



Overdrachtsbelasting. Startersvrijstelling en 2%-tarief; vragen en antwoorden

Belastingdienst/Corporate Dienst Vaktechniek

Besluit van 15 juli 2021, nr. 2021-140430

De Staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

Dit besluit bevat vragen en antwoorden 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 tarief van 2% of een startersvrijstelling voor de overdrachtsbelasting. In dit besluit wordt de toepassing van deze regelingen nader toegelicht aan de hand van praktijkvragen en antwoorden.

De vragen en antwoorden 1 tot en met 20 zijn eerder op 22 maart 2021 gepubliceerd op bd.comunicatie.pleio.nl. In enkele vragen wordt de bewoording 'voor langere tijd in de woning gaat wonen' gebruikt. Met deze bewoording wordt bedoeld op de zinsnede 'anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken' zoals opgenomen in artikel 14, tweede lid, en artikel 15, eerste lid, onderdeel p, WBR.

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 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 lage tarief overdrachtsbelasting, bedoeld in artikel 14, tweede lid, WBR

2. Vragen en antwoorden

Vraag 1

A (32 jaar) verkrijgt op 1 mei 2021 (datum notariële leveringsakte) een woning. Kan A een beroep doen op de startersvrijstelling als de waarde van de woning € 600.000 bedraagt?

Antwoord

A kan geen beroep doen op de startersvrijstelling, omdat de waarde van de woning hoger is dan de woningwaardegrens van € 400.000, die vanaf 1 april 2021 geldt.

Vraag 2

Welke waarde is bepalend voor de woningwaardegrens bij de startersvrijstelling?

Antwoord

De woningwaardegrens voor de startersvrijstelling geldt per 1 april 2021 en is € 400.000. De waarde in het economische verkeer van de woning (samen met eventuele aanhorigheden) is bepalend voor de woningwaardegrens bij de startersvrijstelling. Als de waarde van de tegenprestatie (meestal is dit de koopsom) hoger is dan de waarde in het economische verkeer, wordt van die hogere waarde van de tegenprestatie uitgegaan.

Vraag 3

A verkoopt een woning aan B (37 jaar) die zelf in de woning gaat wonen. Is het 2%-tarief van toepassing?

Antwoord

Vanaf 1 januari 2021 kan B voor de verkrijging van de woning gebruik maken van het 2%-tarief als B:

- na de verkrijging zelf voor langere tijd in de woning gaat wonen; en



- dit voorafgaand aan de verkrijging duidelijk, stellig en zonder voorbehoud verklaart in een schriftelijke verklaring.
(Omdat de startersvrijstelling alleen geldt voor personen jonger dan 35 jaar kan B daarop geen beroep doen. Voor het 2%-tarief is de leeftijd niet van belang.)

Vraag 4

Om een beroep te kunnen doen op de startersvrijstelling of het 2%-tarief moet de koper voorafgaand aan de overdracht bij de notaris een verklaring invullen. Welke verklaringen zijn er?

Antwoord

In de *Verklaring overdrachtsbelasting laag tarief (2%)* verklaart de koper dat hij zelf in de woning gaat wonen. In de *Verklaring overdrachtsbelasting startersvrijstelling* verklaart de koper dat hij zelf voor langere tijd in de woning gaat wonen en dat hij voor de eerste keer gebruikmaakt van de vrijstelling.

Vraag 5

A koopt een woning waar hij zelf in wil gaan wonen. Op het moment van de koopovereenkomst is A 34 jaar. Op het moment dat de woning aan A wordt overgedragen (datum notariële leveringsakte) heeft A inmiddels de leeftijd van 35 jaar bereikt. Kan A een beroep doen op de startersvrijstelling of gebruik maken van het 2%-tarief?

Antwoord

A kan in dit geval geen beroep doen op de startersvrijstelling omdat hij op het moment van de verkrijging van de woning de leeftijd van 35 jaar heeft bereikt. Voor de overdrachtsbelasting is dat de datum waarop de notariële akte van levering bij de notaris wordt opgemaakt en ondertekend. De datum van de koopovereenkomst is hierbij niet van belang. A kan wel gebruik maken van het 2%-tarief als hij zelf voor langere tijd in de woning gaat wonen. Ook moet hij de *Verklaring overdrachtsbelasting laag tarief (2%)* invullen.

Vraag 6

A (32 jaar) en B (37 jaar) verkrijgen samen op 1 juni 2021 (datum notariële leveringsakte) een woning. A verkrijgt een aandeel van 40% in de eigendom van de woning, B een aandeel van 60%. Kan de startersvrijstelling worden benut, als de waarde van de woning € 400.000 of € 1.000.000 bedraagt?

Antwoord

A kan een beroep doen op de startersvrijstelling als de waarde van de woning niet meer dan € 400.000 bedraagt (geldt vanaf 1 april 2021) en aan de overige voorwaarden voor de vrijstelling wordt voldaan. Als de waarde van de woning € 400.000 is, kan A dus gebruikmaken van de startersvrijstelling. Als de waarde van de woning € 1.000.000 is, kan A geen gebruik maken van de startersvrijstelling. Het aandeel van A (40%) in de woning is weliswaar € 400.000 waard, maar de beoordeling of een verkrijging voldoet aan de woningwaardegrens vindt plaats naar de waarde van de gehele woning (€ 1.000.000) en niet naar de waarde van het verkregen aandeel in de woning. B kan voor zijn verkrijging geen beroep doen op de startersvrijstelling, ongeacht de waarde van de woning, omdat B niet voldoet aan het leeftijdscriterium.

Vraag 7

A en B (beiden 37 jaar) kopen samen een woning van C voor € 500.000. Beiden worden voor 50% eigenaar. Welke waarde moet nu op de *Verklaring overdrachtsbelasting laag tarief (2%)* worden ingevuld?

Antwoord

In dit geval kunnen A en B geen beroep doen op de startersvrijstelling, omdat zij niet voldoen aan het leeftijdscriterium. Zowel A als B moeten een *Verklaring overdrachtsbelasting laag tarief (2%)* invullen en ieder daarin de waarde van € 500.000 vermelden.

Vraag 8

A (30 jaar) verkrijgt in 2021 een appartement voor € 200.000. A geeft wel een verklaring af dat hij zelf voor langere tijd in de woning gaat wonen, maar hij wil de startersvrijstelling nog niet toepassen, omdat hij die bij een volgende verkrijging van een (duurdere) woning wil gebruiken. A wil nu 2% overdrachtsbelasting betalen. Kan dat? En kan A dan bij aankoop van die volgende woning gebruik maken van de startersvrijstelling?

Antwoord

Er bestaat geen verplichting om de startersvrijstelling te gebruiken. A kan er dus voor kiezen om niet de *Verklaring overdrachtsbelasting startersvrijstelling* in te vullen maar de *Verklaring overdrachtsbelasting laag tarief (2%)*. A kan in dat geval bij de aankoop van de volgende woning alsnog gebruikmaken van de startersvrijstelling. Op het moment van de verkrijging van die woning moet hij jonger zijn



dan 35 jaar en aan de overige voorwaarden voor de vrijstelling voldoen.

Vraag 9

B (32 jaar) heeft een woning gekocht waarin hij zelf wil gaan wonen. Voordat B de woning betreft wil hij deze eerst nog verbouwen. Kan B een beroep doen op de startersvrijstelling of gebruikmaken van het 2%-tarief, ondanks dat hij er niet direct in gaat wonen?

Antwoord

Een van de voorwaarden voor de toepassing van de startersvrijstelling of het 2%-tarief is dat de koper de verkregen woning na de verkrijging zelf voor langere tijd gaat bewonen. Ook als de koper de woning eerst nog enige tijd gaat verbouwen, kan hij een beroep doen op de startersvrijstelling of het 2%-tarief. Na de voltooiing van de verbouwing moet hij de woning dan wel daadwerkelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken.

Vraag 10

B (32 jaar) heeft een woning gekocht waarin hij zelf wil gaan wonen. De woning heeft een waarde van € 700.000. De overdracht van de woning (notariële levering) was oorspronkelijk gepland op 26 april 2021. B wil een beroep doen op de startersvrijstelling. Vanaf 1 april 2021 geldt voor de startersvrijstelling een maximale woningwaarde van € 400.000. Omdat vóór 1 april 2021 geen woningwaardegrens geldt, wordt de notariële levering gepland op 29 maart 2021. Koper en verkoper komen overeen dat de verkoper nog tot en met 25 april 2021 in de woning mag blijven wonen. Geldt in dit geval de startersvrijstelling?

Antwoord

De koper moet voldoen aan een aantal voorwaarden om gebruik te kunnen maken van de startersvrijstelling. Een van die voorwaarden is dat de koper zelf in de woning gaat wonen (het zogenoemde hoofdverblijfcriterium). Ook moet de koper voorafgaand aan de overdracht bij de notaris de *Verklaring overdrachtsbelasting startersvrijstelling* invullen.

In de geschetste situatie komt de vraag op of de koper direct na de overdracht bij de notaris feitelijk de beschikking over de woning moet krijgen of dat de verkoper er nog tijdelijk in mag blijven wonen. De Belastingdienst is zeer terughoudend met het beantwoorden van vragen over de gevolgen voor de belastingheffing in situaties zoals deze. Dit omdat het aannemelijk is dat belastingbesparing de doorslaggevende reden is voor het in tijd naar voren halen van de overdracht (de notariële levering) en de voortgezette bewoning door de verkoper die daarmee samenhangt. Wel kan worden aangegeven dat als de verkoper de woning nog voor een korte periode van een maand zelf bewoont, de koper nog steeds een beroep op de startersvrijstelling kan doen. De koper moet dan onmiddellijk na afloop van die maand de feitelijke beschikking krijgen over de woning en de woning vervolgens als hoofdverblijf gaan gebruiken. Als de voortgezette bewoning door de verkoper in een situatie als de geschetste langer duurt dan een maand wordt geen zekerheid vooraf gegeven over de fiscale gevolgen. Bij de tijdelijke voortzetting van de bewoning door de verkoper maakt het niet uit of dat gebeurt op grond van een huurovereenkomst of een andere vorm van terbeschikkingstelling van de woning. Koper en verkoper zullen zich er verder van bewust moeten zijn dat in de geschetste situatie niet alleen fiscale aspecten een rol kunnen spelen maar mogelijk ook andere aspecten, zoals bijvoorbeeld financieringsaspecten.

Vraag 11

Is voor de toepassing van het 2%-tarief of de startersvrijstelling de intentie van de koper om zelf in de woning te gaan wonen voldoende?

Antwoord

De intentie om zelf in de woning te gaan wonen is niet voldoende. De verkregen woning dient ook daadwerkelijk voor langere tijd bewoond te worden door de koper, tenzij blijkt dat dit redelijkerwijs niet mogelijk is vanwege onvoorziene omstandigheden die zich na de overdracht voordoen.

Vraag 12

Hoelang dient het daadwerkelijk gebruik van de woning als hoofdverblijf, eventueel na voltooiing van een verbouwing, minimaal te duren voor de toepassing van het 2%-tarief en de startersvrijstelling?

Antwoord

De koper moet de woning daadwerkelijk zelf voor langere tijd als hoofdverblijf gaan gebruiken. Dit wordt beoordeeld aan de hand van de feiten en omstandigheden van het geval. Er geldt geen strikte minimumperiode voor het gebruik als hoofdverblijf. Als vuistregel kan worden aangehouden dat de woning minimaal een half jaar als hoofdverblijf moet worden gebruikt. In situaties van oneigenlijk gebruik kan dit anders zijn. In bepaalde situaties kan het dus voorkomen dat niet aan het hoofdverblijfcriterium wordt voldaan, ook al heeft de koper de woning een half jaar als hoofdverblijf gebruikt. Als uit de objectieve gegevens niet blijkt dat de koper de woning daadwerkelijk zelf voor langere tijd als



hoofdverblijf is gaan gebruiken, geeft de inspecteur van de Belastingdienst de koper de gelegenheid aannemelijk te maken dat de woning toch is gekocht om er zelf voor langere tijd te gaan wonen en dat dit ook als zodanig is gebeurd of gaat gebeuren. De inspecteur van de Belastingdienst zal rekening houden met onvoorziene omstandigheden na de overdracht van de woning. Als onvoorziene omstandigheden ertoe leiden dat een koper niet zelf (voor langere tijd) in de woning kon gaan wonen, wordt de startersvrijstelling of het 2%-tarief niet teruggenomen.

Vraag 13

A verkrijgt een woning waarvan hij een deel zal gebruiken om er zelf te gaan wonen en een deel zal verhuren aan een derde. Kan A een beroep doen op de startersvrijstelling of het 2%-tarief?

Antwoord

Als A slechts een gedeelte van een verkregen woning zelf gaat bewonen en het resterende gedeelte gaat verhuren aan een derde, dan geldt de startersvrijstelling of het 2%-tarief niet voor het gedeelte van de woning dat voor verhuur is bestemd. Voor dit gedeelte geldt het 8%-tarief. Als A 90% van de woning zelf gaat bewonen, mag voor de verkrijging van de gehele woning de startersvrijstelling of het 2%-tarief worden toegepast. Uiteraard moet voor ieder gebruik van de startersvrijstelling of het 2%-tarief ook aan alle overige voorwaarden zijn voldaan.

Vraag 14

A (30 jaar) verkrijgt een pand bestaande uit een winkel op de begane grond met een bovenwoning. A gaat zelf in de bovenwoning wonen. Kan A een beroep doen op de startersvrijstelling?

Antwoord

Als het pand naar zijn aard gedeeltelijk is bestemd voor bewoning en gedeeltelijk voor andere doeleinden dan bewoning (bijvoorbeeld bedrijfsdoeleinden), kan A alleen een beroep doen op de startersvrijstelling voor het gedeelte van het pand dat als woning kan worden aangemerkt en waar hij zelf voor langere tijd gaat wonen (de bovenwoning). Hierbij moet ook aan de overige voor de vrijstelling geldende voorwaarden worden voldaan. Voor de beoordeling of aan de vanaf 1 april 2021 geldende woningwaardegrens wordt voldaan, wordt alleen de waarde in aanmerking genomen die aan het woongedeelte (de bovenwoning) kan worden toegerekend.

Vraag 15

A (32 jaar) verkrijgt op 1 juni 2021 (datum notariële leveringsakte) een woning. A is gehuwd met B (33 jaar). Kan de startersvrijstelling worden benut, als de waarde van de woning € 400.000 of € 700.000 bedraagt? Maakt het verschil of A en B gehuwd zijn in gemeenschap van goederen?

Antwoord

A kan een beroep doen op de startersvrijstelling als de waarde van de woning niet meer dan € 400.000 bedraagt en aan de overige voorwaarden voor de vrijstelling wordt voldaan. Als de waarde van de woning € 700.000 is, kan de startersvrijstelling niet worden toegepast, omdat de waarde van de woning meer bedraagt dan de woningwaardegrens van € 400.000 die vanaf 1 april 2021 geldt. A kan in dat geval wel gebruikmaken van het 2%-tarief als aan alle daarvoor geldende voorwaarden is voldaan. B is geen verkrijger van de woning. Verkrijger voor de overdrachtsbelasting is namelijk alleen degene die in de notariële leveringsakte als koper is genoemd. Dat B in gemeenschap van goederen is gehuwd met A maakt dat niet anders. De boedelmenging die gelijktijdig met de verkrijging door A plaatsvindt als de woning tot een huwelijksgoederengemeenschap gaat behoren, wordt voor de overdrachtsbelasting niet aangemerkt als een verkrijging door B.

Vraag 16

A (27 jaar) verkrijgt in 2021 de economische eigendom van een woning, maar niet de juridische eigendom daarvan. Kan A gebruikmaken van de startersvrijstelling of het 2%-tarief?

Antwoord

Nee. A kan geen gebruik maken van de startersvrijstelling of het 2%-tarief, omdat hij niet de juridische eigendom van de woning verkrijgt. De startersvrijstelling en het 2%-tarief gelden niet als alleen de economische eigendom van een woning wordt verkregen.

Vraag 17

A verkrijgt de aandelen in een BV. Tot de bezittingen van de BV behoort een woning. Kan A hierbij gebruikmaken van de startersvrijstelling of het 2%-tarief in de situatie dat de verkrijging van de aandelen belast is met overdrachtsbelasting?

Antwoord

Nee. Onder bepaalde omstandigheden kan de verkrijging van aandelen leiden tot heffing van overdrachtsbelasting. In dat geval kan geen beroep worden gedaan op de startersvrijstelling of het



2%-tarief. Daarop kan namelijk alleen een beroep worden gedaan als de juridische eigendom van de woning door A zelf wordt verkregen.

Vraag 18

A en B kopen een stuk grond van een particulier. Ze willen op de grond een huis laten bouwen. Kan de startersvrijstelling of het 2%-tarief hierop worden toegepast?

Antwoord

Nee, alleen bij de verkrijging van een *woning* kan gebruik worden gemaakt van de startersvrijstelling of het 2%-tarief. Er is voor de overdrachtsbelasting pas sprake van een woning als de fundering van de te bouwen woning er ligt.

Vraag 19

A (54 jaar) verkrijgt een woning van B en daarnaast een stuk grond van de gemeente C. Het stuk grond is na de verkrijging een aanheerigheid bij de woning. A gaat zelf in de woning wonen. Kan A voor de verkrijging van de aanheerigheid gebruik maken van het 2%-tarief?

Antwoord

Voor de verkrijging van een aanheerigheid kan gebruik worden gemaakt van het 2%-tarief als de aanheerigheid gelijktijdig met de woning of op dezelfde dag wordt verkregen. Het 2%-tarief kan voor de verkrijging van het stuk grond alleen worden toegepast als voor de verkrijging van de woning ook het 2%-tarief van toepassing is. Als de verkrijging van de aanheerigheid niet op dezelfde dag maar later plaatsvindt dan de verkrijging van de woning, geldt voor de aanheerigheid het 8%-tarief.

Vraag 20

A verkoopt een woning aan B, die de woning doorverkoopt aan C (27 jaar). C gaat zelf in de woning wonen. A levert de juridische eigendom van de woning rechtstreeks aan C. Kan C een beroep doen op de startersvrijstelling of gebruikmaken van het 2%-tarief?

Antwoord

C kan voor de verkrijging van de woning een beroep doen op de startersvrijstelling of het 2%-tarief als aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan. Het feit dat A de woning in eerste instantie heeft verkocht aan B en B de woning doorverkoopt aan C, staat aan de toepassing van de startersvrijstelling of het 2%-tarief bij de verkrijging door C niet in de weg. Doordat B er bij de juridische levering als het ware 'tussenuit' valt, is er voor hem geen sprake van een voor de overdrachtsbelasting belaste verkrijging.

Vraag 21

Naar welk moment wordt bij de aankoop van een woning beoordeeld of de startersvrijstelling of welk tarief van toepassing is: is dat het moment van de koopovereenkomst of het moment van de notariële leveringsakte?

Antwoord

Het moment van verkrijging van de woning is bepalend voor de beoordeling of de startersvrijstelling of welk tarief van toepassing is. Dit is het moment van ondertekening van de notariële leveringsakte en niet het moment van het opmaken van de koopovereenkomst. Uiteraard dient de woning vervolgens na de verkrijging ook nog daadwerkelijk anders dan tijdelijk als hoofdverblijf in gebruik te worden genomen. Of dat het geval is, wordt na verloop van tijd (achteraf dus) beoordeeld.

Als het gaat om een verkrijging onder een opschortende voorwaarde is het moment van verkrijging niet het moment van ondertekening van de notariële leveringsakte. Het moment van verkrijging is dan het tijdstip waarop de voorwaarde wordt vervuld (zie artikel 8, tweede lid, WBR).

Vraag 22

B (27 jaar) verkrijgt een lidmaatschapsrecht van een (coöperatieve) flatvereniging. Kan B gebruik maken van de startersvrijstelling of het 2%-tarief als hij zelf voor langere tijd in de woning gaat wonen?

Antwoord

Ja. Voor de verkrijging van het lidmaatschapsrecht van de (coöperatieve) flatvereniging kan B gebruik maken van de startersvrijstelling of het 2%-tarief. Het moet wel gaan om een lidmaatschapsrecht dat recht geeft op het uitsluitend of nagenoeg uitsluitend gebruik van een woning, zoals bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b WBR. Verder geldt dat aan alle overige in de wet gestelde voorwaarden voor de startersvrijstelling of het 2%-tarief moet worden voldaan.

Vraag 23



A (21 jaar) verkrijgt een onroerende zaak met een woongedeelte en een horecagedeelte. De gedeelten vormen in civielrechtelijke zin elk voor de helft een onzelfstandig onderdeel van de onroerende zaak. Welk tarief is van toepassing en kan A de startersvrijstelling desgewenst benutten?

Antwoord

Bij de verkrijging door A wordt de waarde van het horecagedeelte belast tegen het 8%-tarief en de waarde van het woongedeelte tegen het 2%-tarief. Wat betreft de waarde van het woongedeelte kan A ook de startersvrijstelling benutten, als wordt voldaan aan de daarvoor geldende voorwaarden.

Vraag 24

Een kerkgenootschap verkrijgt een woning ten behoeve van de predikant. Welk tarief is van toepassing?

Antwoord

Het 8%-tarief is van toepassing, omdat het kerkgenootschap geen natuurlijk persoon is.

Vraag 25

A (40 jaar) verkrijgt een appartement voor € 410.000. In deze prijs is mede begrepen de waarde van het aandeel van de verkoper in het reservefonds van de vereniging van eigenaren. Deze waarde bedraagt € 20.000. Welk bedrag moet A invullen in de *Verklaring overdrachtsbelasting laag tarief (2%)*?

Antwoord

A moet in de verklaring de waarde van de woning invullen. Het aandeel in het reservefonds maakt voor de heffing van overdrachtsbelasting geen deel uit van de waarde van de woning. Aannemende dat de koopsom niet lager is dan de waarde in het economische verkeer, bedraagt de door A in te vullen waarde van de woning in dit geval € 390.000.

Vraag 26

A (23 jaar) heeft een woning gekocht die wordt geleverd bij notariële akte in 2021. Het betreft een recht van erfpacht. Kan A in deze situatie ook in aanmerking komen voor de startersvrijstelling?

Antwoord

A verkrijgt een recht waaraan een woning is onderworpen. De startersvrijstelling kan worden benut, indien wordt voldaan aan de daarvoor gestelde voorwaarden. Na 1 april 2021 mag de waarde van het erfpachtrecht, vermeerderd met de waarde van de gekapitaliseerde canon, niet hoger zijn dan € 400.000.

Vraag 27

A (48 jaar) verkrijgt een perceel grond met een woning daarop. Het perceel waarop de woning staat heeft een woon- en agrarische bestemming. Tegen welk tarief wordt deze verkrijging belast?

Antwoord

Het 2%-tarief kan alleen van toepassing zijn voor de verkrijging van de woning en het gedeelte van de grond dat als aanhorigheid bij de woning is aan te merken. Het 8%-tarief is van toepassing op het gedeelte van het perceel dat niet als aanhorigheid bij de woning is aan te merken. Welke grond als aanhorigheid is aan te merken en welke niet, is afhankelijk van de feiten en omstandigheden.

Vraag 28

A (30 jaar) is eigenaar van woning 1 die hij als hoofdverblijf in gebruik heeft. In 2021 verkrijgt A een andere woning (woning 2) voor € 400.000. A gaat woning 2 anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gebruiken en gaat woning 1 verhuren. Kan A de startersvrijstelling benutten?

Antwoord

A kan de startersvrijstelling benutten bij de verkrijging van woning 2 als aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan. Het feit dat hij woning 1 aanhoudt om te gaan verhuren staat daaraan niet in de weg.

Vraag 29

A (30 jaar) verkrijgt in juli 2021 een recht van erfpacht op een perceel grond en een daarop staande woning. De koopsom bedraagt € 300.000. Daarnaast wordt een jaarlijkse erfpachtcanon betaald. Het recht van erfpacht is uitgegeven voor onbepaalde tijd. De waarde van de gekapitaliseerde canon bedraagt € 85.000. Kan A de startersvrijstelling benutten?

Antwoord



Bij de verkrijging van een recht waaraan een woning is onderworpen, zoals een recht van erfpacht, kan in beginsel een beroep worden gedaan op de startersvrijstelling. Voor de vaststelling van de waarde waarover overdrachtsbelasting is verschuldigd, wordt de koopsom in dit geval vermeerderd met de waarde van de gekapitaliseerde canon (€ 85.000). De voor de woningwaardegrens in acht te nemen waarde bedraagt dan € 385.000. Dat is minder dan € 400.000 zodat in dit geval een beroep op de startersvrijstelling mogelijk is als aan alle overige daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan.

Vraag 30

Kan de startersvrijstelling worden benut bij wijziging van een recht van erfpacht waaraan een woning is onderworpen bijvoorbeeld:

- a. bij verlenging van een tijdelijk recht van erfpacht, of
- b. bij gehele of gedeeltelijke afkoop van de canon?

Antwoord

Als een tijdelijk recht van erfpacht wordt verlengd of als de canon wordt afgekocht is als regel sprake van een wijziging van het recht van erfpacht. Uitgangspunt is dat de erfpachter dan overdrachtsbelasting verschuldigd is over het verschil in waarde tussen het oude en het nieuwe recht. De startersvrijstelling kan dan alleen worden toegepast als de waarde van het gewijzigde erfpachtrecht (vermeerderd met de waarde van de canon, indien niet geheel afgekocht) niet uitkomt boven de woningwaardegrens van € 400.000. Als uitsluitend de canon wordt afgekocht, wordt het waardeverschil tussen het oude en het nieuwe erfpachtrecht op nihil gesteld. In dat geval is er geen overdrachtsbelasting verschuldigd en is een beroep op de vrijstelling niet aan de orde.

Vraag 31

A (32 jaar) verkrijgt in 2021 een woning met toepassing van de startersvrijstelling. Een jaar later, in 2022, gaat A trouwen in algehele gemeenschap van goederen met B (29 jaar). Nog een jaar later, in 2023, strandt het huwelijk, de bestaande woning wordt verkocht en A en B kopen ieder een nieuwe woning. Wie heeft in 2023 nog recht op de startersvrijstelling?

Antwoord

Omdat maar eenmalig gebruik kan worden gemaakt van de startersvrijstelling, kan A bij de verkrijging van de nieuwe woning in 2023 niet nogmaals een beroep op de startersvrijstelling doen. B heeft nog geen gebruik gemaakt van de startersvrijstelling en kan daar in 2023 bij de aankoop van de nieuwe woning dus wel een beroep op doen als aan alle daarvoor geldende voorwaarden is voldaan.

Vraag 32

A (29 jaar) verkrijgt op 1 juni 2021 (datum notariële leveringsakte) een woning waarvan hij een gedeelte aan een derde zal gaan verhuren en het resterende gedeelte zelf anders dan tijdelijk als hoofdverblijf in gebruik gaat nemen. De waarde van de woning bedraagt:

- a. € 420.000;
- b. € 350.000.

Kan de startersvrijstelling worden benut?

Antwoord

Vanaf 1 april 2021 kan de startersvrijstelling alleen worden benut als de waarde van de woning niet uitkomt boven de woningwaardegrens van € 400.000. Dit betekent dat A geen beroep kan doen op de startersvrijstelling als de waarde van de woning € 420.000 bedraagt. Als de waarde € 350.000 bedraagt, kan de vrijstelling gedeeltelijk worden toegepast. De vrijstelling geldt dan alleen voor het gedeelte dat A anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken. Voor het gedeelte dat zal worden verhuurd, geldt de startersvrijstelling niet. Ook kan A voor dit gedeelte geen gebruik maken van het 2%-tarief. Het gedeelte dat zal worden verhuurd, wordt in de heffing betrokken tegen het 8%-tarief. In een dergelijk geval moet er een splitsing worden gemaakt tussen de twee gedeeltes op basis van het oppervlaktegebruik. Als A de woning voor 90% of meer anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken, kan voor de verkrijging van de gehele woning de startersvrijstelling worden toegepast. Als het gedeelte dat verhuurd gaat worden qua oppervlakte groter is dan 10%, bijvoorbeeld 15%, kan de startersvrijstelling slechts voor 85% van € 350.000 worden toegepast.

Vraag 33

De ouders van A verkrijgen in 2021 een woning voor A (35 jaar of ouder). Zodra de financiering is geregeld, wil A 50% van de woning van de ouders kopen (al dan niet binnen zes maanden). Hoe verloopt nu de heffing van de overdrachtsbelasting?

- a. in het geval dat A 50% van de woning verkrijgt na verloop van zes maanden;
- b. in het geval dat A 50% van de woning verkrijgt binnen zes maanden na de verkrijging door de ouders.



Antwoord

De verkrijging door de ouders wordt belast tegen het 8%-tarief. Zij kopen de woning niet om deze anders dan tijdelijk als hun hoofdverblijf te gaan gebruiken. Wat betreft de verkrijging door A (ervan uitgaande dat A voldoet aan de voorwaarden voor het 2%-tarief) geldt het volgende:

- a. In het geval dat A 50% van de woning verkrijgt na verloop van zes maanden wordt 2% overdrachtsbelasting geheven over 50% van de waarde van de woning op dat moment (of over de door de ouders van A bedongen tegenprestatie, als die hoger is dan 50% van de waarde).
- b. In het geval dat A 50% van de woning verkrijgt binnen zes maanden na de verkrijging door de ouders geldt in beginsel hetzelfde als opgenomen in antwoord a. Echter de maatstaf van heffing mag dan worden verminderd met 50% van het bedrag waarover bij de verkrijging door de ouders overdrachtsbelasting was verschuldigd (artikel 13, eerste lid, WBR).

Vraag 34

A (72 jaar) heeft als langstlevende echtgenoot op grond van het testament van zijn vooroverleden echtgenoot B het vruchtgebruik van een woning verkregen. De kinderen hebben de blote eigendom van de woning verkregen. In het testament is bepaald dat de langstlevende echtgenoot de bevoegdheid heeft om over de aan het vruchtgebruik onderworpen woning te beschikken. A maakt gebruik van deze bevoegdheid en koopt van de opbrengst van de woning een andere woning op naam van de hoofdgerechtigden/blote eigenaren. Het vruchtgebruik ten behoeve van A komt te rusten op de nieuwe woning. A zal de nieuwe woning na de verkrijging anders dan tijdelijk in gebruik nemen als hoofdverblijf. Wordt de gehele waarde van de verkregen woning belast naar het 2%-tarief? Of geldt alleen voor de verkrijging van het vruchtgebruik het 2%-tarief en wordt de verkrijging van de blote eigendom door de hoofdgerechtigden (de kinderen) belast naar het 8%-tarief?

Antwoord

De verkrijging door A van het vruchtgebruik van de vervangende woning wordt belast naar het 2%-tarief als aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan. De verkrijging van de blote eigendom van de vervangende woning door de kinderen wordt belast naar het 8%-tarief.

Vraag 35

Moeder heeft het recht van vruchtgebruik van een woning waarvan haar dochter de blote eigenaar is. De dochter verkoopt de woning aan een derde (niet jonger dan 35 jaar) die de woning wil gaan bewonen. De koopsom voor de woning (vrij van vruchtgebruik) bedraagt € 400.000 (waarde vruchtgebruik € 70.000, waarde blote eigendom € 330.000). Moeder doet ter gelegenheid van de overdracht (bij dezelfde akte) afstand van het recht van vruchtgebruik:

- a. ten gunste van haar dochter, of
- b. ten gunste van de koper van de woning.

Welk tarief is van toepassing wat betreft de afstand van het vruchtgebruik?

Antwoord

Het tarief is afhankelijk van wie de verkrijger is en of die de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken.

- a. In geval van afstand van het recht van vruchtgebruik door moeder ten gunste van haar dochter geldt het 8% tarief, aangezien de dochter niet in de woning gaat wonen.
- b. In geval van afstand ten gunste van de koper geldt het 2% tarief als aan alle voorwaarden voor de toepassing daarvan wordt voldaan.

De toepassing van het tarief is dus afhankelijk van de juridische vormgeving in de akte van levering. Levert de dochter de woning aan de koper terwijl moeder bij dezelfde akte afstand doet van het vruchtgebruik ten gunste van de dochter, dan is de dochter 8% overdrachtsbelasting verschuldigd. De koper kan vervolgens beroep doen op vermindering van de heffingsgrondslag op grond van artikel 13 WBR.

Als partijen nader overeenkomen dat de dochter de blote eigendom aan de koper levert en dat moeder ten gunste van koper afstand doet van het recht van vruchtgebruik (of het vruchtgebruik levert aan de koper, hetgeen leidt tot tenietgaan van het vruchtgebruik door vermenging), dan is op de verkrijging van het vruchtgebruik het 2% tarief van toepassing als aan alle daarvoor gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Vraag 36

De gemeente (blote eigenaar) is bereid de in de akte van uitgifte erfpacht of de daarop betrekking hebbende algemene voorwaarden geregelde bestemming van een in erfpacht uitgegeven perceel met daarop een woning te wijzigen (door aanpassing van de erfpachtvoorwaarden) op het moment dat de erfpacht wordt overgedragen aan een koper (de bestemming was 'sociale huurwoning' en wordt 'woning').

Aan de gemeente moet daarvoor een vergoeding worden betaald. In de akte van levering van het recht van erfpacht aan de koper wordt tevens de bestemming gewijzigd (de akte wordt getekend door de gemeente, de verkoper en de koper).



Antwoord

Welk tarief op deze bestemmingswijziging (leidend tot waardestijging erfpacht) van toepassing is, hangt af van de juridische vormgeving.

1. Wordt blijkens de akte de bestemming door de gemeente gewijzigd ten gunste van de verkoper, dan wordt de verkoper geacht het gewijzigde erfpachtrecht te hebben verkregen (artikel 6, tweede lid, WBR) en is hij 8% overdrachtsbelasting verschuldigd over de waardestijging van het gewijzigde erfpachtrecht (artikel 9, tweede lid, WBR). De koper kan vervolgens gebruik maken van artikel 13 WBR.
2. Wordt blijkens de akte tussen de gemeente en de verkoper nader overeengekomen dat de gemeente ten gunste van de koper de bestemming wijzigt, dan wordt de koper geacht het gewijzigde erfpachtrecht te hebben verkregen (artikel 6, tweede lid, WBR) en is de koper 2% overdrachtsbelasting verschuldigd over de waardestijging van het gewijzigde recht (mits aan de voorwaarden voor het 2%-tarief wordt voldaan).

Vraag 37

In het kader van de financiering bij de aankoop van een woning door C, koopt de bank (B) eerst de woning van de huidige eigenaar (A) en verkoopt de bank op dezelfde dag de woning door aan de nieuwe eigenaar (C, 41 jaar) tegen een hogere verkoopprijs. C gaat de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gebruiken.

Welk tarief is van toepassing in de volgende drie gevallen:

- a. eerst wordt de akte van levering A-B verleden en daarna de akte van levering B-C;
- b. eerst wordt de akte van levering B-C verleden en daarna de akte van levering A-B (de akte A-B wordt vervolgens eerder in het daartoe bestemde openbare register, gehouden door het Kadaster, ingeschreven dan de akte B-C);
- c. A levert de woning rechtstreeks aan C.

Antwoord

Het moment van opmaken van de akte van levering geldt als moment van verkrijging voor de overdrachtsbelasting (artikel 8, eerste lid, WBR). Dit betekent het volgende:

- a. B is voor de verkrijging van de woning overdrachtsbelasting verschuldigd tegen het 8%-tarief. C is voor zijn verkrijging overdrachtsbelasting verschuldigd tegen het 2%-tarief, maar omdat de vorige verkrijging door B binnen zes maanden voor de verkrijging door C heeft plaatsgevonden, wordt de waarde waarover C overdrachtsbelasting verschuldigd is verminderd met de waarde waarover B overdrachtsbelasting was verschuldigd (artikel 13, eerste lid, WBR).
- b. Nu verkrijgt C als eerste de woning en wel tegen het 2%-tarief. B verkrijgt de woning eveneens en wel op dezelfde dag, dus binnen zes maanden, na C. Het tarief belooft voor B 8%. Op het door B verschuldigde bedrag aan overdrachtsbelasting komt in mindering het bedrag dat C aan overdrachtsbelasting was verschuldigd (artikel 13, vierde lid, WBR).
- c. C verkrijgt de woning rechtstreeks van A tegen het 2%-tarief. B verkrijgt, als deze weg wordt bewandeld, de woning niet.

Vraag 38

A verkrijgt een recreatiewoning die volgens het bestemmingsplan niet bestemd is voor permanente bewoning. A kan zich ook niet op dit adres laten inschrijven bij de gemeente. Niettemin wenst A de verkregen woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken. Is het mogelijk dat het 2%-tarief of de startersvrijstelling van toepassing is op deze verkrijging?

Antwoord

Om in aanmerking te komen voor het 2%-tarief of de startersvrijstelling moet A voldoen aan de daarvoor geldende voorwaarden. Als voorwaarde geldt onder meer dat A de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken. Of aan deze voorwaarde wordt voldaan moet aan de hand van objectieve gegevens worden beoordeeld. De publiekrechtelijke bestemming van de woning en de omstandigheid dat A zich niet op het adres van de woning kan laten inschrijven bij de gemeente zijn daarbij niet beslissend. Denkbaar is bijvoorbeeld dat de gemeente permanente bewoning gedooft, maar ook als dat niet het geval is, is een gebruik anders dan tijdelijk als hoofdverblijf door A niet uitgesloten.

Vraag 39

A is eigenaar van een drijvende – niet onroerende – woning (woonark, woonboot, watervilla) die voor de inkomstenbelasting kwalificeert als een eigen woning. Deze woning grenst aan een stukje tuin op de wal. A verkrijgt in 2021 van de gemeente het desbetreffende perceel water (inclusief de ondergrond) met de tuin op de wal. Een jaar later draagt A de woning tegelijk met het waterperceel en de tuin op de wal over aan B.

Welk tarief is van toepassing:

- a. op de verkrijging door A?
- b. op de verkrijging door B?



Antwoord

- a. De verkrijging door A van het waterperceel met aangrenzende tuin op de wal kan niet worden aangemerkt als de verkrijging van een woning. Daarom is het 2%-tarief niet van toepassing (het tarief belooft 8%).
- b. De verkrijging door B van de drijvende woning tegelijk met het waterperceel met aangrenzende tuin op de wal kan ook niet worden aangemerkt als de verkrijging van een woning. De drijvende woning is immers geen onroerende zaak en de verkrijging daarvan is dus geen belastbaar feit. Op de verkrijging door B van het waterperceel en de aangrenzende tuin (wel een onroerende zaak, maar geen woning) is het 2%-tarief ook niet van toepassing (het tarief belooft daarom 8%). Deze verkrijging kan ook niet worden aangemerkt als de verkrijging van een aanhorigheid als bedoeld in artikel 14, vijfde lid, WBR, aangezien de drijvende woning niet een onroerende zaak is. In zoverre is er geen verschil met de situatie van voor 2021. Ook voor 2021 was in het voorgelegde geval het verlaagde tarief niet van toepassing op de verkrijging van een waterperceel met aangrenzende tuin op de wal om de gemelde reden (zie bijvoorbeeld: Rechtbank Noord-Holland, 3 oktober 2013, ECLI: NL:RBNHO:2013:12843).

Vraag 40

A heeft een woning op de veiling gekocht om anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken. Welk tarief is van toepassing bij de verkrijging en aan welke akte moet de *Verklaring overdrachtsbelasting startersvrijstelling* of de *Verklaring overdrachtsbelasting laag tarief (2%)* worden gehecht?

Antwoord

A kan voor zijn verkrijging gebruik maken van het 2%-tarief of de startersvrijstelling als aan alle daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan.

De *Verklaring overdrachtsbelasting startersvrijstelling* of de *Verklaring overdrachtsbelasting laag tarief (2%)* dient te zijn opgemaakt vóór het moment van verkrijging (in de praktijk doorgaans het opmaken van de notariële akte van kwijting of de ondertekening van de notariële akte van betaling).

De verklaring dient te worden gehecht aan 'de notariële akte'. Daarmee wordt bedoeld op het normale geval (de gewone overdracht buiten veiling), waarin het opmaken van de akte het moment van het belastbare feit markeert. Redelijke wetstoepassing brengt mee dat bij de veiling hierbij wordt aangesloten. Dat betekent dat de betreffende verklaring dient te worden gehecht aan de notariële akte die bewerkstelligt dat door inschrijving van deze akte – samen met alle eerdere veilingakten (zie onderstaande toelichting) – de eigendom op de veilingkoper overgaat. In de praktijk zal dat de notariële akte van kwijting zijn (waarin de verkoper verklaart de koopsom te hebben ontvangen) of de notariële verklaring van betaling (waarin de notaris verklaart dat de koopsom op de kwaliteitsrekening is bijgeschreven ten behoeve van de verkoper). Aan die akte, die ter registratie moet worden aangeboden, dient dan de verklaring te worden gehecht.

Toelichting:

Bij veiling is doorgaans geen sprake van één notariële akte, maar vaak van drie of meer akten, afhankelijk van wat daarover in de algemene of bijzondere veilingvoorwaarden is bepaald. Indien, zoals standaard is, in deze voorwaarden is bepaald dat de eigendom van de geveilde onroerende zaak pas overgaat op de koper door inschrijving in de openbare registers (kadaster) van een aantal afzonderlijke akten – zoals het proces-verbaal van veiling (inzet en afslag), de akte van gunning, de akte de command, de akte van kwijting of de notariële verklaring van betaling – is voor de overdrachtsbelasting pas van een verkrijging sprake op het moment dat de laatste akte of notariële verklaring is opgemaakt die – samen met eerder opgemaakte akten en stukken – volgens de veilingvoorwaarden door inschrijving de eigendomsovergang kan bewerkstelligen.

Vraag 41

Een pand bestaat uit zes woningen. Dit pand wordt aangekocht door een wooncoöperatie als bedoeld in artikel 14, derde lid, WBR ten behoeve van de leden (zes gezinnen), die het pand anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan bewonen. Er is sprake van rechten van lidmaatschap als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, WBR.

- a. Welk tarief is van toepassing op de verkrijging door de wooncoöperatie?
- b. Kan de startersvrijstelling van toepassing zijn?
- c. Hoe verloopt de heffing als een natuurlijk persoon in 2022, meer dan zes maanden na de verkrijging van het pand door de wooncoöperatie, het recht van lidmaatschap van de wooncoöperatie verwerft voor een koopsom van € 375.000?

Let op! In deze vraag gaat het om verkrijging door een wooncoöperatie (artikel 18a van de Woningwet) en niet om een verkrijging door een woningcorporatie (artikel 19 van de Woningwet).

Antwoord

- a. De verkrijging door de wooncoöperatie is belast tegen een tarief van 2%, mits het pand wordt verkregen van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet en ook



overigens aan de voorwaarden wordt voldaan. Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan is het 8%-tarief van toepassing.

- b. Voor toepassing van de startersvrijstelling is hier geen plaats, aangezien de wooncoöperatie geen natuurlijk persoon is.
- c. Als een natuurlijk persoon in 2022, meer dan zes maanden na de verkrijging van het pand door de wooncoöperatie, het lidmaatschap van de wooncoöperatie verwerft voor een reële koopsom van € 375.000 wordt 2% overdrachtsbelasting geheven als aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan. De verkrijger van het lidmaatschap kan ook een beroep doen op de startersvrijstelling als aan de daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan. De waarde van het lidmaatschapsrecht komt immers niet uit boven de woningwaardegrens (vanaf 1 april 2021: € 400.000).

Vraag 42

A (30 jaar) is sinds 2010 huurder van een woning. B is de verhuurder/eigenaar. In mei 2021 verkoopt en levert B de woning aan A voor een koopsom van € 375.000. De waarde van de woning bedraagt op dat moment € 425.000. De koopsom is lager dan de waarde van de woning, omdat A als huurder investeringen in de woning heeft gedaan. Hoe verloopt de heffing van overdrachtsbelasting?

Antwoord

Voor de woningwaardegrens wordt gekeken naar de waarde van de woning op het moment van de verkrijging. Dat is de datum van de notariële leveringsakte. Omdat de waarde van de woning op dat moment hoger is dan de woningwaardegrens van € 400.000 kan A geen beroep doen op de startersvrijstelling. Als aan alle daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan, kan A wel gebruik maken van het 2%-tarief. A kan daarbij mogelijk vanwege de door hem gedane investeringen, die een waardevermeerdering van € 50.000 hebben opgeleverd, voor deze waardevermeerdering, gebruik maken van de vrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel i, WBR, zodat in dat geval 2% wordt geheven over € 425.000 (waarde woning) -/- € 50.000 (waarde verbetering) = € 375.000.

Vraag 43

A (28 jaar) verkrijgt het erfpachtrecht op een perceel grond met daarop een woning verkregen van B. Bij de verkrijging is een beroep gedaan op de startersvrijstelling. Op dezelfde dag verkrijgt A de blote eigendom van hetzelfde perceel inclusief woning van C. Hierdoor verkrijgt A dus door twee verkrijgingen de volle eigendom van de grond en de woning. Kan A ook voor de verkrijging van de blote eigendom de startersvrijstelling toepassen?

Antwoord

Van de startersvrijstelling kan slechts éénmaal gebruik worden gemaakt. Dat betekent dat A in beginsel of voor de verkrijging van het erfpachtrecht of voor de verkrijging van de blote eigendom gebruik kan maken van de startersvrijstelling. Uiteraard moet daarbij aan de overige voorwaarden van de startersvrijstelling worden voldaan. Voor een situatie als deze, waarbij de verkrijgingen op dezelfde dag plaatsvinden, wordt met de toepassing van de hardheidsclausule onder voorwaarden goedgekeurd dat de startersvrijstelling op beide verkrijgingen kan worden toegepast. Deze goedkeuring is opgenomen in onderdeel 3 van het besluit "Overdrachtsbelasting. Startersvrijstelling en 2%-tarief" van 29 juni 2021, nr. 2021-121034 (Stcrt. 2021, 34540).

Vraag 44

A (40 jaar) heeft al jaren het erfpachtrecht dat is gevestigd op een stuk grond met daarop een woning die A bewoont. A verkrijgt in april 2021 de blote eigendom van hetzelfde perceel van de gemeente (blote eigenaar). A heeft de blote eigendom alleen aangekocht om de volle eigendom van de grond en woning te kunnen verkopen. Vervolgens draagt A op dezelfde dag de volle eigendom van de grond en woning over aan B.

Kan A op de verkrijging van de blote eigendom het 2%-tarief toepassen?

Antwoord

A kan geen gebruik maken van het 2%-tarief. Op de verkrijging is het 8%-tarief van toepassing. Op het moment van de verkrijging van de blote eigendom stond immers vast dat A de woning niet (meer) als hoofdverblijf zou gaan gebruiken.

Vraag 45

(Stief)kind A doet een beroep op een wilsrecht als bedoeld in de artikelen 4:19, 4:20, 4:21 en 4:22 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Ter uitvoering van dit wilsrecht wordt aan A een woning overgedragen.

- a. Kan A hierbij beroep doen op de startersvrijstelling of het 2%-tarief voor zover de verkrijging niet is vrijgesteld op grond van artikel 15, eerste lid, onderdeel x, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer?
- b. Maakt het voor het antwoord op deze vraag uit of A de onbezwaarde eigendom van de woning verkrijgt of dat de verkrijging plaatsvindt onder voorbehoud van een recht van vruchtgebruik ten behoeve van de ouder (art. 4:19 BW) of stiefouder (art. 4:21 BW)?



Antwoord

- a. Voor zover de verkrijging door A niet is vrijgesteld op grond van artikel 15, eerste lid, onderdeel x, WBR kan op de verkrijging van de woning krachtens een wilsrecht als bedoeld in de artikelen 4:19, 4:20, 4:21 en 4:22 BW de startersvrijstelling of het 2% tarief worden toegepast, als A voldoet aan de daarvoor geldende voorwaarden.
- b. In het geval dat A de woning verkrijgt onder bezwaar van het recht van vruchtgebruik ten behoeve van de ouder (art. 4:19 BW) of stiefouder (art. 4:21 BW), is het de vraag of en, zo ja, in hoeverre A kan voldoen aan de voorwaarde dat hij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken. Gebruikt de (stief)ouder (krachtens het vruchtgebruik) de woning als hoofdverblijf en A niet, dan geldt het 8%-tarief en kan A de startersvrijstelling niet benutten. Gaat A daarentegen de woning wel als hoofdverblijf gebruiken en de (stief)ouder niet, dan geldt het 2%-tarief en kan A de startersvrijstelling wel benutten.

3. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 januari 2021.

Dit besluit zal in de Staatscourant worden geplaatst.

Den Haag, 15 juli 2021

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