aannemelijk moeten maken dat zijn persoonlijke en economische belangen zich op het adres van de verkregen (recreatie)woning bevinden en ook dat er sprake is van een mate van

duurzaamheid. De beoordeling hiervan is in de eerste plaats aan de inspecteur en uiteindelijk aan de rechter.

Onvoorziene omstandigheden

V. De leden van de fractie van de VVD vragen of het kabinet een uitputtende lijst van omstandigheden kan geven die voor de koper onvoorzienbaar zijn op het moment dat de hoofdverblijfverklaring wordt afgegeven.

A. Het kabinet heeft er bewust voor gekozen om geen uitputtende opsomming van onvoorziene omstandigheden te geven, omdat zij op voorhand geen omstandigheden wil uitsluiten. Zonder een uitputtende lijst kan juist de menselijke maat bij deze maatregel goed worden gewaarborgd. Bij onvoorziene gebeurtenissen na de verkrijging kan worden gedacht aan: het overlijden van een verkrijger, echtscheiding van de verkrijgers, baanverlies, het aanvaarden van een baan in een andere regio of emigratie. Deze opsomming is niet limitatief. Wel geldt dat de onvoorziene gebeurtenis er redelijkerwijs toe moet leiden dat een verkrijger niet de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf kon gaan gebruiken.

Termijn bewoning voor hoofdverblijfcriterium

V. De leden van de fracties van de VVD en 50PLUS hebben diverse vragen over de termijn dat een persoon in de woning moet gaan wonen om aan het hoofdverblijfcriterium te voldoen. De leden van de VVD vragen bovendien hoe lang een starter in de woning moet blijven wonen om aanspraak te maken op de vrijstelling of 2% overdrachtsbelasting, of het klopt dat een starter die te snel verhuist met terugwerkende kracht alsnog 2% overdrachtsbelasting moet betalen en hoe hij of zij dit weet, waarom deze termijn niet in de wet is gedefinieerd en hoe starters geïnformeerd worden over de termijnen die aan de startersvrijstelling verbonden zijn. Ook vragen deze leden of de vrijstelling vervalt als een starter een jaar na aankoop van de woning voor zijn werk twee jaar naar het buitenland gedetacheerd wordt en zijn woning voor die periode verhuurt, of dat de starter in die casus als belegger wordt aangemerkt en met terugwerkende kracht 8% overdrachtsbelasting moet betalen. De leden van de fractie van de VVD vragen ook hoe een starter, die te snel verhuist, weet dat hij/zij nog overdrachtsbelasting verschuldigd is. De leden van de fractie van 50PLUS vragen of het klopt dat uit de controlepraktijk op de hoofdverblijfverklaring automatisch volgt dat de koper de woning slechts tot 12 maanden na het tekenen van de koopovereenkomst als hoofdverblijf hoeft te gebruiken om niet als belegger te worden aangemerkt.

A. Er geldt geen strikte minimumtijd dat de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf moet worden gebruikt na de verkrijging van de woning. Of de koper de woning daadwerkelijk als hoofdverblijf is gaan gebruiken, zal worden beoordeeld naar de feiten en omstandigheden. De beoordeling of in specifieke gevallen aan het hoofdverblijfcriterium is voldaan is aan de inspecteur. In de memorie van toelichting is als voorbeeld opgenomen dat bij natuurlijke personen, die na de overdracht de woning minimaal een half jaar daadwerkelijk als hoofdverblijf hebben

gebruikt, geen naheffing van overdrachtsbelasting volgt. Daarnaast kunnen zich na de overdracht onvoorziene gebeurtenissen voordoen die er redelijkerwijs toe leiden dat een verkrijger de woning niet anders dan tijdelijk als hoofdverblijf is of kon gaan gebruiken. Hiermee zal rekening worden gehouden bij de beoordeling. Dit neemt niet weg dat in bepaalde situaties niet aan het hoofdverblijfcriterium wordt voldaan, ondanks dat een verkrijger het een half jaar als hoofdverblijf heeft gebruikt. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een situatie waarbij de woning na 6 maanden en 1 dag wordt verhuurd en de huurovereenkomst door de belegger aansluitend op de verkrijging reeds is gesloten. Ook kan gedacht worden aan andere vormen van oneigenlijk gebruik, zoals situaties waarin een persoon zich gedurende die periode wel inschrijft op het adres van de verkregen woning maar niet de intentie heeft om er te gaan wonen of een belegger die gedurende een half jaar in een woning gaat wonen enkel om gebruik te kunnen maken van het verlaagde tarief (of zelfs eenmalig van de startersvrijstelling) en dit mogelijk ook herhaalt bij andere woningen. Daartegenover staat dat een gebruik als hoofdverblijf korter dan 6 maanden in principe leidt tot een naheffing. Als niet aan de voorwaarden voor toepassing van het tarief van 2% of de startersvrijstelling wordt voldaan, is immers het algemene overdrachtsbelastingtarief van 8% van toepassing. Een verkrijger die weet dat hij niet aan de voorwaarden voldoet, kan de inspecteur zelf verzoeken om een naheffingsaanslag op te leggen. Daarnaast kan de inspecteur informatie krijgen waaruit blijkt dat niet aan de voorwaarden is voldaan. Hij zal de belastingplichtige daar eerst over informeren middels een vooraankondiging. De belastingplichtige kan dan nog een toelichting geven. Daarna zal de inspecteur met inachtneming van alle informatie al dan niet een naheffingsaanslag opleggen. Dit is mogelijk binnen de gebruikelijke termijnen. Vanzelfsprekend staan voor de verkrijger rechtsmiddelen open tegen een naheffingsaanslag en een eventuele boete. Een verkrijger die vermoedt dat hij mogelijk niet aan de voorwaarden voldoet en duidelijkheid wenst te verkrijgen kan om vooroverleg met de inspecteur verzoeken. Informatie over tarieven, vrijstellingen en de toepasselijke voorwaarden, waaronder het hoofdverblijfcriterium, zal op de website van de Belastingdienst worden geplaatst. Als een starter of andere verkrijger dan nog vragen heeft, bijvoorbeeld over het afgeven van de hoofdverblijfverklaring, kan deze bij de Belastingdienst om vooroverleg verzoeken.

Toepassing hoofdverblijfcriterium bij verbouwing

V. De leden van de fractie van de VVD vragen wat het hoofdverblijfcriterium betekent voor woningen die na aankoop eerst nog grondig verbouwd moeten worden alvorens de koper het huis als hoofdverblijf kan betrekken en noemen hierbij het voorbeeld van een gezin dat tijdelijk tussen twee woningen in zit. Aanvullend vragen de leden of de intentie voldoende is of dat het kabinet hecht aan een specifieke termijn waarbinnen de woning als hoofdverblijf fungeert.

A. Het voordeel van een hoofdverblijfcriterium ten opzichte van een toetsing op woningbezit is dat natuurlijke personen die tijdelijk tussen twee woningen in zitten niet onbedoeld tegen het hogere tarief aanlopen. Uit data van het Kadaster blijkt dat in minimaal 96% van de gevallen kopers binnen 12 maanden in de woning gaan wonen. Mocht het zijn dat een verbouwing langere tijd in beslag neemt, dan kan het zijn dat de inspecteur contact opneemt, omdat uit de objectieve gegevens niet blijkt dat de verkrijger de woning daadwerkelijk anders dan tijdelijk als hoofdverblijf is gaan gebruiken. In dat geval kan een verkrijger met een nog in gang zijnde verbouwing aannemelijk maken dat de woning toch is gekocht om anders dan tijdelijk te gaan gebruiken als hoofdverblijf. Wel zal de verkrijger de woning na voltooiing van de verbouwing daadwerkelijk anders dan tijdelijk als hoofdverblijf moeten gaan gebruiken.

Toepassing hoofdverblijfcriterium bij gedeeltelijke bestemming voor bewoning

V. De NOB vraagt in relatie tot het hoofdverblijfcriterium te bevestigen dat als 90% van de woning bestemd is voor bewoning, de startersvrijstelling op de gehele verkrijging van toepassing kan zijn. Voor het overige deel kan het verlaagd tarief van 2% worden toegepast, als de woning qua oppervlakte voor ten minste 90% voor bewoning is bestemd en aan het hoofdverblijfcriterium wordt voldaan.

A. Bij onroerende zaken die naar hun aard gedeeltelijk zijn bestemd voor bewoning en gedeeltelijk voor andere doeleinden dan bewoning (bijvoorbeeld bedrijfsdoeleinden) kan de startersvrijstelling enkel worden toegepast ter zake van het deel van de woning dat voor bewoning is bestemd én dat anders dan tijdelijk als hoofdverblijf wordt gebruikt. Is geen sprake van splitsbare delen maar wordt een woning die voor ten minste 90% voor bewoning is bestemd volledig verkregen door een verkrijger die voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van de startersvrijstelling, dan kan ter zake van de gehele onroerende zaak de startersvrijstelling worden toegepast.

Toepassing startersvrijstelling en verlaagd tarief bij gedeeltelijke verhuur

V. De EPN vraagt in hoeverre de startersvrijstelling en het verlaagd tarief van toepassing kunnen zijn op een verkrijging van een woning door een persoon die zelf duurzaam in deze woning gaat wonen maar deze tegelijkertijd voor meer dan de helft verhuurt aan anderen.

A. Als slechts een deel van de verkregen woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf zal worden gebruikt en een deel van de woning verhuurd zal worden, dan geldt de startersvrijstelling niet voor het deel dat voor verhuur bestemd is. Hetzelfde geldt voor de toepassing van het lage tarief. Voor het deel van de woning dat voor de verhuur is bestemd kunnen de genoemde faciliteiten niet worden toegepast. Derhalve dient een splitsing te worden gemaakt tussen deze twee delen op basis van het oppervlaktegebruik. Als de onroerende zaak qua oppervlakte voor 90% bestemd is voor bewoning en anders dan tijdelijk als hoofdverblijf wordt

gebruikt, kan voor de verkrijging van de gehele onroerende zaak het verlaagde tarief worden toegepast.

Verschuldigheid overdrachtsbelasting door woningcorporaties

V. De leden van de fractie van het CDA vragen in welke gevallen woningbouwcorporaties overdrachtsbelasting zijn verschuldigd. Is dat alleen wanneer woningen onderling tussen corporaties worden overgedragen of bijvoorbeeld ook wanneer woningbouwcorporaties grond aankopen voor de bouw van nieuwe woningen. Verder vragen deze leden in welke situaties woningbouwcorporaties nog meer overdrachtsbelasting zijn verschuldigd.

A. Als een woningcorporatie van een ondernemer grond koopt die bestemd is om te worden bebouwd (bouwterrein) dan is in de regel geen overdrachtsbelasting verschuldigd, maar btw. Ook wanneer een woningcorporatie een woning van een ondernemer (een andere corporatie daaronder begrepen) koopt vóór of binnen twee jaar nadat de woning in gebruik is genomen zal btw verschuldigd zijn. Voor verkrijgingen van 'oud' onroerend goed zullen woningcorporaties, net als andere verkrijgers, in de regel overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. De overdrachtsbelasting kent met het oog op een gelijk speelveld met andere marktpartijen geen algehele vrijstelling voor overdrachten tussen woningcorporaties. In specifieke gevallen, waarin een ANBI in het kader van een taakoverdracht onroerende zaken overdraagt aan een andere ANBI, bestaat een vrijstelling van overdrachtsbelasting. De meeste woningcorporaties hebben een ANBI-status en kunnen mogelijk hiervoor in aanmerking komen. Daarvoor moet wel aan een aantal in de regelgeving vastgelegde strikte voorwaarden worden voldaan. Indien dit niet mogelijk is, dan zal de Minister van BZK andere alternatieven onderzoeken.

Tarief bij verkrijging niet-woning en bouwka­vel

V. De leden van de fractie van de VVD vragen of het klopt dat een gezin dat een niet-woning, zoals bijvoorbeeld een (leegstaande) winkel of kantoor, om wil bouwen tot een woning 8% overdrachtsbelasting moet betalen. Hetzelfde vragen zij met betrekking tot de koop van een kavel waarop zij een huis willen laten bouwen. Aanvullend vragen deze leden of het kabinet deze situaties wenselijk acht en of rekening is gehouden met deze en andere situaties in voorliggend wetsvoorstel.

A. In beide gevallen is inderdaad het tarief voor niet-woningen (8% in 2021) van toepassing. Voor de overdrachtsbelasting moet op het moment dat een onroerende zaak wordt verkregen, beoordeeld worden of sprake is van een woning. Als het pand op dat moment nog als winkel of kantoor kwalificeert, kan het (ook al staat het leeg) nog niet als woning worden aangemerkt en is bij aankoop het hoge tarief van toepassing. Voor een bouwka­vel is van belang of deze wordt verkregen van een ondernemer of niet. Als bouwgrond wordt verkregen van een ondernemer, dan wordt daarover omzetbelasting geheven en geen overdrachtsbelasting. Als geen sprake is van bouwgrond of er wordt verkregen van een niet-ondernemer, dan is

overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor de overdrachtsbelasting is dan pas sprake van een woning als de fundering van de woning in aanbouw is aangelegd. Deze uitwerking van de maatregel is voorzien. Het onderscheid in tarief hangt in deze gevallen met name samen met de vraag wanneer sprake is van een woning voor de heffing van overdrachtsbelasting en geldt reeds sinds de invoering van het lage tarief voor woningen. Het is niet mogelijk voor specifieke situaties als de genoemde een uitzondering te maken, zeker wanneer het gaat om de reden van aankoop van een onroerende zaak door een verkrijger. Dit is namelijk niet objectief toetsbaar voor de Belastingdienst en niet vast te stellen door de notaris bij overdracht. Er is daarom geen onderscheid te maken tussen gezinnen, ouders, vakantiegangers en beleggers die een woning, kavel, of niet-woning kopen om deze te transformeren tot woning. Iedere uitzondering op het standaard tarief van 8% werkt daarbij ontwijkconstructies in de hand.

Tarief bij verkrijging woning door ouders voor kinderen

V. De leden van de fractie van de VVD vragen onder welk tarief de aankoop van woningen door ouders voor hun kinderen valt.

A. Als de ouders de woning kopen, en deze niet zelf duurzaam als hoofdverblijf gaan gebruiken, is het 8%-tarief van toepassing. Vanzelfsprekend hebben ouders ook de mogelijkheid aan de kinderen een lening te verstrekken of een schenking te doen waarmee door hen de woning kan worden aangekocht en dan is het verlaagde tarief wel van toepassing.

Tarief bij verkrijging recreatiewoning

V. De leden van de fractie van de VVD en D66 vragen onder welk tarief de aankoop van recreatiewoningen valt.

A. Een recreatiewoning zal normaal gesproken niet in aanmerking komen voor toepassing van de startersvrijstelling of het verlaagde tarief, omdat de verkrijger die woning doorgaans niet anders dan tijdelijk als hoofdverblijf zal gaan gebruiken.

Toepassing hoofdverblijfcriterium bij transformatieobjecten

V. De leden van de fractie van de PVV vragen hoe er met het hoofdverblijfcriterium moet worden omgegaan bij verschillende soorten transformatieobjecten. Deze leden vragen daarnaast of een verhoging van het tarief past bij de ambitie van het kabinet om transformatie te stimuleren en of transformatie tot woningen per saldo gestimuleerd wordt, of afgeremd door de maatregelen in de begroting.

A. De maatregel zal niet op alle transformatieprojecten effect hebben. Het hangt af van het type transformatieproject of er overdrachtsbelasting moet worden betaald of dat er btw wordt betaald, dat is nu ook al zo. Dat hangt ervan af of en in hoeverre het project feitelijk tot nieuwbouw leidt (btw) of dat een bestaand pand slechts wordt verbouwd (overdrachtsbelasting). Of bij de verkrijging van een transformatiepand sprake is van een woning, is afhankelijk van de fase waarin het pand of afzonderlijke appartementsrechten worden overgedragen. Er kunnen in de

huidige situatie twee tarieven van toepassing zijn, 2% voor woningen of 6% voor niet-woningen. In de nieuwe situatie is het mede afhankelijk van de verkrijger welk tarief kan worden toegepast. Zo is er voor woningen geen overdrachtsbelasting verschuldigd als de startersvrijstelling wordt toegepast, een tarief van 2% als de koper een natuurlijk persoon is die aan het hoofdverblijfcriterium voldoet en in alle andere gevallen 8%.

Rol verklaring

V. De leden van de fractie van de VVD vragen naar de rol van de schriftelijke verklaring bij de handhaving van de regelgeving rond de differentiatie van de overdrachtsbelasting en het eenmalig gebruik van de startersvrijstelling.

A. In deze verklaring zullen gegevens worden opgenomen die noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering en toezicht door de Belastingdienst op onder andere leeftijd, het gebruik van de woning als hoofdverblijf en het eenmalige gebruik van de vrijstelling. De verplichting tot het afgeven van een verklaring heeft ook een effect dat bevorderlijk is voor de naleving. De verklaring is onderdeel van de aangifte en wordt toegezonden aan de inspecteur.

Vormvereisten verklaring

V. De leden van de fractie van D66 vragen of de verklaring vormvrij is.

A. De verklaring is niet vormvrij. Op de website van de Belastingdienst zullen twee standaardformulieren beschikbaar worden gesteld (ten behoeve van een beroep op de startersvrijstelling respectievelijk het verlaagde tarief) die daarvan gedownload kunnen worden. Deze standaardformulieren moeten gebruikt worden om in aanmerking te komen voor de startersvrijstelling of het verlaagde tarief.

Notaris en schriftelijke verklaring inzake startersvrijstelling

V. De leden van de fractie van D66 vragen waarom er niet voor is gekozen deze verklaring ook door een notaris te laten opmaken en of de notaris vooronderzoek moet doen. Ook vragen deze leden of de verklaring een intentieverklaring is, of dat dit meer moet inhouden dan alleen een intentie.

A. De verklaring houdt meer in dan alleen een intentie. De verkrijger van de woning zal ook daadwerkelijk de woning als hoofdverblijf moeten gaan gebruiken. De verklaring is een instrument van de Belastingdienst en niet van de notaris. De Belastingdienst moet aan de hand van de verklaring na het passeren van de notariële akte toezicht kunnen houden en controleren. De notaris heeft alleen het ingevulde en ondertekende standaardformulier met de verklaring van de verkrijger nodig om te bepalen welk tarief van toepassing is of dat de startersvrijstelling kan worden toegepast. Daarnaast moet de verklaring waarheidsgetrouw worden ingevuld door de verkrijger. De notaris is hier in beginsel niet aansprakelijk en hoeft slechts beperkt vooronderzoek te doen. De notaris mag in beginsel afgaan op de verklaring, tenzij hij weet dat de verklaring onjuist is.

Toetsing hoofdverblijf

V. De leden van de fractie van D66 vragen hoe wordt getoetst of een woning daadwerkelijk het hoofdverblijf is van iemand.

A. Of de koper de woning daadwerkelijk anders dan tijdelijk als hoofdverblijf is gaan gebruiken, zal worden beoordeeld naar de feiten en omstandigheden. Hier moet een bepaalde duurzaamheid in zitten, dat blijkt uit de woorden "anders dan tijdelijk. De Belastingdienst zal dit op basis van objectieve gegevens toetsen. Te denken valt aan inschrijving in het Basisregistratie Personen van de gemeente en de IB-aangifte. Ook kan de inspecteur extra onderzoek gaan doen bij bepaalde indicaties, bijvoorbeeld als er in kortere tijd meerdere verklaringen zijn afgegeven. Voor verdere uitleg verwijs ik naar pagina 12 van de memorie van toelichting.

Toetsing hoofdverblijf en toetsingskader hypotheekrenteaftrek

V. De leden van de fractie van D66 vragen of bij de beoordeling of een woning al dan niet tijdelijk als hoofdverblijf dient het toetsingskader kan worden toegepast dat wordt gehanteerd voor de hypotheekrenteaftrek.

A. Binnen de eigenwoningregeling geldt als uitgangspunt dat een woning kan kwalificeren als eigen woning als deze anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat de woning bedoeld moet zijn om duurzaam te dienen als hoofdverblijf voor de belastingplichtige of personen die behoren tot zijn huishouden. Eenzelfde intentie tot het duurzaam dienen als hoofdverblijf voor de verkrijger van een woning is vanaf 2021 aan de orde binnen de overdrachtsbelasting. Daarbij dient in beginsel ook feitelijk gevolg te worden gegeven aan die intentie door de woning daadwerkelijk anders dan tijdelijk te gaan bewonen, voor in beginsel een minimale periode van zes maanden. Een dergelijke minimale duur aan het feitelijk anders dan tijdelijk als hoofdverblijf bewonen is binnen de eigenwoningregeling als zodanig niet van toepassing. Zo zijn er bepaalde fictiebepalingen op basis waarvan een woning als eigen woning kan kwalificeren zonder dat deze feitelijk als hoofdverblijf wordt bewoond. Bij het wel feitelijk bewonen kan een kortere duur binnen de eigenwoningregeling ook kwalificeren, waarbij het in aanmerking nemen als eigen woning dan ook voor die kortere duur geldt en een tijdsevenredige toepassing van bijvoorbeeld het in aanmerking nemen van renteaftrek voor de eigen woning aan de orde is. Het wezenlijk verschillende karakter van de heffing van overdrachtsbelasting en inkomstenbelasting brengt met zich dat een woning die als eigen woning in de eigenwoningregeling kwalificeert niet per definitie ook als verkrijging van een woning die als hoofdverblijf gaat dienen voor de overdrachtsbelasting kwalificeert. Wel kan toepassing van de eigenwoningregeling als een van de indicatoren dienen voor de inspecteur om vast te stellen of de verkrijger de woning daadwerkelijk anders dan tijdelijk als hoofdverblijf is gaan gebruiken.

Panden met gemengd gebruik (hoofdverblijf en kantoorruimte)

V. De leden van de fractie van D66 vragen hoe wordt omgegaan met panden die deels zijn bedoeld als hoofdverblijf en deels bedoeld als kantoorruimte voor een eigen bedrijf.

A. Voor panden die deels zijn bedoeld voor bewoning en gedeeltelijk voor andere doeleinden dan bewoning (bijvoorbeeld bedrijfsdoeleinden), en waarbij deze gedeelten splitsbaar zijn, geldt dat uitsluitend op de waarde van het deel dat voor bewoning is bestemd én dat anders dan tijdelijk als hoofdverblijf wordt gebruikt, het verlaagde tarief of de vrijstelling kan worden toegepast. Voor verdere uitleg verwijs ik graag naar p. 23 van de memorie van toelichting.

Toepassing artikel 8 lid 2 WBR

V. De NOB verzoekt te bevestigen dat als art. 8, lid 2, Wet op belastingen van rechtsverkeer van toepassing is, het toetsingsmoment of aan de voorwaarden voor toepassing van de startersvrijstelling of het verlaagd tarief is voldaan het moment is dat de opschortende voorwaarde in werking treedt.

A. Ik bevestig dit.

Moment schriftelijke verklaring

V. De NOB verzoekt daarbij ook te bevestigen dat in het beschreven geval de schriftelijke verklaring vóór het moment van de verkrijging dient te zijn gegeven.

A. Dit moment kan dus zijn gelegen tussen het moment van het opmaken van de akte en het moment dat de opschortende voorwaarde in werking treedt. Het vereiste dat de schriftelijke verklaring voorafgaand aan het opmaken van de notariële akte wordt afgegeven, geldt niet als de levering onder opschortende voorwaarde plaatsvindt. Het toetsingsmoment of is voldaan aan de voorwaarden is immers het moment van de verkrijging. De verkrijger hoeft niet altijd vooraf op de hoogte te zijn dat een opschortende voorwaarde wordt vervuld. De verkrijger kan de schriftelijke verklaring in een dergelijk geval afgeven na de verkrijging, bij de aangifte, en dient de ingevulde en getekende verklaring mee te sturen met de aangifte.

Tarief verkrijging juridische eigendom na verkrijging economische eigendom

V. De leden van de fractie van de PVV vragen welk tarief van toepassing is als kort na de verkrijging van de economische eigendom van een woning ook de juridische eigendom wordt verkregen.

A. De vrijstelling en het verlaagde tarief zijn alleen van toepassing op de verkrijging van de economische eigendom als ook tegelijkertijd de juridische eigendom wordt verkregen van een woning. Wordt eerst de economisch eigendom verkregen en daarna de juridische eigendom, dan is op de verkrijging van de economische eigendom 8% overdrachtsbelasting verschuldigd en kan op de latere verkrijging van de juridische eigendom een vrijstelling, 2% of 8% van toepassing zijn. Dit

laatste is afhankelijk van het antwoord op de vraag of aan de voorwaarden voor de vrijstelling of het verlaagde tarief wordt voldaan. Op grond van artikel 9, vierde lid, WBR wordt in een geval dat de verkrijger na de economische eigendom ook de juridische eigendom verkrijgt, in beginsel alleen overdrachtsbelasting geheven over de eventuele waardevermeerdering.

Uitsluiting economische eigendom bij startersvrijstelling en verlaagd tarief

V. Het RB en de NOB vragen of de uitsluiting van verkrijgingen van economisch eigendom van de startersvrijstelling en het verlaagd tarief onverkort wordt toegepast.

A. De verkrijging van economisch eigendom is uitgezonderd van de startersvrijstelling en het verlaagde tarief van 2%, dus in beginsel is over een verkrijging van economische eigendom altijd het standaardtarief van 8% verschuldigd. In bepaalde gevallen acht de staatssecretaris dit onwenselijk. Daarom bevat het Besluit van 15 oktober 2015 enkele goedkeuringen, waarbij de heffing van overdrachtsbelasting bij de verkrijging van economische eigendom achterwege blijft. Dit zal aan de hand van alle relevante feiten en omstandigheden (samenstel van rechten en verplichtingen) moeten worden beoordeeld.

Noodzakelijkheid doen van aangifte

V. De NOB vraagt of het doen van aangifte een noodzakelijke voorwaarde is voor het toepassen van de startersvrijstelling.

A. Artikel 15, negende lid, maakt duidelijk dat de verplichting om aangifte te doen ook bestaat als de verkrijging is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat de Belastingdienst op de hoogte raakt van het feit dat een vrijstelling is toegepast, zodat de Belastingdienst desgewenst kan controleren of die vrijstelling terecht is toegepast. Wordt de schriftelijke verklaring niet voorafgaand aan de verkrijging aangeleverd, dan kan de vrijstelling of het verlaagde tarief niet worden toegepast. Dit betekent dat bij het ontbreken van een verklaring op het moment van verkrijgen achteraf geen beroep meer kan worden gedaan om het verlaagde tarief of de vrijstelling.

Toepassing leeftijdsgrens startersvrijstelling

V. De leden van de fractie van D66 vragen hoe werkbaar het is als bij de aankoop van een huis de ene koper boven de leeftijdsgrens uitkomt en de andere niet.

A. Indien zij deze woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken, dan zullen zij allebei een verklaring moeten invullen. De persoon die boven de leeftijdsgrens uitkomt de verklaring ten behoeve van het lage tarief en de ander de verklaring ten behoeve van de vrijstelling. In deze situatie is dat deel van de verkrijging dat toekomt aan de koper onder de leeftijdsgrens vrijgesteld van overdrachtsbelasting en betaalt de koper boven de leeftijdsgrens 2% over zijn of haar aandeel in de verkrijging.

Aangifte vanaf 1 januari 2021

V. De leden van de fractie van de PVV vragen hoe de aangifte moet worden gedaan indien de automatisering voor het doen van de aangifte vermoedelijk pas in november 2021 zal zijn gerealiseerd. De leden van de fractie van het CDA vragen op welke wijze de aangifte tot volgend jaar november plaatsvindt.

A. De aangifte overdrachtsbelasting kan vanaf 1 januari 2021 op de thans gebruikelijke wijze gedaan worden. Dat houdt in dat de notaris de notariële akte waarin de transactie van een woning is opgenomen ter registratie aanbiedt en het elektronische aangiftebericht inzendt. Indien een beroep wordt gedaan op het lage tarief van 2% of op de startersvrijstelling zal tegelijkertijd ook de verklaring die de verkrijger moet afleggen ten behoeve van het beroep op het lage tarief of de vrijstelling als annex moeten worden ingezonden. De verklaring wordt afgelegd door invulling van een van de standaardformulieren die door de inspecteur worden vastgesteld. De standaardformulieren (een voor het lage tarief, een voor de vrijstelling) zullen beschikbaar worden gesteld op de website van de Belastingdienst en daarvan gedownload kunnen worden. Naast de verklaring zal de notaris voor de vrijstelling en het 2%-tarief een door de inspecteur voorgeschreven vaste tekst in de akte opnemen. De notaris stuurt een elektronische kopie van de akte naar de Belastingdienst.

Implementatietraject bij het notariaat

V. De leden van de fractie van het CDA benoemen het implementatietraject bij het notariaat. De leden vragen op welke wijze moet rekening gehouden worden met dit implementatietraject, wat dit betekent voor de gang van zaken na de inwerkingtredingsdatum en of implementatietraject voor het notariaat meer tijd nodig hebben dan de resterende maanden van dit jaar.

A. De overdrachtsbelasting wordt door de notaris geïnd bij het passeren van de notariële akte en door de notaris afgedragen aan de Belastingdienst. De notaris verzorgt ook de aangifte overdrachtsbelasting namens de verkrijger. Deze aangifte wordt door de notaris elektronisch gedaan via het systeem van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). De aangifte overdrachtsbelasting bestaat uit een elektronisch afschrift van de notariële akte plus een elektronisch aangiftebericht. De notaris doet aangifte overdrachtsbelasting via zijn CDR-systeem (Centraal Digitaal Repertorium). Vanuit dit systeem worden de berichten doorgestuurd naar de Belastingdienst. De systemen van de Belastingdienst en het notariaat moeten daarom goed met elkaar samenwerken. Met het oog op de noodzakelijke wijzigingen in de aangifte en aangifteverwerking zal om die reden rekening gehouden moeten worden met het implementatietraject bij het notariaat. Net als bij de Belastingdienst, zal de implementatie van het wetsvoorstel bij het notariaat in twee stappen moeten gaan, wil uiteindelijk toegekomen worden aan het geautomatiseerde systeem waarbij de handhaving en toezicht voldoende zijn. Hiervoor zullen niet alleen de systemen van de Belastingdienst moeten worden aangepast. Ook de verschillende softwareleveranciers voor het notariaat en de KNB

zullen hun systemen moeten aanpassen. De notaris kan de nieuwe informatie in het aangiftebericht pas inzenden als de automatisering daarop is aangepast. Deze automatisering zal niet voor 1 januari 2021 gereed zijn. De Belastingdienst verwacht dat de automatisering van het systeem vanuit de kant van de Belastingdienst in november 2021 gereed zal zijn. Het streven is om de systemen van het notariaat en de KNB ook rond die tijd gereed te hebben, maar dit wordt door de KNB nog nader in kaart gebracht. Om het wetsvoorstel toch in werking te kunnen laten treden per 1 januari 2021, is een tijdelijke manier gevonden om binnen de huidige systemen een bepaalde gegevensuitwisseling tot stand te brengen, die noodzakelijk zijn voor de beoordeling van het toe te passen tarief. De notaris blijft de aangifte nog op de bestaande wijze doen, maar stuurt alleen een of meerdere annexen mee en voegt een verwijzing naar de annex of annexen toe aan de notariële akte. Deze annexen zijn de schriftelijke verklaringen. De Belastingdienst zal er tijdig voor zorgen dat de schriftelijke verklaringen kunnen worden gedownload van de website van de Belastingdienst.

Uitdagingen notariaat

V. De leden van de fractie van de SGP vragen of tegemoet wordt gekomen aan de uitdagingen waar het notariaat zich voor gesteld ziet.

A. De KNB heeft aangegeven dat de voorgestelde maatregelen uitvoerbaar zijn voor het notariaat, maar voorzag daarbij nog enkele aandachtspunten. Voor de haalbaarheid van de inwerkingtredingsdatum van 1 januari 2021 is het voor het notariaat onder meer van belang dat de processen rond de schriftelijke verklaring geregeld zijn en dat nog door te voeren aanpassingen in de ICT-systemen goed op met het notariaat zijn afgestemd. Daarom is het KNB nauw betrokken bij de vormgeving deze processen.

Stijging notariskosten

V. De leden van de fracties van de VVD en de SGP vragen of een stijging van de notariskosten wordt verwacht. De leden van de fractie van het CDA vragen hoe het kabinet deze kostenstijging bekijkt in relatie tot de beoogde effectiviteit.

A. De administratieve lastenverzwaring weegt mee bij de beoordeling van de doelmatigheid van het wetsvoorstel. Het wetsvoorstel zorgt structureel voor een administratieve lastenverzwaring van € 540.000 in totaal, waarvan de schriftelijke verklaring een onderdeel is. Zo zal de notaris ten behoeve van de heffing van overdrachtsbelasting voorafgaand aan de overdracht de kopers vragen of zij de woning gaan bewonen en – voor de startersvrijstelling – of zij al eerder deze vrijstelling hebben toegepast. Ook zal de notaris, bij toepassing van de startersvrijstelling of het verlaagde tarief van 2%, direct voorafgaand aan de overdracht een schriftelijke verklaring van de verkrijger (natuurlijk persoon) moeten ontvangen. Het betreft niet een verklaring van de notaris, maar van de belastingplichtige. De verklaring wordt gedaan door middel van een formulier dat kosteloos van de website van de Belastingdienst kan worden gedownload. De

notaris hecht deze aan de notariële leveringsakte, zodat deze met de akte wordt geregistreerd en samen met de akte en het aangiftebericht onderdeel van de aangifte overdrachtsbelasting uitmaakt. Ook wordt in de akte melding gemaakt van de verklaring. De extra administratieve lasten voor de notaris worden mogelijk doorberekend in de prijs die de notaris in rekening brengt voor de overdracht van een woning. Hoeveel dit is, is op voorhand niet te zeggen. Het kabinet verwacht dat de notariskosten door de schriftelijke verklaring slechts beperkt hoeven te worden verhoogd, aangezien sprake is van een verklaring die wordt gegeven op een door de Belastingdienst verstrekt modelformulier, en dus een vaste inhoud heeft.

Gevolgen voor uitvoeringsorganisaties

V. De leden van de fractie van de VVD vragen in algemene zin een overzicht van de gevolgen van het Belastingplan voor de verschillende uitvoeringsorganisaties en welke taken deze organisaties erbij krijgen. Ook vragen deze leden op basis van welke beoordeling duidelijk is geworden dat dit zonder gevolgen een extra taak kan zijn voor de betreffende uitvoeringsorganisatie. Tot slot vragen deze leden of de uitvoeringsorganisaties hebben meegekeken naar het ontwerp en de specifieke uitvoering van de regeling en, zo ja, waar dat uit blijkt en, zo nee, waarom niet.

A. Voor de Belastingdienst zijn de uitvoeringsgevolgen van de voorstellen uit het wetsvoorstel zonder de nota's van wijziging te vinden in de verzameling uitvoeringstoetsen die als bijlage is meegestuurd met de memorie van toelichting³. Voor de nota's van wijziging wordt nog gewerkt aan de uitvoeringstoetsen, daarom zijn op dit moment alleen eerste uitvoeringsanalyses meegestuurd. De leden vragen ook of de uitvoeringsorganisaties hebben meegekeken bij de totstandkoming van de regeling. De Belastingdienst is betrokken geweest bij de totstandkoming van de betreffende wetgeving.

Naast voor de Belastingdienst als uitvoeringsorganisatie, zal het wetsvoorstel ook gevolgen hebben voor het notariaat. Het notariaat krijgt, net als de Belastingdienst, te maken met het fenomeen dat het subject, degene die de onroerende zaak verkrijgt een wezenlijke rol gaat spelen in de overdrachtsbelasting. Concreet uit zich een toetsing aan de leeftijdsgrenzen en het aanhechten van schriftelijke verklaringen aan de notariële akte. Dit kan een schriftelijke verklaring zijn voor het gebruik anders dan tijdelijk als hoofdverblijf en een verklaring dat de startersvrijstelling nooit eerder is toegepast. Er is nauw contact tussen Financiën, de Belastingdienst en de KNB over de uitwerking van deze verklaringen en andere wijzigingen die nodig zijn voor een goede uitvoering van de maatregelen in het wetsvoorstel.

Het wetsvoorstel sluit niet aan bij het vroegere of huidige woningbezit, waardoor het Kadaster hier geen bijzondere rol vervult. Het Kadaster zal daarom geen extra taken krijgen als gevolg van dit wetsvoorstel.

³ Bijlage bij Kamerstukken II, 2020/21, 35572, nr. 3.

Artikel 13 WBR

V. De leden van de fractie van de VVD vragen welk tarief een starter of doorstromer betaalt in het geval dat zij een woning hebben gekocht van een belegger en artikel 13 WBR van toepassing is.

A. De starter kan in dat geval aanspraak maken op de startersvrijstelling en is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De doorstromer is in dat geval 2% overdrachtsbelasting verschuldigd over het deel van de waarde van de woning waarover de belegger (minder dan 6 maanden) eerder nog geen overdrachtsbelasting heeft betaald.

Voorbeeld

Een belegger koopt een woning voor € 200.000 en betaalt daarover (8%) belasting. Binnen 4 maanden daarna verkoopt hij deze door aan een persoon die voldoet aan het hoofdverblijfcriterium (doorstromer) voor € 220.000. De doorstromer is dan 2% overdrachtsbelasting verschuldigd over het deel van de waarde waarover de belegger nog geen overdrachtsbelasting heeft betaald (2% over € 20.000 dus).

Artikel 13 WBR

V. De leden van de fractie van de VVD vragen of in veel modelcontracten een clause bestaat op basis waarvan de overdrachtsbelasting die de belegger betaalt overgaat naar de koper die in het huis gaat wonen.

A. Dit is niet het geval. De clause waar de fractieleden vermoedelijk op doelen houdt niet in dat de overdrachtsbelasting die de belegger betaalt overgaat naar de koper, maar dat de koper eventueel voordeel dat hij/zij heeft door de 6-maandenregeling van artikel 13 WBR aan de belegger betaalt. Starters hoeven op basis van deze clause niets terug te betalen (zij hebben immers geen voordeel op basis van artikel 13 WBR). Doorstromers hoeven op basis van deze clause ook geen 8% overdrachtsbelasting te betalen. Zij betalen 2% met toepassing van de clause over de waarde van de woning, waarvan een deel van die 2% wordt betaald aan de belegger.

Voorbeeld

Een belegger koopt een woning voor € 200.000 en betaalt daarover (8%) belasting. Binnen 4 maanden daarna verkoopt hij deze door aan een persoon die voldoet aan het hoofdverblijfcriterium (doorstromer) voor € 220.000. De doorstromer is dan 2% overdrachtsbelasting verschuldigd over het deel van de waarde waarover de belegger nog geen overdrachtsbelasting heeft betaald (2% over € 20.000 dus € 400). De doorstromer profiteert dus van het feit dat de belegger 4 maanden geleden al overdrachtsbelasting heeft betaald over € 200.000. Dit voordeel bedraagt 2% over € 200.000 = € 4.000. Op basis van de clause moet de doorstromer dit voordeel aan de belegger betalen. In totaal betaalt de doorstromer dus niet meer dan 2% over de gehele woningwaarde (2% van € 220.000 = € 4.400).

Artikel 13 WBR

V. De leden van de fractie van de VVD vragen welk tarief van toepassing is als een ondernemer een woning koopt, opkoopt en binnen 6 maanden weer verkoopt.

A. De aankoop van de woning door de ondernemer is belast met 8% overdrachtsbelasting, omdat de ondernemer de woning niet zelf gaat bewonen en dus niet aan het hoofdverblijfcriterium voldoet. Welk tarief bij de verkoop van de woning van toepassing is, hangt ervan af of de koper aan de voorwaarden voor toepassing van de startersvrijstelling of het verlaagd tarief voldoet. Is de startersvrijstelling van toepassing, dan is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Is het verlaagd tarief van toepassing of het normale tarief van toepassing, dan kan de koper onverkort een beroep doen op de 6-maandenregeling van art. 13 WBR van toepassing, dan kan de koper onverkort een beroep doen op de 6-maandenregeling van artikel 13, eerste lid, WBR. De ondernemer heeft niet de mogelijkheid overdrachtsbelasting terug te vragen.

Artikel 13 WBR

V. De NOB vraagt te verduidelijken of met de verwijzing naar artikel 14, lid 2, WBR in het voorgestelde artikel 13, lid 4, WBR ook wordt bedoeld artikel 14, lid 2, WBR zoals dat vóór de wetswijziging luidt.

A. Ja, artikel 13, lid 4, WBR geldt zowel voor artikel 14, lid 2 WBR (nieuw) als voor het artikel 14, lid 2, WBR (oud). Artikel 13, lid 4 WBR kan dus ook gelden wanneer het verlaagde tarief van 2% is toegepast op de eerdere verkrijging die zich vóór 1 januari 2021 hebben voorgedaan.

Artikel 13 WBR

V. De NOB vraagt verder waarom in het voorgestelde artikel 13, lid 4, WBR naar de erfbelasting wordt verwezen.

A. De verwijzing naar schenk- of erfbelasting in artikel 13, vierde lid, sluit aan bij artikel 13, eerste lid, waarin de waarde wordt verminderd met het bedrag waarover ter zake van de vorige verkrijging was verschuldigd hetzij overdrachtsbelasting welke niet in mindering heeft gestrekt van schenk- of erfbelasting, etcetera. Situaties waarin overdrachtsbelasting in mindering strekt van erfbelasting zullen zeldzaam zijn, omdat een verkrijging krachtens erfrecht voor de overdrachtsbelasting niet als verkrijging wordt aangemerkt. Een samenloop van erfbelasting en overdrachtsbelasting kan evenwel voorkomen bij bepaalde fictieve verkrijgingen voor de erfbelasting.

Artikel 13 WBR

V. Het RB vraagt waarom er is afgezien van overgangsrecht voor artikel 13 WBR (inzake opvolgende verkrijgingen) ten aanzien van verkrijgingen in 2020, aangezien bij de aankoop van de woning niet kon worden voorzien hoe de wetgeving zou worden gewijzigd.

A. Het opnemen van overgangsrecht leidt tot een ongelijke bevoordeling van beleggers, die opvolgend verkrijgen van een verkoper die de woning minder dan zes maanden daarvoor heeft verkregen. Dit is niet wenselijk. Bovendien komt de vermindering van artikel 13 wettelijk gezien niet toe aan de verkoper, maar aan de koper. Enkel verkrijgers die opvolgend verkrijgen in 2021 kunnen te maken krijgen met de werking van de gewijzigde artikelen 13 en 14. De voor hen relevante wetswijzigingen in de WBR zijn circa vier maanden vóór inwerkingtreding van het wetsvoorstel bekendgemaakt. Voor de opvolgende verkrijgers zijn de wetswijzigingen dus te voorzien, zodat overgangsrecht niet nodig is.

Verkrijging aanhorigheden

V. De leden van de fractie van het CDA vragen waarom op de verkrijging van aanhorigheden bij een woning soms een ander tarief van toepassing is dan op de verkrijging van de woning zelf.

A. Als aanhorigheden bij een woning gelijktijdig met die woning worden verkregen volgen zij het tarief dat op de woningverkrijging van toepassing is. Voor aanhorigheden die gezamenlijk met de woning worden verkregen kan dus ook de startersvrijstelling of het verlaagd tarief van toepassing zijn. Als aanhorigheden apart van de woning worden verkregen is daarop het standaardtarief van 8% van toepassing, tenzij de verkrijging van de aanhorigheid gelijktijdig met de woning plaatsvindt. De reden hiervoor is dat bij de losse verkrijging van de aanhorigheid niet aan het hoofdverblijfcriterium kan worden voldaan.

Verkrijging aanhorigheden

V. De leden van de fractie van het CDA stellen enkele vragen met betrekking tot aanhorigheden. Zo vragen zij welk tarief van toepassing is op aanhorigheden die tegelijkertijd met de woning worden verkregen maar in een aparte akte.

A. In dat geval is het lage tarief van 2% van toepassing.

Verkrijging aanhorigheden

V. De leden vragen voorts of dit ook geldt als de woning van een particulier wordt gekocht en de aanhorigheid van een gemeente.

A. Dit is het geval, mits de juridische verkrijging van beide zaken gelijktijdig plaatsvindt. Omwille van de praktische uitvoerbaarheid mag onder gelijktijdig worden verstaan: op dezelfde dag. Als de levering van de aanhorigheid later plaatsvindt dan de woning, zal voor de aanhorigheid het tarief van 8% gelden, ook al mag de koper die aanhorigheid alvast gebruiken in afwachting van de levering. Voor de vraag welk tarief van toepassing is maakt het niet uit of de aanhorigheid wordt verkregen van één persoon of van meerdere personen die de aanhorigheid in mede-eigendom hadden.

Begrip woning

V. De EPN vraagt of het begrip 'woning' in de nieuwe regelingen dezelfde betekenis heeft als in het huidige artikel 14, lid 2, WBR.

A. Aanhorigheden zullen minder vaak onder het begrip woning vallen. Verder blijft de betekenis van het begrip 'woning' ongewijzigd.