



Overdrachtsbelasting. Startersvrijstelling en 2%-tarief

*Belastingdienst/Corporate Dienst Vaktechniek
Besluit van 29 juni 2021, nr. 2021-121034*

De Staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

Dit besluit bevat beleid over het overdrachtsbelastingtarief van 2%, bedoeld in artikel 14, tweede lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, en de startersvrijstelling, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, zoals die gelden na invoering van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting.

1. Inleiding

Als gevolg van de invoering van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting per 1 januari 2021 geldt voor de verkrijging van woningen onder bepaalde voorwaarden een verlaagd tarief van 2% of een startersvrijstelling voor de overdrachtsbelasting. Dit besluit bevat hierover enkele goedkeuringen.

In onderdeel 2 is een goedkeuring opgenomen die erin voorziet dat een onvoorziene omstandigheid die zich voordoet ná de ondertekening van de koopovereenkomst, maar vóór het tijdstip van de verkrijging, niet in de weg hoeft te staan aan de toepassing van het verlaagde tarief van 2% respectievelijk de startersvrijstelling.

In onderdeel 3 is een goedkeuring opgenomen voor de toepassing van de startersvrijstelling bij de verkrijging op dezelfde dag van zowel een beperkt recht dat betrekking heeft op een woning als de blote eigendom van dezelfde woning.

De goedkeuringen in dit besluit zijn verleend met toepassing van artikel 63 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (de hardheidsclausule).

1.1. Gebruikte begrippen en afkortingen

WBR Wet op belastingen van rechtsverkeer

Startersvrijstelling Vrijstelling overdrachtsbelasting bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, WBR
Woningwaardegrens Waardegrens als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, ten 4^o, WBR
8%-tarief Het algemene tarief overdrachtsbelasting, bedoeld in artikel 14, eerste lid, WBR
2%-tarief Het verlaagde tarief overdrachtsbelasting, bedoeld in artikel 14, tweede lid, WBR

2. Onvoorziene omstandigheden vóór de verkrijging

Een van de voorwaarden voor de toepassing van het 2%-tarief en de startersvrijstelling is dat de verkrijger de verkregen woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken. Artikel 15a, vijfde lid, WBR biedt de mogelijkheid om rekening te houden met onvoorziene omstandigheden die zich hebben voorgedaan na het tijdstip van de verkrijging van de woning. Hierbij kan worden gedacht aan het duurzaam verloren gaan van de woning, het overlijden van een verkrijger, echtscheiding van de verkrijgers, het aanvaarden of verlies van een baan of emigratie. Als dergelijke onvoorziene omstandigheden ertoe hebben geleid dat een verkrijger redelijkerwijs niet meer in staat is de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gebruiken en dit aannemelijk wordt gemaakt, wordt de verkrijger geacht de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te hebben gebruikt. In dat geval wordt de bij de verkrijging van de woning toegepaste startersvrijstelling of het 2%-tarief niet teruggenomen.¹

Artikel 15a, vijfde lid, WBR gaat over situaties waarbij de onvoorziene omstandigheden plaatsvinden ná het tijdstip van de verkrijging. Het komt ook voor dat zich onvoorziene omstandigheden voordoen na het tijdstip van het ondertekenen van de koopovereenkomst, maar vóór het tijdstip van de verkrijging van de woning. Het gevolg van deze onvoorziene omstandigheden kan zijn dat de verkrijger redelijkerwijs niet in staat is de woning na de verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken. Dit heeft tot gevolg dat bij de verkrijging zowel het 2%-tarief als de startersvrijstelling niet kan worden toegepast. Het 8%-tarief is dan van toepassing. Dat vind ik niet in alle gevallen een gewenste uitkomst. Daarom keur ik het volgende goed.

¹ Kamerstukken II, 2020-2021, 35 576, nr. 3, blz. 12 (Memorie van toelichting)



Goedkeuring

Als een verkrijger de woning, als direct gevolg van een onvoorziene omstandigheid die zich heeft voorgedaan ná het sluiten van de koopovereenkomst, maar vóór het tijdstip van de verkrijging, niet anders dan tijdelijk als hoofdverblijf in gebruik zal nemen, keur ik voor de toepassing van de startersvrijstelling en het 2%-tarief onder voorwaarden goed dat de verkrijger geacht wordt de woning na de verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te hebben gebruikt.

Voorwaarden

Voor deze goedkeuring gelden de volgende vijf voorwaarden:

- Er is sprake van een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in artikel 15a, vijfde lid, WBR met als verschil dat de onvoorziene omstandigheid zich heeft voorgedaan tussen het tijdstip van het ondertekenen van de koopovereenkomst en het tijdstip van de verkrijging van de woning.
- De verkrijger maakt aannemelijk dat het na het sluiten van de koopovereenkomst tot aan het moment waarop de onvoorziene omstandigheid zich voordeed, steeds het voornemen is geweest de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken, en voorts dat dit als gevolg van een onvoorziene omstandigheid redelijkerwijs niet meer kan of zal gebeuren.
- In de notariële akte van levering wordt opgenomen dat voor de toepassing van het 2%tarief of de startersvrijstelling een beroep wordt gedaan op toepassing van deze goedkeuring (onder vermelding van datum, nummer en onderdeel van dit besluit).
- Aan de overige vereisten voor de toepassing van het 2%-tarief of de startersvrijstelling wordt voldaan, waaronder de verklaring overeenkomstig artikel 15a WBR. Dat de verkrijger de woning, anders dan hij verklaart, na de verkrijging niet anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf gaat gebruiken, staat niet in de weg aan deze goedkeuring. Bij een beroep op deze goedkeuring mag de zin in de verklaring 'Ik verklaar stellig en zonder voorbehoud dat ik deze woning na verkrijging, anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf ga gebruiken (zelfbewoning).' gelezen worden als 'Ik verklaar stellig en zonder voorbehoud dat ik vanaf de datum van ondertekening van de koopovereenkomst tot het moment van de onvoorziene omstandigheid het voornemen heb gehad deze woning na verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken (zelfbewoning).' Ingeval de onvoorziene omstandigheid het overlijden van de koper is, mag deze zin in de verklaring door zijn rechtsopvolger gelezen worden als 'Ik verklaar naar eer en geweten dat de koper vanaf de datum van ondertekening van de koopovereenkomst tot het moment van de onvoorziene omstandigheid het voornemen heeft gehad deze woning na verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken (zelfbewoning).'
- In deze situatie verleen ik een tegemoetkoming waarin volgens de wettelijke bepalingen 8% overdrachtsbelasting verschuldigd is. Deze wettelijke verschuldigdheid van 8% brengt mee dat bij een overdracht van de nu verkregen woning binnen zes maanden door een opvolgende verkrijger onder omstandigheden formeel gezien aanspraak kan worden gemaakt op een vermindering van overdrachtsbelasting op grond van artikel 13, eerste lid, WBR. Indien en voor zover bij een dergelijke verkrijging op grond van artikel 13, eerste lid, WBR aanspraak op vermindering wordt gemaakt, is de verkrijger die een beroep doet op deze goedkeuring alsnog overdrachtsbelasting verschuldigd naar hetzelfde tarief dat bij die volgende verkrijging wordt toegepast.

Voorbeeld

A (34 jaar) en B (36 jaar) zijn gehuwd en hebben in december 2020 een koopovereenkomst gesloten voor de aankoop van een woning voor € 400.000. Zij hebben het voornemen deze woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken. De akte van levering zal op 31 juli 2021 bij de notaris worden verleden. Vóór 31 juli 2021 komt het tot een echtscheiding tussen A en B. Geen van beiden kan in de nieuwe woning gaan wonen (deze gaan ze doorverkopen). De woning wordt op 31 juli 2021 aan A en B, ieder voor de onverdeelde helft, geleverd. Zowel A als B zal de nieuwe woning niet anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken, zodat zij elk voor de verkrijging van hun aandeel in de woning 8% overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

In de notariële akte van levering doet A met toepassing van de goedkeuring bij de verkrijging van de onverdeelde helft van de woning een beroep op de startersvrijstelling en past B, eveneens met toepassing van de goedkeuring, bij de verkrijging van de onverdeelde helft van de woning het 2%-tarief toe. B is € 4.000 (2% van € 200.000) overdrachtsbelasting verschuldigd.

Doorverkoop en toepassing artikel 13 WBR

Stel dat de woning binnen zes maanden na 31 juli 2021 door A en B voor € 410.000 wordt doorverkocht en geleverd aan C (40 jaar), die de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken. Op de verkrijging van C is het 2%-tarief van toepassing. De verschuldigde overdrachtsbelasting zonder toepassing van artikel 13 WBR bedraagt € 8.200 (2% van € 410.000). Echter in deze situatie is artikel



13, vierde lid, WBR van toepassing voor de verkrijging door B, waardoor het bedrag aan belasting verminderd wordt met het bedrag aan belasting dat B verschuldigd was bij zijn eerdere verkrijging. Artikel 13 WBR kan niet worden toegepast voor de verkrijging door A, omdat deze de startersvrijstelling heeft toegepast. C is € 4.200 (€ 8.200 min € 4.000) aan overdrachtsbelasting verschuldigd.

Uitwerking laatste voorwaarde bij de goedkeuring

Stel dat C toch aanspraak maakt op toepassing van artikel 13, eerste lid, WBR voor de beide eerdere verkrijgingen door A en B, omdat deze verkrijgingen op grond van de wet (zonder de goedkeuring) beide belast zouden zijn. In dat geval geldt het volgende. De maatstaf van heffing wordt met toepassing van artikel 13, eerste lid, WBR vastgesteld op € 10.000 (€ 410.000 min € 400.000), zodat C slechts € 200 (2% van € 10.000) overdrachtsbelasting verschuldigd is. Omdat A en B door toepassing van de goedkeuring respectievelijk de startersvrijstelling en het 2%-tarief hebben toegepast, zou door toepassing van artikel 13, eerste lid, WBR te weinig overdrachtsbelasting worden betaald. Het is niet de bedoeling dat bij de verkrijgingen door C de maatstaf van heffing op deze manier wordt vermindert. Door toepassing van de laatste voorwaarde zijn zowel A als B bij de verkrijging op 31 juli 2021 dan alsnog hetzelfde tarief verschuldigd als C (in dit geval 2%). Voor B heeft dat geen gevolgen, omdat deze ook het 2%-tarief heeft toegepast. A had de startersvrijstelling toegepast, maar is door de laatste voorwaarde alsnog 2% overdrachtsbelasting ofwel € 4.000 (2% van € 200.000) verschuldigd. Overigens kunnen A, B en C in hun onderlinge rechtsverhouding afspreken aan wie het heffingsvoordeel door toepassing van artikel 13 WBR toekomt en op welke wijze.

3. Startersvrijstelling: Verrijking beperkt recht en blote eigendom op dezelfde dag

Om gebruik te kunnen maken van de startersvrijstelling moet de verkrijger onder meer verklaren deze vrijstelling niet eerder te hebben toegepast. Een verkrijger kan slechts eenmaal gebruik maken van de startersvrijstelling. Als er twee of meer verkrijgingen door dezelfde verkrijger met betrekking tot dezelfde woning plaatsvinden, kan de verkrijger de startersvrijstelling slechts op een van de verkrijgingen toepassen. Over de andere verkrijging(en) is de verkrijger dan in beginsel overdrachtsbelasting naar het 2%-tarief verschuldigd. Deze uitkomst vind ik niet gewenst als iemand op dezelfde dag een beperkt recht en de blote eigendom met betrekking tot dezelfde woning verkrijgt en voldaan zou zijn aan de woningwaardegrens als de blote eigendom en het beperkte recht in één verkrijging van de volle eigendom hadden plaatsgevonden. Daarom keur ik het volgende goed.

Goedkeuring

Ik keur onder voorwaarden goed dat de verkrijgingen op dezelfde dag van de blote eigendom en een beperkt recht met betrekking tot dezelfde woning, voor de toepassing van de startersvrijstelling, kunnen worden aangemerkt als één verkrijging van die woning als hierdoor de volle eigendom van die woning in handen komt van dezelfde verkrijger.

Voorwaarden

Voor deze goedkeuring gelden de volgende drie voorwaarden:

- De waarde van de verkregen blote eigendom vermeerderd met die van het verkregen beperkte recht, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 9, eerste lid, WBR in samenhang met artikel 11 WBR, komt niet uit boven de ten tijde van de verkrijgingen geldende woningwaardegrens.
- De verklaring voor toepassing van de startersvrijstelling wordt aan een van de twee notariële akten gehecht. Aan de andere notariële akte wordt een kopie van de verklaring voor toepassing van de startersvrijstelling gehecht en in deze akte wordt opgenomen dat voor de toepassing van de startersvrijstelling een beroep wordt gedaan op deze goedkeuring (onder vermelding van datum, nummer en onderdeel van dit besluit).
- Aan de overige vereisten voor de toepassing van de startersvrijstelling wordt voldaan.

Voorbeeld

A (25 jaar) verkrijgt van B op 9 augustus 2021 voor € 240.000 het recht van erfpacht dat is gevestigd op een stuk grond met daarop een woning. Eveneens op 9 augustus 2021 verkrijgt A van C voor € 50.000 de eigendom van dit stuk grond met de woning, bezwaard met het recht van erfpacht (de blote eigendom). A verkrijgt aldus door twee verkrijgingen op dezelfde dag de volle eigendom van de woning met een totale waarde van € 290.000 en gaat deze woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gebruiken. De maatstaf van heffing van de beide verkrijgingen tezamen, rekening houdend met artikel 11 WBR, is eveneens € 290.000.

De beide verkrijgingen kunnen in dit geval voor de toepassing van de startersvrijstelling worden



aangemerkt als één verkrijging. De totale waarde van de beide verkrijgingen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 9, eerste lid, WBR in samenhang met artikel 11 WBR, is in dit voorbeeld gelijk aan de waarde van de woning, zijnde € 290.000. Hiermee wordt niet uitgekomen boven de ten tijde van de verkrijgingen geldende woningwaardegrens van € 400.000. Gesteld dat A de startersvrijstelling niet eerder heeft toegepast, kan hij er in dit geval voor beide verkrijgingen een beroep op doen, mits aan overige voorwaarden voor de goedkeuring wordt voldaan.

4. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst.

Voor verkrijgingen in situaties als bedoeld in de onderdelen 2 en 3 van dit besluit, die hebben plaatsgevonden in de periode van 1 januari 2021 tot de datum van inwerkingtreding van dit besluit kan een verzoek om toepassing van de hardheidsclausule worden gedaan. Ik zal dan met overeenkomstige toepassing van de voorwaarden in de genoemde onderdelen van dit besluit beoordelen of het 2%-tarief of de startersvrijstelling kan worden toegepast. Het verzoek om toepassing van de hardheidsclausule kan worden ingediend bij:

Ministerie van Financiën
Belastingdienst/Corporate Dienst Vaktechniek/team Brieven en Beleidsbesluiten
Postbus 20201
2500 EE Den Haag

Dit besluit zal in de Staatscourant worden geplaatst.

Den Haag, 29 juni 2021

*De Staatssecretaris van Financiën,
namens deze,
H.G. Roodbeen
hoofddirecteur Fiscale en Juridische Zaken*