

Blog: Grote wijzigingen in de overdrachtsbelasting te verwachten

Tijdens Prinsjesdag 2020 zijn bij de bekendmaking van het Belastingplan de te verwachten wijzigingen voor overdrachtsbelasting in 2021 bekend gemaakt via [het Wetsvoorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting](#). De te verwachten wijzigingen zijn groot en kunnen voor deelnemers op de vastgoedmarkt ingrijpend zijn, en het is aan te raden om nu al rekening te houden met de te verwachten wijzigingen.

In het wetsvoorstel is bekend gemaakt dat het voorstel is om vanaf 1 januari 2021 de tarieven in de overdrachtsbelasting te wijzigen. Zo wordt een vrijstelling ingevoerd, een tarief van 2% en een tarief van 8%.

Vrijstelling

De éénmalige startersvrijstelling geldt voor verkrijgers die nog geen 35 jaar oud zijn en een woning aanschaffen die zij zelf zullen bewonen. Hiervoor zullen de verkrijgers een verklaring moeten tekenen waarin zij aangeven dat zij de woning als hoofdverblijf betrekken. Er kan door een verkrijger slechts één keer gebruik worden gemaakt van de startersvrijstelling. Wanneer een woning door twee verkrijgers wordt verkregen en door hen als hoofdverblijf zal worden betrokken, terwijl één van beide verkrijgers jonger is dan 35 jaar en de andere verkrijger ouder is dan 35 jaar geldt alleen voor de verkrijger jonger dan 35 jaar de vrijstelling. Voorbeeld: A en B verkrijgen gezamenlijk een woning van € 200.000 welke zij als hoofdverblijf zullen bewonen, waarbij ieder de helft van de woning verkrijgt. Als A jonger is dan 35 jaar dan betaalt A geen overdrachtsbelasting over € 100.000. B verkrijgt de andere helft van de woning, en betaalt daarover 2% overdrachtsbelasting als hij 35 jaar of ouder is.

2% overdrachtsbelasting

Het tarief van 2% overdrachtsbelasting zal gelden voor verkrijgers die al eerder gebruik hebben gemaakt van de éénmalige startersvrijstelling en/of ouder zijn dan 35 jaar. Ook hier moet de verkrijger verklaren dat de woning als hoofdverblijf zal worden gebruikt.

8% overdrachtsbelasting

Alle overige verkrijgingen dan de hierboven genoemde, zijn naar verwachting vanaf 1 januari 2021 belast met 8% overdrachtsbelasting. Het huidige toptarief binnen de overdrachtsbelasting is 6%, maar deze wordt verhoogd naar 8%. Bovendien geldt momenteel nog dat de levering van een woning belast is met 2% overdrachtsbelasting, ongeacht of het pand door de verkrijgers als hoofdverblijf zal worden gebruikt. Dit kan een flinke kostenverhoging met zich mee brengen voor de verkrijger, bijvoorbeeld in de situatie dat een ouder een woning voor zijn of haar zoon/dochter aanschaf. In dat geval geldt vanaf 1 januari 2021 namelijk een tarief van 8% overdrachtsbelasting.

Conclusie

De definitieve wetswijziging moet worden afgewacht, maar geldt op het voorstel is het in bepaald gevallen raadzaam om nu al actie te ondernemen. Bijvoorbeeld door de persoon die overweegt een woning aan te kopen als belegging en deze te verhuren: deze verkrijging is vanaf 1 januari 2021 naar verwachting belast met 8% overdrachtsbelasting, terwijl tot 1 januari 2021 een tarief van 2% van toepassing is. Daarentegen kan het voor jonge starters op de woningmarkt voordelig zijn om de levering van de eigen woning uit te stellen naar 2021 zodat gebruik kan worden gemaakt van de éénmalige startersvrijstelling.