



## Overdrachtsbelasting. Startersvrijstelling en 2%-tarief

Directoraat-generaal Belastingdienst/Corporate Dienst Vaktechniek  
Besluit van 4 december 2024, nr. 2024-19236

De Staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

Dit besluit actualiseert het besluit van 2 maart 2023, nr. 2023-2 en bevat het beleid over de startersvrijstelling en het tarief van 2%. Onderdeel 4 van dit besluit heeft zijn belang verloren door de wijziging in de Wet op belastingen van rechtsverkeer per 1 januari 2025<sup>1</sup> en is daarom vervallen. De overige onderdelen zijn inhoudelijk ongewijzigd gebleven en waar nodig uitsluitend redactioneel aangepast.

### 1. Inleiding

In dit besluit is het beleid opgenomen over de startersvrijstelling en het tarief van 2%. Dit besluit actualiseert het besluit van 2 maart 2023, nr. 2023-2 (Stcrt. 2023, 5423). Per 1 januari 2025 is in de Wet op belastingen van rechtsverkeer opgenomen dat de verkrijging van het recht op levering van een woning door een natuurlijk persoon in combinatie met de toegang tot die woning of de toestemming om enige werkzaamheden in of aan de woning te verrichten of te laten verrichten voorafgaande aan de verkrijging van die woning, onder voorwaarden niet wordt aangemerkt als een verkrijging van economische eigendom (artikel 2, derde lid, onderdeel b, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer). Onderdeel 4 uit het besluit van 2 maart 2023, heeft daardoor zijn belang verloren en is daarom niet meer opgenomen. De overige onderdelen zijn overgenomen uit het besluit van 2 maart 2023. Daarbij zijn waar nodig ter verduidelijking enkele redactionele aanpassingen aangebracht, zonder inhoudelijke gevolgen. Daarbij zijn de onderdelen 5, 6 en 7 vernummerd tot de onderdelen 4, 5 en 6.

De goedkeuringen in dit besluit zijn verleend met toepassing van artikel 63 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (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 bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, onder 4°, WBR             |
| Algemene tarief      | Het tarief, bedoeld in artikel 14, eerste lid, WBR                                    |
| Verlaagde tarief     | Het tarief, bedoeld in artikel 14, tweede lid, WBR                                    |

### 2. Beroep op startersvrijstelling of het verlaagde tarief na de verkrijging

Voor toepassing van de startersvrijstelling of het verlaagde tarief is onder meer vereist dat de verkrijger de woning of rechten waaraan deze is onderworpen na de verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en dit overeenkomstig artikel 15a WBR, voorafgaand aan de verkrijging duidelijk, stellig en zonder voorbehoud verklaart in een schriftelijke verklaring (artikel 15, eerste lid, onderdeel p, onder 3°, respectievelijk artikel 14, tweede lid, WBR). Voor de toepassing van de startersvrijstelling is daarnaast vereist dat de verkrijger deze vrijstelling niet eerder heeft toegepast en dit op dezelfde wijze schriftelijk verklaart (artikel 15, eerste lid, onderdeel p, onder 2°, WBR). Ingeval van onvoorziene omstandigheden die zich hebben voorgedaan vóór het tijdstip van de verkrijging, maar nadat de aan die verkrijging ten grondslag liggende koopovereenkomst tot stand is gekomen, moet de in artikel 15a, vierde lid, WBR genoemde schriftelijke verklaring voorafgaand aan de verkrijging worden ingediend.

Als op het tijdstip van de verkrijging de door de WBR vereiste schriftelijke verklaring ontbreekt, kan de startersvrijstelling of het verlaagde tarief niet worden toegepast en is de verkrijging belast tegen het algemene tarief. Dit kan op grond van de tekst van de wettelijke regeling niet in bezwaar worden hersteld. Dit geldt ook als op het tijdstip van de verkrijging geen beroep op de startersvrijstelling of het verlaagde tarief is gedaan. De praktijk heeft inmiddels laten zien dat er gevallen zijn waarin ten tijde van de verkrijging de vereiste verklaring ontbreekt of geen beroep op de startersvrijstelling of het verlaagde tarief is gedaan en dat de verkrijger dit na de verkrijging wil corrigeren. De gevallen laten zien dat een correctiemogelijkheid gewenst is.

<sup>1</sup> Fiscale Verzamelwet 2025



### **Voorbeeld**

Een notaris voldoet overdrachtsbelasting naar het algemene tarief omdat hij meende dat de verkregen onroerende zaak, een kantoorpand dat wordt verbouwd tot woning, op het tijdstip van de verkrijging niet als woning kwalificeerde. Na het passeren van de leveringsakte wordt duidelijk dat het verkregene toch als woning kwalificeert. Door de strikte wettelijke eisen is het niet mogelijk om na het passeren van de leveringsakte in bezwaar een beroep te doen op de startersvrijstelling of het verlaagde tarief en de daarvoor benodigde schriftelijke verklaring alsnog in te dienen. Dit acht ik ongewenst en daarom keur ik het volgende goed.

### **Goedkeuring**

Ik keur onder voorwaarden goed dat als op het tijdstip van de verkrijging van een onroerende zaak geen beroep op de startersvrijstelling of het verlaagde tarief is gedaan of als de daarvoor vereiste verklaring op dat tijdstip ontbrak, dit kan worden hersteld door middel van een tijdig ingediend bezwaarschrift tegen de voldoening op aangifte of tegen een opgelegde naheffingsaanslag<sup>2</sup>.

### **Voorwaarden**

Voor deze goedkeuring gelden de volgende zes voorwaarden:

1. Het bezwaar van de belastingplichtige is ontvankelijk.
2. Tijdens de bezwaarfase wordt een beroep gedaan op de goedkeuring en de schriftelijke verklaring, bedoeld in artikel 15a, eerste lid, WBR, wordt bij het bezwaarschrift gevoegd.
3. Aan alle overige wettelijke voorwaarden voor toepassing van de startersvrijstelling of het verlaagde tarief is voldaan.
4. De toepassing van de startersvrijstelling of het verlaagde tarief op basis van deze goedkeuring vervalt als binnen zes maanden een opvolgende verkrijging van dezelfde woning plaatsvindt en de opvolgende verkrijger daarbij aanspraak maakt op vermindering op grond van artikel 13 WBR.
5. Als een verkrijging waarop iemand met toepassing van deze goedkeuring de startersvrijstelling heeft toegepast binnen twaalf maanden wordt gevolgd door een of meer andere verkrijgingen door dezelfde persoon ter zake van de woning of rechten waaraan deze is onderworpen of een aanheerigheid bij die woning en de som van de waarde van al deze verkrijgingen het bedrag, genoemd in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, onder 4°, WBR overschrijdt, wordt over de waarde waarop met toepassing van deze goedkeuring de startersvrijstelling is toegepast overdrachtsbelasting nageheven overeenkomstig artikel 9, achtste lid, WBR.
6. Toepassing van de startersvrijstelling op basis van deze goedkeuring wordt met het oog op artikel 15, eerste lid, onderdeel p, onder 2°, WBR aangemerkt als toepassing van de startersvrijstelling alsof op het tijdstip van de verkrijging een beroep op de startersvrijstelling was gedaan met inbegrip van de vereiste schriftelijke verklaring. Dit betekent dat niet nogmaals een beroep op de startersvrijstelling kan worden gedaan als met een beroep op de goedkeuring de startersvrijstelling is toegepast.

### **Toelichting op de vierde en vijfde voorwaarde**

In dit besluit verleen ik een tegemoetkoming voor gevallen waarin volgens de wettelijke bepalingen geen recht bestaat op de startersvrijstelling of het verlaagde tarief. Op grond van de wet is dus meer overdrachtsbelasting verschuldigd voor de verkregen woning dan na toepassing van deze goedkeuring. Dit brengt mee dat bij een overdracht van deze woning binnen zes maanden, de opvolgende verkrijger volgens de wettelijke bepalingen aanspraak kan maken op een vermindering van overdrachtsbelasting op grond van artikel 13 WBR. Het kan voorts meebrengen dat, bij een volgende verkrijging door dezelfde persoon, toepassing van artikel 9, achtste lid, WBR onbedoeld achterwege blijft. In die gevallen acht ik een beperking van de goedkeuring op zijn plaats.

In de vierde voorwaarde is daarom geregeld dat in die situaties de goedkeuring vervalt. In de vijfde voorwaarde is geregeld dat artikel 9, achtste lid, WBR in zo'n geval toepassing vindt. Hiermee wordt voorkomen dat in de genoemde situaties een belastingvoordeel wordt behaald dat niet aansluit bij de heffing zoals die plaatsvindt na toepassing van de goedkeuring.

### **3. Startersvrijstelling: Verkrijging 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

<sup>2</sup> Bij naheffing gaat het om de situatie dat zonder verklaring toch de startersvrijstelling of het verlaagde tarief is toegepast.



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 verlaagde 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 de volgende 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 voor de toepassing van de startersvrijstelling vereiste schriftelijke verklaring wordt, ingeval gekozen wordt voor de standaardtekst, bedoeld in artikel 15a, eerste lid, onderdeel a, WBR, in beide notariële akten opgenomen onder toevoeging dat een beroep wordt gedaan op deze goedkeuring (onder vermelding van datum, nummer en onderdeel van dit besluit). Als gekozen wordt voor het standaardformulier, bedoeld in artikel 15a, eerste lid, onderdeel b, WBR, wordt dit 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. In deze akte wordt opgenomen dat 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) heeft op 9 augustus 2024 voor € 240.000 van B verkregen het recht van erfpacht dat is gevestigd op een stuk grond met daarop een woning. Eveneens op 9 augustus 2024 heeft A van C voor € 50.000 de eigendom van dit stuk grond met de woning verkregen, 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 € 510.000 (bedrag 2024). Gesteld dat A de startersvrijstelling niet eerder heeft toegepast, kan hij er in dit geval voor beide verkrijgingen een beroep op doen, mits aan de overige voorwaarden voor de goedkeuring wordt voldaan.

## **4. Tarief overdrachtsbelasting bij opname in een verpleeghuis of soortgelijke instelling**

Het verlaagde tarief kan worden toegepast bij de verkrijging van een woning als de verkrijger de verkregen woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken. Als de verkrijger de verkregen woning niet als hoofdverblijf gaat gebruiken is het algemene tarief van toepassing. Als twee echtgenoten of samenwoners een woning kopen en op het moment van de aankoop al duidelijk is dat een van hen wegens langdurige opname in een verpleeghuis of soortgelijke instelling niet, of slechts tijdelijk, in de woning gaat wonen, wordt voor het aandeel van die persoon niet voldaan aan de wettelijke eis dat de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf zal worden gebruikt. De waarde van het verkregen aandeel in de woning wordt dan belast naar het algemene tarief. Deze uitkomst vind ik niet in alle gevallen gewenst. Daarom keur ik het volgende goed.

### **Goedkeuring**

Ik keur onder voorwaarden goed dat het verlaagde tarief bij de verkrijging van een woning door twee echtgenoten of samenwoners ook wordt toegepast op de verkrijging van het aandeel van de persoon



die de woning niet als hoofdverblijf gaat gebruiken vanwege het verblijf in een verpleeghuis of soortgelijke instelling.

### **Voorwaarden**

Voor deze goedkeuring gelden de volgende drie voorwaarden.

1. De verkrijger die niet in de woning gaat wonen heeft op het moment van de verkrijging recht op blijvende zorg overeenkomstig een geïndiceerd zorgprofiel als bedoeld in artikel 2.1 van de Regeling langdurige zorg.
2. Bij het verzoek om toepassing van de goedkeuring wordt een afschrift van een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 3.2.3 van de Wet langdurige zorg overgelegd.
3. Aan alle overige wettelijke vereisten voor toepassing van het verlaagde tarief is voldaan.

### **5. Ingetrokken regeling**

Het volgende besluit is ingetrokken met ingang van de inwerkingtreding van dit besluit.

- Het besluit van 2 maart 2023, nr. 2023-2 (Stcrt. 2023, 5423).

### **6. Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2025.

#### *Toelichting*

Voor alle duidelijkheid wordt opgemerkt dat door de intrekking per 1 januari 2025 van het besluit van 2 maart 2023, de daarin in onderdeel 4 opgenomen goedkeuring komt te vervallen. Dit betekent dat voor de gevallen waarin de economische eigendom van een woning of van rechten waaraan deze is onderworpen uiterlijk op 31 december 2024 plaatsvindt, nog beroep kan worden gedaan op de goedkeuring, mits daarbij aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. De goedkeuring brengt mee dat ter gelegenheid van de opvolgende verkrijging van de juridische eigendom een beroep op de startersvrijstelling mogelijk is als aan alle voor toepassing van deze vrijstelling geldende voorwaarden wordt voldaan. Dit geldt ook in de situatie waarin de opvolgende verkrijging van de juridische eigendom na 31 december 2024 plaatsvindt.

Vindt de verkrijging van de economische eigendom plaats na 31 december 2024, dan geldt de goedkeuring niet meer en is een beroep hierop niet mogelijk. Vanaf 1 januari 2025 geldt de wettelijke regeling van artikel 2, derde lid, WBR. Dit betekent dat in het geval niet aan de in dit wetsartikel gestelde voorwaarden wordt voldaan er ter zake van de verkrijging van de economische eigendom sprake is van een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting.

Dit besluit zal in de Staatscourant worden geplaatst.

*Den Haag, 4 december 2024*

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