STAATSCOURANT
Officiële uitgave van het Koninkrijk der Nederlanden sinds 1814.
Nr. 39922
13 november 2026

Beleidsbesluit van de Staatssecretaris van Financiën van 6 november 2026, nr. 2026-20391 over de startersvrijstelling en het verlaagde woningtarief voor de overdrachtsbelasting (Beleidsbesluit startersvrijstelling en het verlaagde woningtarief overdrachtsbelasting)

De Staatssecretaris van Financiën,

Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 63 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen en artikel 14, derde lid, en artikel 15, eerste lid, onderdeel p, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer;

Besluit:

1. Inleiding

In dit beleidsbesluit is voor de heffing van overdrachtsbelasting het beleid opgenomen over de startersvrijstelling en het verlaagde woningtarief. Dit besluit actualiseert en vervangt het besluit van 4 december 2024, nr. 2024-19236 (Stcrt. 2024, 36104). In onderdeel 2 is ter verduidelijking van de reikwijdte een voorbeeld toegevoegd. De onderdelen 3 en 4 zijn nieuw en bevatten een verduidelijking over de toepassing van de startersvrijstelling of het verlaagde woningtarief bij samenvoeging van woningen, onderscheidenlijk bij verhuur van onzelfstandige woonruimte. De overige onderdelen zijn overgenomen uit het besluit van 4 december 2024. Daarbij zijn waar nodig ter verduidelijking enkele redactionele aanpassingen aangebracht, zonder inhoudelijke gevolgen. De onderdelen 3, 4, 5 en 6 zijn vernummerd tot de onderdelen 5, 6, 7 en 8.

Het besluit van 15 juli 2021, nr. 2021-140430 (Stcrt. 2021, 36308) wordt gelijktijdig met dit besluit ingetrokken. De reden is dat dit besluit geen rechtsvragen bevat maar een opsomming van veelgestelde vragen over de Wet differentiatie overdrachtsbelasting ten tijde van de invoering van deze nieuwe regeling. De benadering ten aanzien van de inhoud van dit besluit is niet veranderd.

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

Voor zover ter zake van een verkrijging de startersvrijstelling wordt toegepast op grond van een in dit besluit opgenomen goedkeuring, geldt de voorwaarde dat voor deze verkrijging aangifte wordt gedaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 15, negende lid, WBR. Indien voor die verkrijging een notariële akte wordt opgemaakt, wordt, in afwijking in zoverre van de vorige zin, aangifte gedaan met overeenkomstige toepassing van artikel 18 WBR. In de aangifte, onderscheidenlijk de notariële akte, wordt opgenomen dat voor de toepassing van de startersvrijstelling een beroep wordt gedaan op de desbetreffende goedkeuring (onder vermelding van datum, nummer en onderdeel van dit besluit). Het voorgaande geldt eveneens als ter zake van een verkrijging het verlaagde woningtarief wordt toegepast op grond van een in dit besluit opgenomen goedkeuring.

In gevallen waarin de startersvrijstelling is toegepast op basis van een in dit besluit opgenomen goedkeuring en die verkrijging binnen twaalf maanden wordt gevolgd door een of meer andere verkrijgingen door dezelfde persoon ter zake van de woning[1] 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.

Verder geldt voor elke in dit besluit verleende goedkeuring de volgende voorwaarde. Bij een eventuele toekomstige verkrijging van dezelfde onroerende zaak of zaken of de economische eigendom daarvan wordt voor de toepassing van het bepaalde in de artikelen 9, vierde en vijfde lid, WBR en 13, eerste en vierde lid, WBR gehandeld alsof de fiscale gevolgen van de goedkeuring die bij de voorafgaande

[1] Waar in het besluit de verkrijging van een woning vermeld staat, wordt daaronder verstaan de verkrijging van een woning of rechten waaraan een woning is onderworpen of van rechten van lidmaatschap als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, WBR voor zover deze laatste rechten betrekking hebben op een woning en eventueel de gelijktijdige verkrijging van de tot die woning behorende aanhorigheden.

verkrijging op grond van dit besluit is verleend, zijn komen vast te staan als gevolg van de toepassing van de wet. Indien niet als zodanig wordt gehandeld komt de verleende goedkeuring te vervallen. Dit betekent dat de overdrachtsbelasting die als gevolg van de verleende goedkeuring bij de eerste verkrijging niet is geheven dan alsnog overeenkomstig de wettelijke bepalingen is verschuldigd.

1.1. Gebruikte begrippen en afkortingen

Algemene tarief	Het tarief, bedoeld in artikel 14, eerste lid, WBR
Algemene woningtarief	Het tarief, bedoeld in artikel 14, tweede lid, WBR
Startersvrijstelling	Vrijstelling overdrachtsbelasting, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, WBR
Verlaagde woningtarief	Het tarief, bedoeld in artikel 14, derde lid, WBR
WBR	Wet op belastingen van rechtsverkeer
Woningwaardegrens	De waardegrens, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, onder 4°, WBR in samenhang met artikel 6, van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer

2. Beroep op de startersvrijstelling of het verlaagde woningtarief na de verkrijging

Voor toepassing van de startersvrijstelling of het verlaagde woningtarief 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, derde 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). In geval 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 van een woning de door de WBR vereiste schriftelijke verklaring ontbreekt, kan de startersvrijstelling of het verlaagde woningtarief niet worden toegepast en is de verkrijging belast tegen het algemene woningtarief. 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 woningtarief 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 woningtarief is gedaan en dat de verkrijger dit na de verkrijging wil corrigeren. Die gevallen laten zien dat een correctiemogelijkheid gewenst is.

Voorbeelden

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 de onroerende zaak waarop de verkrijging betrekking heeft op het tijdstip van de verkrijging toch als woning kwalificeerde.

Een notaris doet namens belastingplichtige geen beroep op het verlaagde woningtarief of de startersvrijstelling, omdat een beroep wordt gedaan op een andere vrijstelling. Later blijkt dat die vrijstelling niet of niet langer van toepassing is.

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 woningtarief 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 woning geen beroep op de startersvrijstelling of het verlaagde woningtarief 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.

Voorwaarden

Voor deze goedkeuring gelden de volgende vier 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 woningtarief is voldaan.
4. 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. Daarnaast geldt deze goedkeuring niet als de verkrijger de startersvrijstelling inmiddels ter zake van een andere verkrijging heeft toegepast.

3. Toepassing startersvrijstelling of het verlaagde woningtarief bij samenvoeging woningen[2]

3.1 Inleiding (hoofdverblijfvoorwaarde)

Voor de toepassing van de startersvrijstelling en het verlaagde woningtarief geldt de voorwaarde dat de verkrijger de verkregen woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken. Of aan deze voorwaarde is voldaan dient per verkregen woning te worden beoordeeld, waarbij slechts één woning als hoofdverblijf kan dienen.

3.2 Gelijktijdige verkrijging van twee samen te voegen woningen

De vraag kan rijzen of aan de hoofdverblijfvoorwaarde is voldaan wanneer twee woningen worden verkregen die in bouwkundig opzicht worden samengevoegd tot één woning, welke woning vervolgens door de verkrijger anders dan tijdelijk als hoofdverblijf wordt gebruikt. Daarom keur ik voor zover nodig het volgende goed.

Goedkeuring

Onder de volgende voorwaarden keur ik goed dat het verlaagde woningtarief of de startersvrijstelling ook kan worden toegepast bij de verkrijging van twee woningen die na de verkrijging in bouwkundig opzicht worden samengevoegd tot één woning of bij de verkrijging van een woning die na de verkrijging in bouwkundig opzicht wordt samengevoegd met een woning waarvan de verkrijger al eigenaar was.

Voorwaarden

Voor deze goedkeuring gelden de volgende vier voorwaarden:
1. De woningen worden na de verkrijging in bouwkundig opzicht samengevoegd tot één woning.
2. De woning die door samenvoeging van de woningen is ontstaan, wordt door de verkrijger anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gebruikt.
3. Voor de toepassing van de startersvrijstelling wordt voor de woningwaardegrens het totaal van de waarde van de verkregen woning(en) en tot die woning(en) behorende aanhorigheden in aanmerking genomen.
4. Aan de overige vereisten voor de toepassing van de startersvrijstelling of het verlaagde woningtarief wordt voldaan.

3.3 Achtereenvolgende verkrijging van twee samen te voegen woningen

De vraag kan ook rijzen of aan de hoofdverblijfvoorwaarde is voldaan wanneer een woning wordt verkregen die na de verkrijging in bouwkundig opzicht wordt samengevoegd met een woning waarvan de verkrijger al eigenaar was. Daarom keur ik voor zover nodig het volgende goed.

Goedkeuring

Onder de volgende voorwaarden keur ik goed dat het verlaagde woningtarief of de startersvrijstelling ook kan worden toegepast bij de verkrijging van een woning die na de verkrijging in bouwkundig opzicht wordt samengevoegd met een woning waarvan de verkrijger al eigenaar was.

[2] Dit beleidsonderdeel is mede tot stand gekomen naar aanleiding van het kennisgroepstandpunt KG 21-052-12, dat eerder is gepubliceerd in het 4e deelbesluit WOO-verzoeken standpunten kennisgroepen Belastingdienst van 27 juli 2023.

Voorwaarden

Voor deze goedkeuring gelden de volgende vier voorwaarden:
1. De woningen worden na de verkrijging in bouwkundig opzicht samengevoegd tot één woning.
2. De woning die door samenvoeging van de woningen is ontstaan wordt door de verkrijger anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gebruikt.
3. Voor de toepassing van de startersvrijstelling wordt voor de woningwaardegrens in aanmerking genomen het totaal van de waarden van de verkregen woning en de tot die woning behorende aanhorigheden, met dien verstande dat in gevallen waarin de verkrijging van de woning plaats heeft binnen twaalf maanden na de voorafgaande verkrijging van de woning die met de verkregen woning wordt samengevoegd, ook de actuele waarde van die eerder verkregen woning en de daartoe behorende aanhorigheden in aanmerking wordt genomen.
4. Aan de overige vereisten voor de toepassing van de startersvrijstelling of het verlaagde woningtarief wordt voldaan. De goedkeuring geldt bijvoorbeeld niet als de verkrijger de startersvrijstelling al heeft toegepast bij de verkrijging van de woning waarvan hij reeds eigenaar was.

Toelichting

Niet van belang is of de verkrijger de woning waarvan hij reeds eigenaar was bewoonde als hoofdverblijf. Ook is niet van belang hoe lang de verkrijger al eigenaar was van de woning die met de verkregen woning wordt samengevoegd, uitgezonderd in het geval van een voorafgaande verkrijging binnen twaalf maanden bedoeld in voorwaarde 3 (berekening in aanmerking te nemen woningwaarde).

4. Toepassing startersvrijstelling of het verlaagde woningtarief bij verhuur onzelfstandige woonruimte[3]

Voor de toepassing van de startersvrijstelling en het verlaagde woningtarief is vereist dat de verkrijger de verkregen woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken. De startersvrijstelling en het verlaagde woningtarief kunnen slechts van toepassing zijn voor het gedeelte van de woning dat wordt gebruikt door de verkrijger en personen die tot zijn huishouden behoren. Bij de verhuur van een onzelfstandig gedeelte van de woning, gelden de startersvrijstelling en het verlaagde woningtarief niet voor ruimtes die exclusief ter beschikking staan aan een ander dan deze personen.

Indien ten minste 90% van de totale oppervlakte van de woning (mede) door de verkrijger wordt gebruikt, kan de startersvrijstelling of het verlaagde woningtarief op de waarde van de gehele woning worden toegepast, als ook aan alle overige voorwaarden wordt voldaan.[4] De oppervlakte van tot de woning behorende ruimtes die door de verkrijger en een derde gemeenschappelijk worden gebruikt wordt daarbij geheel toegerekend aan het deel van de woning dat door de verkrijger gebruikt wordt. Het feit dat de gemeenschappelijke ruimtes niet exclusief door de verkrijger worden gebruikt doet hier niet aan af.

5. 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 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 woningtarief 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.

---

[3] Dit beleidsonderdeel is tot stand gekomen naar aanleiding van het kennisgroepstandpunt KG:052:2023:4 dat eerder is gepubliceerd op de website kennisgroepen.belastingdienst.nl.

[4] Nota naar aanleiding van het verslag bij het wetsvoorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting (Kamerstukken II, 2020/21, 35 576, nr. 6, p. 23).

Voorwaarden

Voor deze goedkeuring gelden de volgende drie voorwaarden:
1. 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.
2. 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).
3. Aan de overige vereisten voor de toepassing van de startersvrijstelling wordt voldaan.

Voorbeeld

A (25 jaar) heeft op 9 maart 2026 voor € 240.000 van B verkregen het recht van erfpacht dat is gevestigd op een stuk grond met daarop een woning. Eveneens op 9 maart 2026 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 koopprijs 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 € 555.000 (bedrag 2026). Gesteld dat A de startersvrijstelling niet eerder heeft toegepast, kan hij in dit geval voor beide verkrijgingen een beroep op de startersvrijstelling doen, mits aan de overige voorwaarden voor de goedkeuring wordt voldaan.

6. Tarief overdrachtsbelasting bij opname in een verpleeghuis of soortgelijke instelling

Het verlaagde woningtarief 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 woningtarief 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. Van een onvoorziene omstandigheid in de zin van artikel 15a, vierde of vijfde lid, WBR is geen sprake, aangezien deze omstandigheid zich reeds vóór aankoop van de woning voordeed. De waarde van het verkregen aandeel in de woning wordt dan belast naar het algemene woningtarief. Deze uitkomst vind ik niet in alle gevallen gewenst. Daarom keur ik het volgende goed.

Goedkeuring

Ik keur onder voorwaarden goed dat op verzoek het verlaagde woningtarief 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. Dit verzoek wordt ingediend bij de bevoegde inspecteur van de Belastingdienst.

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 woningtarief is voldaan.

7. Ingetrokken regeling

De volgende besluiten worden ingetrokken:
– Besluit van 15 juli 2021, nr. 2021-140430 (Stcrt. 2021, 36308).
– Besluit van 4 december 2024, nr. 2024-19236 (Stcrt. 2024, 36104).

8. Inwerkingtreding

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

9. Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Beleidsbesluit startersvrijstelling en het verlaagde woningtarief overdrachtsbelasting.

Dit besluit zal in de Staatscourant worden geplaatst.

Den Haag, 6 november 2026

De Staatssecretaris van Financiën,
namens deze,
M.C. de Graaf
Waarnemend hoofddirecteur Fiscale en Juridische Zaken