

# Estate Planning



NIEUWSFLITS | PAGINA 1

SEPTEMBER 2020

## Tariefdifferentiatie overdrachtsbelasting

Het kabinet heeft op Prinsjesdag bij de presentatie van het Belastingplan 2021 het wetsvoorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting bekendgemaakt. De beoogde ingangsdatum is 1 januari 2021. Voor de praktijk van de estate planner is het belangrijk om hier rekening mee te houden in de advisering. Wat zijn de plannen? Hoe anticipeert u hierop?

### Startersvrijstelling

Voor starters op de woningmarkt komt er volgens plan onder voorwaarden een vrijstelling van overdrachtsbelasting. Zij moeten hiervoor 18 tot 35 jaar zijn, een (recht op een) woning verkrijgen en de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken. Bovendien mag de vrijstelling niet eerder zijn benut. Of aan de 'startersvoorwaarden' is voldaan, wordt beoordeeld ten tijde van de verkrijging (het passeren van de akte). Bij een gezamenlijke aankoop van een woning geldt dat men de toepassing van de vrijstelling per persoon moet bekijken. Mogelijk geldt voor het aandeel van de ene koper een vrijstelling en voor het aandeel van de andere koper niet. Belangrijk is dat er een overgangsregeling komt voor kopers die voor 1 januari 2021 een woning hebben gekocht. Wanneer zij aan alle voorwaarden voldoen, kunnen ze de vrijstelling toepassen bij een volgende woningaankoop.

### Inperking verlaagd (2%) tarief

Het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting (2%) wordt volgens plan ingeperkt tot natuurlijke personen die een woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken (artikel 14 lid 2 Wet op de belastingen van rechtsverkeer). Belangrijke voorwaarde hierbij is dat de verkrijger direct voorafgaand aan de verkrijging schriftelijk 'duidelijk stellig en zonder voorbehoud' dient te verklaren dat dit zijn intentie is. De schriftelijke verklaring is onderdeel van de aangifte. De Belastingdienst zal achteraf controleren of de verkrijger de woning inderdaad voor langere tijd als hoofdverblijf gebruikt. De Belastingdienst kan wanneer hij bij controle (binnen de gebruikelijke naheffingstermijn) constateert dat er geen recht bestond op toepassing van het verlaagde tarief, de toepassing van het verlaagde (2%) tarief terugdraaien en overdrachtsbelasting naheffen met belastingrente en eventueel een (vergrijp)boete. De Belastingdienst dient hierbij wel rekening te houden met onvoorziene (persoonlijke) omstandigheden, zoals een echtscheiding van de verkrijgers of overlijden van een verkrijger, het duurzaam verloren gaan van de woning, het aanvaarden of het verlies van een baan of emigratie (Memorie van Toelichting blz. 12 punt 2.2.1).

[Lees verder op de volgende pagina →](#)

powered by  
REP  Register Estate Planners

# Estate Planning



NIEUWSFLITS | PAGINA 2

SEPTEMBER 2020

## Uitzonderingen

Goed om te weten is dat volgens plan twee zaken worden uitgezonderd van toepassing van de startersvrijstelling en het verlaagd tarief voor de overdrachtsbelasting. Op de eerste plaats is uitgezonderd de verkrijging van enkel de economische eigendom van een woning, zonder dat ook de juridische eigendom wordt geleverd. Plus dat ook wordt uitgezonderd de verkrijging van aandelen in een rechtspersoon die vooral onroerend goed bezit. De verkrijging van een specifiek recht van lidmaatschap van een vereniging of coöperatie, inclusief het recht op het gebruik van minstens 90% van een woning, kan wel onder de vrijstelling of het verlaagd tarief vallen.

## Verhoging algemene tarief naar 8%

In het Belastingplan 2020 was al een verhoging van het algemene overdrachtsbelastingtarief aangenomen naar 7% per 2021 in plaats van 6% nu in 2020. Inmiddels is bekendgemaakt dat het algemene tarief van de overdrachtsbelasting zelfs verder wordt verhoogd van 6% (in 2020) naar 8% in 2021 (artikel 14 lid 1 Wet op de belastingen van rechtsverkeer). Dit tarief geldt voor alle niet-woningen en voor woningen die door de verkrijger niet of slechts tijdelijk als hoofdverblijf worden gebruikt. Denk aan vakantiewoningen, woningen die ouders kopen voor hun kind, bedrijfspanden en verkrijgingen van woningen door niet-natuurlijke personen zoals rechtspersonen (bijvoorbeeld een bv of woningcorporatie).

## Aangifte doen

Als een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting wordt toegepast, moet voor die verkrijging een aangifte overdrachtsbelasting worden ingediend. Met het oog op handhaving door de Belastingdienst moeten er aanvullende gegevens worden toegevoegd aan de huidige aangifte, zoals bijvoorbeeld het burgerservicenummer (BSN).

## Tarief aanhorigheden

De vrijstelling of het verlaagde tarief (2%) voor de overdrachtsbelasting geldt volgens plan vanaf 1 januari 2021 alleen nog als de betreffende aanhorigheden (bijv. schuur of garage bij de woning) gelijktijdig met de woning worden verkregen. Hierbij geldt vanzelfsprekend dat de vrijstelling of het verlaagde tarief dan ook op de woning van toepassing dient te zijn. Later verkregen aanhorigheden vallen per 2021 steeds onder het algemene tarief van 8%.

**Voor starters (in de leeftijd van 18 tot 35) op de woningmarkt komt er volgens plan onder voorwaarden een vrijstelling van overdrachtsbelasting. Houd rekening met een verhoging van het algemene tarief van de overdrachtsbelasting per 2021 naar 8%. Bewaak de gelijktijdig verkrijging van aanhorigheden met de woning per 2021.**