

## OVERDRACHTSBELASTING

## Wijzigingen in tarieven OVB en de btw-valkuilen

Op Prinsjesdag 2020 is het wetsvoorstel 'Wet differentiatie overdrachtsbelasting' bij de Tweede Kamer ingediend. Uit het wetsvoorstel blijkt dat de wetgever per 1 januari 2021 de tarieven in de overdrachtsbelasting wil wijzigen.

### Huidige tarieven overdrachtsbelasting

Op dit moment is de verkrijging van een woning belast met 2% overdrachtsbelasting (OVB) en is de verkrijging van andere onroerende zaken belast met 6% OVB. Als woning zijn aan te merken onroerende zaken die gebouwd zijn met als doel bewoning en feitelijk als woning in gebruik zijn. Maar ook onroerende zaken die oorspronkelijk gebouwd zijn met als doel bewoning en inmiddels feitelijk in gebruik zijn als pand met een zakelijke bestemming, kunnen als woning kwalificeren. Dit is het geval als het pand eenvoudig met beperkte aanpassingen weer geschikt is te maken voor bewoning. Is een pand gebouwd voor een ander doel dan bewoning, maar is het pand dusdanig ingrijpend verbouwd dat het pand geschikt is geworden voor bewoning, dan is er sprake van een woning voor de OVB. De verkrijging van de woning is belast met 2% OVB. Is er sprake van een omgekeerde situatie, dus is een pand gebouwd met als doel bewoning, maar is het pand dusdanig ingrijpend verbouwd dat het pand daardoor geschikt is geworden voor zakelijk gebruik en niet langer voor bewoning, dan is over de verkrijging van het pand 6% OVB verschuldigd.

### Wijzigingen per 1 januari 2021

Op grond van het genoemde wetsvoorstel ([TK 2020-2021 35576 NR. 2](#)) zullen naar verwachting de tarieven in de overdrachtsbelasting op 1 januari 2021 wijzigen op de hiernavolgende punten.

**Eenmalige vrijstelling voor starters** Voor verkrijgers die de leeftijd van 35 jaar nog niet hebben bereikt en een woning aanschaffen die zij zelf anders dan tijdelijk zullen bewonen, geldt een vrijstelling voor OVB. Of er aan de voorwaarden voor de startersvrijstelling is voldaan, moet op het moment waarop de woning wordt verkregen worden beoordeeld. De verkrijgers moeten bij de aanschaf van de woning een verklaring tekenen waarin zij aangeven de woning als hoofdverblijf te betrekken. Over de inhoud en de wijze van aanlevering van deze verklaring zullen nadere regels worden gesteld. Personen die een woning als hoofdverblijf aanschaffen, maar de leeftijd van 35 jaar hebben bereikt of de leeftijd van 35 jaar nog niet hebben bereikt maar al eerder gebruik hebben gemaakt van de startersvrijstelling OVB, kunnen de startersvrijstelling niet opnieuw toepassen. De startersvrijstelling geldt eenmalig per verkrijger. Of de star-

tersvrijstelling van toepassing is, moet per verkrijger afzonderlijk worden getoetst.

#### Voorbeeld startersvrijstelling

Twee partners schaffen een woning aan voor € 300.000. De ene partner is 29 jaar oud, de ander is 36 jaar oud. De partners verkrijgen ieder de helft van de woning en zullen de woning als hoofdverblijf gaan bewonen. De partners hebben nog niet eerder gebruikgemaakt van de startersvrijstelling. Omdat de ene partner jonger dan 35 jaar is, heeft die partner recht op toepassing van de startersvrijstelling. De andere partner is ouder dan 35 jaar en kan de startersvrijstelling niet toepassen. Dit betekent dat de jongere partner geen OVB over de verkrijging van de helft van de woning betaalt, terwijl de oudere partner 2% OVB over € 150.000 moet betalen.

**2% OVB voor hoofdverblijf** Over de verkrijging van een woning die als hoofdverblijf zal worden bewoond, is 2% OVB verschuldigd als de verkrijger niet in aanmerking komt voor de startersvrijstelling OVB. De verkrijger zal moeten verklaren dat hij de woning als hoofdverblijf zal gebruiken.

**8% OVB voor overige verkrijgingen** Alle overige verkrijgingen dan die waarbij een woning als hoofdverblijf wordt aangeschaft, zijn belast met 8% OVB. Denk bijvoorbeeld aan de aanschaf van een woning voor de verhuur door een belegger. Hoewel de belegger een woning aanschafft en vervolgens verhuurt aan een huurder die de woning als hoofdverblijf betreft, is de belegger 8% OVB verschuldigd, omdat hijzelf de woning niet als hoofdverblijf gebruikt. Dit betekent een flinke verhoging van de OVB voor beleggers die zich op de vastgoedmarkt richten door woningen aan te kopen en deze vervolgens te verhuren. Het huidige tarief voor de verkrijging van een woning door een belegger is 2% OVB, vanaf 1 januari 2021 wordt dat tarief verhoogd naar 8%. Maar ook de verkrijging van een vakantiewoning, de verkrijging van een woning die ouders voor hun kind aanschaffen en de verkrijging van een woning door niet-natuurlijke personen, zoals woningcorporaties, zijn vanaf 1 januari 2021 belast met 8% OVB.

### Samenloop btw en overdrachtsbelasting

De levering van een nieuwe woning die nog niet in gebruik genomen is, is belast met 21% btw. In dat geval geldt een vrijstelling OVB. Is een woning minder dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik genomen, dan geldt eveneens dat er 21% btw verschuldigd is. De vrij-