



> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Directie Juridische Zaken

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Ons kenmerk

2021-0000088741

Uw brief (kenmerk)

10 maart 2021

Datum 23 juli 2021
Betreft Besluit Wob-verzoek Differentiatie Overdrachtsbelasting

Geachte

In uw email van 10 maart 2021 heeft u met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob) verzocht om informatie over de Wet differentiatie overdrachtsbelasting (dossiernr. 35576).

U vraagt om ambtelijke adviezen en aanverwante stukken, in de ruimste zin des woords, inzake de totstandkoming en overwegingen bij de Wet differentiatie overdrachtsbelasting (dossiernr. 35576). Tevens vraagt u om het intern beleid van de Belastingdienst inzake toetsing aan het "anders dan tijdelijk-criterium" in artikel 14, lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wbr) en de eventueel daarmee samenhangende artikelen.

Besluit

Ik besluit de door u gevraagde informatie gedeeltelijk openbaar te maken. Ik licht mijn besluit hieronder toe.

Wettelijk kader

Uw verzoek om informatie is beoordeeld op grond van de Wob. Het recht op openbaarmaking dient het publieke belang van een goede en democratische bestuursvoering. Het komt iedere burger in gelijke mate toe. Er wordt niet gekeken naar het specifieke belang van de verzoeker.

Openbaarmaking in de zin van de Wob betekent openbaarmaking voor iedereen. In dat licht vindt de afweging dan ook plaats. Hierbij wordt getoetst aan de artikelen 10 en 11 van de Wob waarin is aangegeven in welke gevallen openbaarmaking kan of moet worden geweigerd (zie bijlage A). Voorts kan het bestuursorgaan besluiten om op grond van eventuele bijzondere openbaarmakingsregimes documenten (gedeeltelijk) niet openbaar te maken.

Inventarisatie documenten

Op basis van uw verzoek zijn meerdere documenten aangetroffen. Deze documenten zijn opgenomen in een inventarislijst, zie hiertoe bijlage B. Zoals meegedeeld zijn diverse documenten reeds grotendeels openbaar. Voor de vindplaats daarvan verwijs ik u tevens naar bijlage B.

Motivering

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 10, tweede lid, onder e, van de Wob)

In diverse documenten staan persoonsgegevens. Dit zijn gegevens die herleidbaar zijn tot een persoon, zoals onder meer namen, initialen, handtekeningen, e-mailadressen, telefoonnummers en bepaalde functies. Ik weeg het belang van eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer zwaarder dan het belang van openbaarmaking. Deze informatie maak ik dus niet openbaar. Waar van toepassing heb ik deze persoonsgegevens onleesbaar gemaakt onder vermelding van 10.2.e.

Directie Juridische Zaken

Ons kenmerk
2021-0000088741

Persoonlijke beleidsopvattingen in een stuk voor intern beraad (artikel 11, eerste lid, van de Wob)

Uitgangspunt van de Wob is dat overheidsinformatie openbaar is. Dit geldt in beginsel ook voor documenten opgesteld ten behoeve van intern beraad. Dit is het beraad over een bestuurlijke aangelegenheid binnen een bestuursorgaan, dan wel binnen een kring van overheden in het kader van de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor een bestuurlijke aangelegenheid. Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat onder het begrip 'documenten opgesteld ten behoeve van intern beraad' onder meer moeten worden begrepen: nota's van ambtenaren aan hun politieke en ambtelijk leidinggevend, correspondentie tussen de onderdelen van een ministerie en tussen ministeries onderling, concepten van stukken, agenda's, notulen, samenvattingen en conclusies van interne besprekingen en rapporten van ambtelijke adviescommissies. Degene die de stukken heeft opgesteld moet de bedoeling hebben gehad dat ze zouden dienen voor intern beraad.

Artikel 11, eerste lid, van de Wob bepaalt dat uit documenten die zijn opgesteld ten behoeve van intern beraad geen informatie wordt verstrekt over persoonlijke beleidsopvattingen. Onder 'persoonlijke beleidsopvattingen' wordt verstaan: ambtelijke adviezen, visies, standpunten en overwegingen. Dergelijke opvattingen worden niet openbaar gemaakt omdat een zekere mate van veiligheid en vertrouwelijkheid noodzakelijk is om te kunnen komen tot een effectieve besluitvorming. Ambtenaren en bestuurders moeten onderling en met bewindspersonen kunnen brainstormen. Feiten, prognoses, beleidsalternatieven, de gevolgen van een bepaald beleidsalternatief of andere onderdelen met een overwegend objectief karakter worden door mij niet beschouwd als persoonlijke beleidsopvattingen. De totstandkoming van beleid en regelgeving wordt met de openbaarheid van dergelijke informatie inzichtelijk.

De documenten met nummers 1, 16, 17, 18, 19 en 20 zijn opgesteld ten behoeve van intern beraad en bevatten persoonlijke beleidsopvattingen. Het betreffen ambtelijke meningen, standpunten en inschattingen over de totstandkoming van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting. Ik acht het niet in het belang van een goede en democratische bestuursvoering deze persoonlijke beleidsopvattingen openbaar te maken, zowel in tot op de persoon herleidbare als in geanonimiseerde vorm. Daarom heb ik deze informatie uit de documenten verwijderd.

Wijze van openbaarmaking

De documenten stuur ik met dit besluit in kopie mee als Bijlage B.

Directie Juridische Zaken

Plaatsing op internet

Het document wordt met een geanonimiseerde versie van dit besluit voor eenieder kenbaar gemaakt op www.rijksoverheid.nl.

Ons kenmerk
2021-0000088741

Hoogachtend,

de staatssecretaris van Financiën - Fiscaliteit en Belastingdienst,
namens deze,

Deze brief is een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Op grond van die wet kunt u tegen dit besluit binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is bekendgemaakt een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift moet worden gericht aan de minister van Financiën, ter attentie van de Directie Juridische Zaken, Postbus 20201, 2500 EE Den Haag. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en dient ten minste het volgende te bevatten:

- a. naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt;
- d. een opgave van de redenen waarom u zich met het besluit niet kunt verenigen.

Bijlage A

Directie Juridische Zaken

Artikel 10 van de Wob luidt, voor zover relevant, als volgt:

Ons kenmerk
2021-0000088741

1. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:
 - a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
 - b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
 - c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
 - d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in de artikelen 9, 10 en 87 van de Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.
 2. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
 - a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;
 - b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
 - c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
 - d. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
 - e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
 - f. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;
 - g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.
 3. Het tweede lid, aanhef en onder e, is niet van toepassing voor zover de betrokken persoon heeft ingestemd met openbaarmaking.
- (...)

Artikel 11 van de Wob luidt, voor zover relevant, als volgt:

1. In geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, wordt geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen.
2. Over persoonlijke beleidsopvattingen kan met het oog op een goede en democratische bestuursvoering informatie worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.

Doc. nr.	Datum	Titel doc.	Beoordeling	Weigeringsgrond	Toelichting	ID
1	11-5-2021	Memo voortgezet gebruik woning	Deels Openbaar	10.2.e;11.1;		1000331
2	28-11-2019	Bijlage 1 - Verkenning differentiatie overdrac.pdf	Reeds Openbaar		https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/06/17/bijlage-1-verkenning-differentiatie-overdrachtsbelasting-starters-en-beleggers	980613
3	3-4-2020	Bijlage 2 - Addendum Differentiatie Overdracht.pdf	Reeds Openbaar		https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/06/17/bijlage-2-verkenning-differentiatie-overdrachtsbelasting-starters-en-beleggers	980614
4	11-5-2020	AFP 92787 notitie over gesprek betaalbaarheidspakket v2200.docx	Deels Openbaar	10.2.e;		1005893
5	28-5-2020	Oplegnotitie verkenning differentiatie overdr.docx	Deels Openbaar	10.2.e		980635
6	17-6-2020	Aanbiedingsbrief verkenning differentiatie ov.docx	Reeds Openbaar		Reeds openbaar gemaakt richting de Tweede Kamer (Bijlage 2): https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/06/17/bijlage-2-addendum-differentiatie-overdrachtsbelasting	980612
7	22-6-2020	Notitie differentiatie overdrachtsbelasting.pdf	Deels Openbaar	10.2.e		980633
8	7-7-2020	Notitie Tabel differentiatie ovb.docx	Deels Openbaar	10.2.e	Pagina 2 is leeg	980634
9	7-9-2020	05d. Wet differentiatie overdrachtsbelasting .docx	Reeds Openbaar		https://www.taxlive.nl/media/4347/wet-differentiatie-overdrachtsbelasting-nader-rapport.pdf	980590
10	15-9-2020	35576 Memorie van antwoord Wet differentiatie.docx	Reeds Openbaar		https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-35576-C.html	980605
11	1-10-2020	2020 10 16 Nota naar aanleiding van het versl.docx	Reeds Openbaar		https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2020Z19201&did=2020D41429	980594
12	12-11-2020	_OUD_ Bijlage 2 - Quicksans amendementen pakke.pdf	Openbaar			980587
13	13-1-2021	Handouts Sheets 14 januari 2021.pdf	Deels Openbaar	10.2.e;		920923
14	8-2-2021	PPT Spreekuur Wet Differentiatie Overdrachtsbelasting 8 februari 2021 MG05022021.pptx	Deels Openbaar	10.2.e		920920
15	9-2-2021	Mail 9 februari 2021.pdf	Deels Openbaar	10.2.e		920921
16	10-2-2021	notitie aan stas 11-2 over tijdelijke voortgezette bewoning door verkoper.docx	Deels Openbaar	10.2.e;11.1		1000332
17	10-2-2021	Memo voortgezet gebruik woning 10-2-21.docx	Deels Openbaar	10.2.e;11.1		1000312
18	11-2-2021	notitie over tijdelijke voortgezette bewoning door de verkoper	Deels Openbaar	10.2.e;11.1;		1000328
19	17-2-2021	aanvullende notitie voortgezette bewoning door verkoper.docx	Deels Openbaar	10.2.e;11.1		1000330
20	17-2-2021	de voortgezette bewoning door de verkoper; beleidsmatige en strategische aspecten	Deels Openbaar	10.2.e;11.1		1000329
21	8-3-2021	PPT Spreekuur 8 maart 2021 Wet Differentiatie Overdrachtsbelasting.pptx	Deels Openbaar	10.2.e		943293
22	22-3-2021	VA Startersvrijstelling en 2%-tarief OVB.pdf	Openbaar			920924
23	30-3-2021	Helpdeskvragen Wet differentiatie overdrachtsbelasting startersvrijstelling en 2%-tarief versie 30 maart 2021 def.pdf	Deels Openbaar	10.2.e		920925
24	7-4-2021	Wet differentiatie overdrachtsbelasting Memor.docx	Reeds Openbaar		https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-35576-3.html	980646
25	17-5-2021	notitie 2 aan stas over voortgezette bewoning.pdf	Deels Openbaar	10.2.e		1003657
26	2-6-2021	AFP 92785 opties starters jongeren op de woningmarkt_FIN BZK.docx	Openbaar			1005894

Beste 10.2.e

Hieronder neem ik op:

- de teksten op van artikel 14 lid 2 (2%-tarief) en artikel 15 lid 1 onderdeel p WBR;
- een korte toelichting mijnerzijds;
- een memo van de Kennisgroep Overdrachtsbelasting.

Artikel 14 lid 2 WBR

2. In afwijking van het eerste lid bedraagt de belasting 2 percent voor de verkrijging door een natuurlijk persoon van een woning of rechten waaraan deze is onderworpen, of van rechten van lidmaatschap als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, voor zover deze laatste rechten betrekking hebben op een woning, **als de verkrijger de woning na de verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en dit overeenkomstig artikel 15a, voorafgaand aan de verkrijging duidelijk, stellig en zonder voorbehoud verklaart in een schriftelijke verklaring.**

Artikel 15 lid 1 onderdeel p WBR

p. van een woning of rechten waaraan deze is onderworpen of van rechten van lidmaatschap als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, voor zover deze laatste rechten betrekking hebben op een woning, en de gelijktijdige verkrijging van de tot die woning behorende aanhorigheden, indien:

- 1°. de verkrijger een meerderjarig natuurlijk persoon jonger dan vijfendertig jaar is;
- 2°. de verkrijger deze vrijstelling niet eerder heeft toegepast en dit overeenkomstig artikel 15a, onmiddellijk voorafgaand aan de verkrijging duidelijk, stellig en zonder voorbehoud verklaart in een schriftelijke verklaring; en
- 3°. **de verkrijger de verkregen woning of rechten waaraan deze is onderworpen na de verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en dit overeenkomstig artikel 15a, voorafgaand aan de verkrijging duidelijk, stellig en zonder voorbehoud verklaart in een schriftelijke verklaring;**

Tijdstipbelasting

De overdrachtsbelasting is in principe een tijdstipbelasting. Op het tijdstip van de verkrijging wordt vastgesteld of er een belastbaar feit is, welk tarief van toepassing is en of er een vrijstelling kan worden toegepast.

11.1

11.1

Want wat moet

een notaris afdragen als hij juist niet met enige zekerheid kan vaststellen dat de koper in de woning gaat wonen.

Verklaring in combinatie met beoordeling achteraf

Om dit probleem te omzeilen is er toen voor gekozen om een tweeledige eis op te nemen ten aanzien van de zelfbewoning.

- De koper vult een standaardverklaring in dat hij de woning als hoofdverblijf gaat gebruik (intentie, formeel vereiste).
- De koper moet de woning daadwerkelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken.

Of de verklaring er is, kan door de notaris worden vastgesteld op het tijdstip van verkrijging. Hij moet de verklaring aan de akte hechten.

Of de koper daadwerkelijk in de woning gaat wonen kan alleen achteraf beoordeeld worden.

De wet noch de wetsgeschiedenis maakt melding van een eis dat de koper de woning direct feitelijk ter beschikking krijgt.

11.1

11.1

In de wetsgeschiedenis wordt verder op diverse plaatsen aangegeven dat de vraag of de koper de woning als hoofdverblijf is gaan gebruiken achteraf door de Belastingdienst zal worden beoordeeld. Daarbij wordt dan bijvoorbeeld aangegeven dat *na een jaar* bekeken wordt of de koper de woning als hoofdverblijf is gaan gebruiken. Er is meer sprake van een resultaatsbeoordeling. Kan achteraf worden vastgesteld dat de koper duurzaam in de woning is gaan wonen.

Wat dat betreft is hier dus sprake van een wat andere situatie dan bij de EW-regeling. Daar wordt in feite per maand bekeken of voldaan wordt aan de hoofdverblijfeis. Er kan bijvoorbeeld twee maanden geen sprake zijn van een EW en de rest van het jaar en de jaren daarna wel sprake zijn

van een EW. Wij kennen die mogelijkheid niet voor de overdrachtsbelasting. Het is wel voldaan aan de hoofdverblijfs of niet. Het is dan niet redelijk om in situaties waarin vastgesteld wordt dat de koper de woning als hoofdverblijf is gaan gebruiken, maar gedurende een relatief korte en tijdelijke periode de woning niet ter beschikking heeft gehad.

In de wetsgeschiedenis zijn in het kader van de hoofdverblijfs allerlei situaties aan de orde geweest, maar niet de situatie die hier speelt met een voortgezette bewoning door de verkoper.

Het gaat om de beoordeling van de hoofdverblijfs, niet om de beoordeling van de woningwaardegrens of de startersvrijstelling

Het is denk ik goed om te benadrukken dat het hier gaat om de beoordeling van de hoofdverblijfs. Dat mensen een juridische levering naar voren halen om gebruik te maken van de tot 1 april geldende onbegrensde startersvrijstelling, is niet relevant voor de beantwoording van de vraag. Deze vraag kan evengoed spelen als een koper de woning op 1 oktober geleverd krijgt, maar koper en verkoper voorafgaand aan de levering overeenkomen dat de verkoper nog een maand in de woning blijft wonen omdat zijn nieuwbouwwoning een maand later wordt opgeleverd.

Hieronder de tekst van een memo van de Kennisgroep Overdrachtsbelasting, waarin ook parlementaire geschiedenis is opgenomen.

dubbel

Hierna zijn drie pagina's
verwijderd, aangezien
deze dubbel zijn.



TER ADVISERING

Aan

De minister

De staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst

Directie Algemene Fiscale
Politiek

Inlichtingen

	10.2.e
M	10.2.e

Datum
11 mei 2020

Auteurs

10.2.e

Bijlagen
1

notitie

Voorbereiding gesprek BZK - Betaalbaarheidspakket
woningmarkt

Aanleiding

In het coalitieoverleg van afgelopen week is de wens geuit om iets te doen voor starters op de koopwoningmarkt naar aanleiding van het betaalbaarheidspakket woningmarkt. Morgen bellen u (minister en stas Vijlbrief) met MinBZK om het betaalbaarheidspakket te bespreken en om mee te denken om iets te doen voor starters op de koopwoningmarkt.

Advies

buiten verzoek

- **Indien u op korte termijn een tegemoetkoming wil voor starters ligt een vernieuwde Rijksbijdrage aan de SVn starterslening, mits gedekt uit de BZK begroting, meer voor de hand.**
 - Deze maatregel is ook het snelste gerealiseerd en kan op korte termijn al worden uitgevoerd.
- Een vaak genoemde maatregel voor starters is een speciaal regime voor de overdrachtsbelasting voor starters. Dit is echter een maatregel die in de vorm zoals gesuggereerd door de VVD niet uitvoerbaar is, en bovendien niet doelmatig, noch doeltreffend. Ook andere varianten die wel uitvoerbaar zijn, blijven ondoelmatig en ondoeltreffend.

buiten verzoek

Toelichting

buiten verzoek

- Wij adviseren om **geen aanpassingen te doen in de overdrachtsbelasting voor starters.**

- Mocht er toch worden gekozen voor een aanpassing van de overdrachtsbelasting dan dient dit budgetneutraal te gebeuren door direct dekking te vinden aan de lastenkant binnen het woondomein.
- Een koppeling aan de vraag of feitelijk sprake is van een starter en belegger (**Dijkhof variant**) is **niet uitvoerbaar, niet doelmatig en niet doeltreffend**. Dat blijkt uit onderzoek van Dialogic waarop op dit moment ambtelijk een kabinetsreactie wordt geformuleerd.
- Een **vrijstelling in de overdrachtsbelasting** die gekoppeld is aan **leeftijd en/of koopprijs is wel uitvoerbaar, maar is niet doeltreffend en niet doelmatig**. Het leidt niet tot het vergroten van de toegankelijkheid van een koopwoning voor starters. Het is een zeer ruwe benadering van 'starters'/niet-starters en complexiteitsverhogend. Dialogic verwacht dat zo'n vrijstelling leidt tot 1% tot 2% extra woningtransacties door personen onder de 35 jaar. Ook verwachten zij dat het grootste deel van de vrijstelling wordt gekapitaliseerd in hogere woningprijzen. De vrijstelling gekoppeld aan leeftijd (35 jaar) kost wel circa € 0,3 mrd per jaar aan derving in de overdrachtsbelasting voor woningen. **Differentiatie van de OVB op basis van leeftijd voldoet daarmee niet aan artikel 3.1 van de Comptabiliteitswet 2016.**
- CPB heeft daarbij doorgerekend **dat het opwaartse prijseffect naar verwachting op de korte termijn ongeveer net zo groot is als de lagere OVB**. Daarmee is de deadweight loss heel erg groot.
- Het zal lastig zijn om de introductie van een kostbare maatregel te verdedigen waar een extern onderzoek aan ten grondslag ligt dat duidelijk concludeert dat de maatregel niet het gewenste effect heeft.

buiten verzoek

Onderzoek overdrachtsbelasting starters

- Een vrijstelling voor jongeren onder de 35 jaar (of eventueel de NHG-grens) is niet doeltreffend en niet doelmatig, zo blijkt uit recent onderzoek van Dialogic. Er wordt momenteel gewerkt aan een kabinetsreactie.
- Redenen dat een vrijstelling voor jongeren onder de 35 jaar beperkt effect heeft, zijn: 1) stijging van de huizenprijzen doordat starters tegen elkaar gaan opbieden 2) een derving van circa € 0,3 mrd per jaar ten opzichte van een beperkte stijging van 1-2% aan woningtransacties voor 35-minners 3) de ongerichtheid van de maatregel, waardoor bijvoorbeeld een jonge belegger onder de 35 jaar ook van de vrijstelling gebruik zou kunnen maken en een starter boven die leeftijd geen aanspraak kan maken op de vrijstelling.
- Een vrijstelling gekoppeld aan het begrip 'starter' (dit is een persoon die nooit eerder een woning heeft verkregen), in combinatie met een hoger tarief voor beleggers (**Dijkhof-variant**), bleek ook niet doelmatig en doeltreffend.
- Bovendien gaven alle partijen die betrokken zijn bij de inning en uitvoering van de overdrachtsbelasting (het notariaat, het Kadaster en de Belastingdienst) aan dat een dergelijke maatregel nauwelijks tot niet uitvoerbaar is.

- Een belangrijke oorzaak hiervan is dat het bij de huidige stand van de gegevens het notariaat niet objectief kan vaststellen of een koper voldoet aan de definities van een starter. Het systeem van het Kadaster kan namelijk niet met 100% zekerheid zeggen of, en zo ja, hoeveel woningen een persoon bezit of heeft bezeten. Ook het nieuwste systeem van het Kadaster uit oktober 2018 kan dit niet.
- Dit komt onder andere doordat 1) de definitie van woning en niet-woning in de kadastrale gegevens afwijkt van de fiscale definitie, 2) het Kadaster niet op persoon, maar op perceel registreert, en 3) het Kadaster indirect gehouden woningen (via een onderneming) door een persoon niet uit het systeem kan halen.
- Het is denkbaar om in de toekomst een nieuw systeem te laten bouwen door het Kadaster, maar dat zou niets afdoen aan de conclusies van Dialogic dat de differentiatie niet doelmatig en doeltreffend is.

SVn Starterslening

- Bij een starterslening mogen starters het verschil tussen de koopsom en de maximale leencapaciteit (LTI) overbruggen tot maximaal 20% van de koopsom. De starterslening heeft in 2012-2015 (met een eerdere incidentele rijksbijdrage van 50 mln) ca. 13.000 starters geholpen.
- Wij zijn geen voorstander van startersleningen omdat een huishouden dan veel leent ten opzichte van het inkomen en daardoor kwetsbaarder wordt. Anderzijds is de SVn starterslening geëvalueerd door het Kadaster en zou deze geen prijsopdrijvend effect hebben. **Gegeven de sterke politieke wens om iets te doen voor starters, zou dit de minst schadelijke maatregel zijn omdat de macro-effecten beperkt zijn.**
- BZK zou deze maatregel uit de eigen begroting moeten dekken (bijv. Woningbouwimpuls).
- Eventuele afbakeningsproblemen zijn hier minder problematisch; voor het verstrekken van deze leningen hoeft geen 100% zekerheid te worden behaald dat het een starter betreft. Bij een fiscale regeling is dat echter anders, zeker wanneer het een 'tijdstipbelasting' betreft (zoals de overdrachtsbelasting). SVn checkt dit nu met een verklaring door de 'starter' en een check bij het kadaster (tot max 2 jaar geleden) en de aangifte inkomstenbelasting van het voorgaande jaar.

Starterssubsidie voor de kosten koper

- Onze inschatting is dat het niet mogelijk is om een gerichte afbakening te definiëren. Ten eerste is het niet mogelijk om de koopstarter goed af te bakenen. Daarnaast vereist de regeling forse nadere afbakening zodat een bedrag van € 50 mln. passend is.
- In een eerder stadium is er aan gedacht om deze subsidie te richten op koopstarters in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. Het bleek niet mogelijk om de regeling te beperken tot de gewenste doelgroep.

Tabel: Betaalbaarheidspakket woningmarkt

Maatregel	Toelichting
	buiten verzoek
6. Startersmaatregel	Een <u>nog nader te bepalen startersmaatregel</u> ; overdrachtsbelasting, bijdrage aan kosten koper, of hernieuwde Rijksbijdrage aan SVn starterslening.



TER ADVISERING

Aan

de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst

Directie Algemene
Fiscale Politiek

Inlichtingen

10.2.e

T
F

10.2.e

10.2.e @minfin.nl
www.minfin.nl

Datum

28 mei 2020

Notitienummer

2020-0000101637

Auteur

10.2.e

Van

Kopie aan

notitie

Aanbiedingsbrief publicatie verkenning differentiatie
overdrachtsbelasting starters en beleggers

Aanleiding

In 2019 heeft de Tweede Kamer middels de motie Dik-Faber/Ronnes verzocht om een verkenning uit te voeren naar een gedifferentieerde overdrachtsbelasting. Uitgangspunt daarbij is dat starters op de woningmarkt worden vrijgesteld en beleggers vanaf de derde woning met een hoger tarief te maken krijgen.

Bijgevoegd vindt u de Kamerbrief waarin de uitgevoerde verkenningen door Dialogic worden aangeboden aan de Tweede Kamer.

Advies en verzoek tot ondertekenen

- Wij adviseren u akkoord te gaan met de aanbieding van de Dialogic-rapporten zonder inhoudelijke appreciatie en deze te ondertekenen. Deze insteek wordt gelijktijdig ter akkoord voorgelegd aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Indien akkoord, kunt u ook de aanbiedingsbrief ondertekenen. De brief wordt **mede namens** de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties verzonden.

Kern

- Geadviseerd wordt de onderzoeksrapporten zonder inhoudelijke reactie naar de TK te sturen in verband met anticipatie-effecten, de conclusies bij de onderzochte varianten¹ en het gegeven dat wordt gewerkt aan een andere vormgeving van de maatregel.
- Er wordt op dit moment gewerkt aan een maatregel waarbij kopers van een woning onder de leeftijd van 35 jaar een vrijstelling van overdrachtsbelasting kunnen krijgen. U ontvangt over de nog te maken keuzes bij de vormgeving z.s.m. een beslisnotitie.
- Tevens wordt, conform uw wens, samen met BZK, het notariaat, het kadaster en de Belastingdienst bezien hoe een uitvoerbare differentiatie in de overdrachtsbelasting voor beleggers kan worden gerealiseerd. De haalbaarheid van deze dekkingsoptie voor het Belastingplan 2021 is nog onzeker.

- ¹ In de rapporten wordt – als bekend – geconcludeerd dat de door Dialogic onderzochte varianten niet-doelmatig, niet-doeltreffend en (deels) niet-uitvoerbaar zijn.

Toelichting

Aanbiedingsbrief

- MBZK heeft op 15 mei in de brief over betaalbaarheid van de woningmarkt toegezegd dat het kabinet voor de zomer de Kamer nader zal informeren over een mogelijke differentiatie in de overdrachtsbelasting.
- In de aanbiedingsbrief wordt hiernaar verwezen en wordt aangegeven dat het kabinet zo snel mogelijk de Kamer zal informeren over nadere ontwikkelingen omtrent een differentiatie in de overdrachtsbelasting. Dit is bewust iets algemener opgeschreven. Een (vroeg) aankondiging van een startersvrijstelling veroorzaakt namelijk mogelijk anticipatie-effecten op de woningmarkt en voor de zomer heeft waarschijnlijk nog geen besluitvorming plaatsgevonden over de dekking. Deze formulering wordt ook expliciet voorgelegd aan MBZK.
- Om anticipatie-effecten op de woningmarkt te voorkomen wordt in de aanbiedingsbrief nog in het midden gelaten of het kabinet daadwerkelijk een differentiatie in de overdrachtsbelasting gaat invoeren.
- Aangezien in het rapport wordt geconcludeerd dat een dergelijke differentiatie beperkt doeltreffend en zeer waarschijnlijk niet doelmatig is, adviseren wij u het rapport te versturen zonder nadere appreciatie.
- De uiteindelijke vormgeving van de maatregel kan inhoudelijk afwijken van de in de rapporten onderzochte varianten.
- Om te voorkomen dat vooruit wordt gelopen op het wetsvoorstel is de aanbiedingsbrief beknopt gehouden en wordt niet ingegaan op de inhoudelijke conclusies van het rapport.
- Verzending van onderzoeksrapporten naar de TK dient in beginsel binnen 6 weken na oplevering plaats te vinden.

Inhoud rapporten Dialogic

- Het tarief in de overdrachtsbelasting voor woningen bedraagt momenteel 2% van de waarde van de woning.
- Het afgelopen halfjaar heeft onderzoeksbureau Dialogic in opdracht van FIN en BZK een differentiatie in de overdrachtsbelasting onderzocht. Daarbij is onderzocht of starters kunnen worden vrijgesteld en beleggers vanaf de derde woning met een hoger tarief te maken kunnen krijgen.
- Het doel van een dergelijke differentiatie is het vergroten van de toegankelijkheid van een koopwoning voor starters en het tevens ontmoedigen van aankopen van woningen als investering door particuliere beleggers.
- Bij de onderzochte varianten voor differentiatie concludeert Dialogic dat deze niet-uitvoerbaar, beperkt doeltreffend en zeer waarschijnlijk niet doelmatig is.

Vervolgproces

- Binnen het kabinet en de coalitie is afgesproken om per 1 januari 2021 een 'startersvrijstelling' in de overdrachtsbelasting in te stellen, waarbij het begrip starter wordt gerelateerd aan de leeftijd van de verkrijger (35 jaar).
- Politiek is afgesproken is dat de dekking in principe plaatsvindt door ook een differentiatie aan te brengen in het tarief in de overdrachtsbelasting voor beleggers in woningen.
- Ambtelijk worden de volgende stappen voorbereid:
 1. Nadere uitwerking van de startersvrijstelling. Hierbij zal ook een keuze moeten worden gemaakt welke precieze definitie van 'starters' (leeftijdsgrens en/of waardegrens) wordt gebruikt. Binnenkort wordt u in een notitie hierover nader geadviseerd. Hierna zullen we ook een memo voorbereiden voor de fractievoorzitters. In de Kamerbrief van BZK over betaalbaar

wonen voor starters en mensen met een middeninkomen is toegezegd dat het kabinet voor de zomer de Tweede Kamer nader informeert over een mogelijke invoering van een differentiatie in de overdrachtsbelasting.

2. Vervolgverkenning uitvoerbaarheid hoger tarief voor beleggers.

De komende weken zal samen met BZK worden gewerkt aan de vervolgverkenning naar de uitvoerbaarheid van een hoger tarief in de overdrachtsbelasting voor beleggers. Hierbij zal, gelet op de politieke voorkeursvariant, gekeken worden hoe een differentiatie voor beleggers alsnog uitvoerbaar gemaakt kan worden. Hier wordt u zo spoedig mogelijk nader over geïnformeerd. Gegeven de uitkomsten van het Dialogic-onderzoek, de beperkt beschikbare tijd tot Prinsjesdag en de betrokkenheid van drie uitvoeringsorganisaties is op dit moment nog onzeker of dekking via een wettelijke differentiatie voor beleggers reeds per 1-1-2021 gerealiseerd kan worden.



TER BESPREKING

Aan

de minister

de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst

**Directie Internationale
Zaken en
Verbruiksbelastingen**

Inlichtingen

10.2.e

T

10.2.e

F

10.2.e

@minfin.

nl

www.minfin.nl

Direct contact

10.2.e

M

10.2.e

Datum

22 juni 2020

Notitienummer

2020-0000117394

Auteur

meerdere auteurs

Van

Kopie aan

notitie

Differentiatie overdrachtsbelasting

Aanleiding

- De coalitie wil de positie van starters op de woningmarkt verbeteren door middel van een startersfaciliteit voor de overdrachtsbelasting (hierna: ovb). De budgettaire derving voor deze maatregel moet nog worden gedekt. U (stas en minister) heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor een variant, waarbij de rekening voor de startersfaciliteit wordt betaald door de 'beleggers' in de ovb. Ook bij de TK is de wens om beleggers een hogere overdrachtsbelasting te laten betalen. Dit draagt ook bij aan het beoogde doel om starters en doorstromers betere kansen te geven op de woningmarkt.
- In deze notitie leggen we enkele beslispunten aan u voor, die zien op 1) de invulling van de startersfaciliteit voor jongeren en 2) de wijze waarop de dekking mogelijk kan worden vormgegeven, waarbij rekening is gehouden met uw wens om de startersfaciliteit te dekken via een maatregel voor beleggers in de ovb.

Kern

- De startersfaciliteit moet op bepaalde punten nog nader worden ingevuld. Wij vragen daarbij uw akkoord om in te zetten op in het BP 2021 een startersvrijstelling te introduceren vanaf 1/1/2021, waarbij de toepassing van de vrijstelling afhankelijk wordt gesteld van een leeftijd van de verkrijger (18-35 jaar oud), de waarde van de woning (€ 310.000 in lijn met NHG) en – indien mogelijk – het beoogde gebruik van de woning voor zelfbewoning (een hoofdverblijfcriterium).
- Uit externe onderzoeken van Dialogic volgt dat een tariefdifferentiatie o.a. gericht op beleggers, waarbij woningbezit leidend is, niet doeltreffend, niet doelmatig en niet uitvoerbaar is voor het notariaat, het Kadaster en de Belastingdienst.¹ Bijlage 1 bevat een nadere toelichting bij deze uitkomsten.
- Wij hebben daarom alternatieven voor tariefdifferentiatie in de ovb bekeken, waarbij we rekening hebben gehouden met uw wens om beleggers de rekening van de startersfaciliteit te laten betalen, ook met het oog op het toegankelijker maken van de woningmarkt voor starters en doorstromers. Hierbij hebben wij een variant bedacht die niet op voorhand onuitvoerbaar is en waarbij inwerkingtreding per 1-1-2021 nog niet is uitgesloten. De variant vraagt nog wel veel uitzoekwerk en nadere uitwerking.
- Deze variant gaat niet uit van het definiëren van een belegger, maar kiest voor het inperken van het verlaagde ovb-tarief van 2% op een manier

¹ De rapporten van het externe onderzoek van Dialogic zijn op 17 juni jl. met de Tweede Kamer gedeeld (Kamerstuk 2020Z11300).

waardoor met name beleggers geraakt worden. Het idee daarbij is dat de toepassing van het 2%-tarief afhankelijk wordt gesteld van een verklaring door de verkrijger dat hij de woning *'anders dan tijdelijk als hoofdverblijf'* gaat gebruiken. Hierdoor kunnen alleen natuurlijke personen die zelf in de woning gaan wonen nog in aanmerking komen voor het verlaagde ovb-tarief. De rest (zoals vakantiewoningen en alle verkrijgingen door rechtspersonen) betaalt het standaard ovb-tarief (6% en 7% vanaf 1 januari 2021). Dit sluit goed aan op de startersmaatregel, waarbij een aanvullende toets op leeftijd en eventueel woningwaarde moet plaatsvinden om in aanmerking te komen voor de vrijstelling.

- Wij adviseren u deze variant verder uit te laten werken. Opgemerkt wordt dat de tariefdifferentiatie onder stoom en kokend water wordt vormgegeven. Daardoor kunnen waarschijnlijk niet alle effecten van de variant goed in beeld worden gebracht. De maatregelen, in het bijzonder het hoofdverblijfcriterium, hebben mogelijk ook onbedoelde effecten op de woning- en huurmarkt en marktspelers. De ideale manier om voorziene en onvoorziene effecten goed in beeld te krijgen, is via internetconsultatie. Voorafgaand aan de augustusbesluitvorming zal moeten worden gewogen in hoeverre internetconsultatie bij het introduceren van (onderdelen van) de tariefdifferentiatie nodig is.
- Het krappe tijdsbestek i.c.m. een complex dossier en de vele partijen die het binnen de Belastingdienst raakt, zal invloed hebben op de zorgvuldigheid van de uitvoeringstoets. Dit krappe tijdsplan kan leiden tot onzekerheid over het eindoordeel in de toets. Het hiervoor genoemde risico geldt temeer voor het hoofdverblijfcriterium wat sowieso zal leiden tot een complexiteitstoename.
- Indien blijkt dat de hoofdverblijfvariant niet wenselijk/haalbaar is en de startersfaciliteit wel doorgang moet vinden, komen eerdergenoemde dekkingsopties weer in beeld: een generieke verhoging van het 2%-tarief voor woningen met circa 0,5%-punt, een geringe versobering van de hypotheekrenteaftrek of het afschaffen van de schenkingsvrijstelling van € 100.000 ten behoeve van de aankoop van een eigen woning. Mocht de beleggersvariant niet vanaf 2021 maar wel later mogelijk zijn, dan kan worden overwogen de politieke hoofdlijnen vast te leggen en de mogelijkheden van intertemporele en/of tijdelijke dekking te bezien.
- Er wordt goed samengewerkt met ambtelijk BZK. Bij de startersfaciliteit heeft ambtelijk BZK nog enige twijfel over de woningwaardegrens, omdat die grens voor starters in de Randstad mogelijk te beperkend is. Het loslaten van de grens verbetert de uitvoerbaarheid. Daarentegen vermindert het de doeltreffendheid (ook de rijke jongeren vallen binnen de reikwijdte van de faciliteit, terwijl zij geen probleem hebben om de woningmarkt te betreden) en budgettaire beheersbaarheid.
- Ambtelijk BZK steunt de insteek van de hoofdverblijfvariant. Essentieel voor hen is wel dat er compensatie aan woco's wordt gegeven. Voor een dergelijke compensatie moet – om redenen van staatssteun – primair worden gekeken naar een knop buiten de ovb (verhuurderheffing of enig ander instrument).
- Ambtelijk BZK wilt graag een vertrouwelijk stuk delen met de coalitie over de koers van de uitwerking van deze maatregelen.

Beslis/bespreekpunten

1. Invulling startersvrijstelling

- 1a. **Bent u akkoord om in BP 21 het tarief voor starters niet stapsgewijs te verlagen, maar direct een vrijstelling voor starters te introduceren?**
- 1b. **Bent u akkoord met een leeftijdsgrens tussen de 18 en 35 jaar oud?**
- 1c. **Wilt u toepassing van de startersvrijstelling maximeren tot een bepaalde woningwaarde (bijv. cf NHG € 310.000)?**
- 1d. **Bent u akkoord dat de maatregel per 1/1/21 in werking treedt?**

2. Dekking

- 2a. **Bent u akkoord dat als dekkingsmogelijkheid voor BP 21 wordt uitgewerkt of het verlaagde ovb-tarief (2%) afhankelijk wordt gesteld van een verklaring van de verkrijger dat de woning 'anders dan tijdelijk als hoofdverblijf' zal worden gebruikt, en dat dit hoofdverblijfcriterium ook wordt toegevoegd aan de startersfaciliteit (overige verkrijgers zijn "beleggers" en betalen 6/7%)?**
- 2b. **Gaat u ermee akkoord dat een eventuele compensatie voor de woningcorporaties buiten de sfeer van de overdrachtsbelasting wordt gezocht?**

Toelichting

1. Invulling startersfaciliteit

1a. Directe introductie startersvrijstelling

- In de zoektocht naar voldoende dekking voor de startersfaciliteit is in het coalitieoverleg de optie genoemd om de startersmaatregel stapsgewijs in te voeren, waarbij het ovb-tarief voor starters wordt afgebouwd van 2%, naar 1% tot uiteindelijk 0%.
- Wij raden een directe invoering van een startersvrijstelling aan, omdat:
 - Dit de uitstraling geeft dat de politiek voldoende doorpakt om koopstarters te helpen.
 - Dit direct duidelijkheid geeft voor toekomstige koopstarters.
 - Het creëert rust op de woningmarkt. Herhaaldelijke wijziging van ovb-tarieven is economisch onwenselijk.
- Wij adviseren u daarom te kiezen voor het direct invoeren van een startersvrijstelling. Duidelijkheid over de richting is ook nodig, omdat een vrijstelling of een laag tarief wezenlijk verschilt qua wettelijke vormgeving.

1b. Leeftijdsgrens

- U heeft akkoord gegeven op een variant voor een startersvrijstelling, waarbij een vrijstelling van ovb geldt onder de leeftijdsgrens van 35 jaar oud. Een leeftijdsgrens is arbitrair en komt nooit helemaal overeen met "starters". Juridisch noopt een leeftijdsgrens tot het formuleren van een objectieve en redelijke rechtvaardiging voor het gemaakte leeftijds onderscheid.
- De gemiddelde leeftijd van een koopstarter schommelt al jaren rond de 30 jaar oud. Daarentegen heeft het Kadaster bij een relatief recent onderzoek voor koopstarters het uitgangspunt van 25-35 jaar oud gehanteerd. Ambtelijk BZK gaat nog aan de slag met het formuleren van een beleidsmatige onderbouwing voor de gehanteerde leeftijdsgrens.
- Om de meeste starters te ondervangen, lijkt 35 jaar oud een verklaarbare grens. Daar staat tegenover dat, hoe hoger de leeftijdsgrens, hoe hoger de structurele jaarlijkse derving en hoe groter de groep feitelijke niet-starters

vanwege de leeftijdsgrens toch gebruik kunnen maken van de vrijstelling (zonder hoofdverblijfcriterium ook beleggers).

- Om oneigenlijk gebruik te voorkomen, willen wij – naast de maximumleeftijd – ook een minimumleeftijd van 18 jaar oud opnemen voor toepassing van de vrijstelling. Natuurlijke personen lijken tot hun 18e jaar oud wettelijk ook niet bevoegd eigenstandig een huis te kunnen kopen.
- Een leeftijdsgrens is complexiteit verhogend. Bij een gezamenlijke verkrijging van een woning zal per verkrijger bekeken worden of aan de leeftijdsgrens wordt voldaan. Valt de ene verkrijger binnen de leeftijdsgrens en de ander niet, dan zal de vrijstelling alleen gelden voor de verkrijging door de eerstgenoemde persoon.

1c. Woningwaardegrens

- In het Dialogic-rapport is voor de startersfaciliteit gewerkt met een woningwaardegrens (NHG). Een waardegrens heeft voor- en nadelen.
- Het voordeel van een waardegrens is de budgettaire beheersbaarheid. Opname van een woningwaardegrens van € 310.000 leidt op basis van de eerste inschatting van Dialogic bijvoorbeeld tot een lagere structurele budgettaire derving: **€ 215 mln.** in plaats van € 375 mln. (er wordt gewerkt aan verdere precisering van de raming).
- Daarnaast wordt de regeling doeltreffender. Een jong stel van beide 34 jaar oud, die gezamenlijk een woning kunnen kopen voor een bovengemiddelde woningprijs (stel: € 800.000) zijn niet personen waarvoor een lagere kosten koper noodzakelijk is om toe te kunnen treden tot de woningmarkt. Een middelbaar stel dat een woning zou kopen onder de gemiddelde woningprijs (stel: € 250.000) betaalt dan 2% ovb.
- Daar staat evenwel tegenover dat een waardegrens de uitvoering van de regeling voor de BD zal compliceren, met name bij verkrijging van zakelijke rechten op een woning i.p.v. eigendom en bij aanhorigheden. De geformuleerde waardegrens zal uiteindelijk worden vertaald in een maximale belastinggrondslag, een gegeven dat sowieso bekend moet zijn voor het doen van aangifte.
- Ook heeft een waardegrens mogelijk tot gevolg dat niet alle starters worden bereikt, met name de starters in de Randstad waar de woningprijzen een stuk hoger liggen. Met name op dit punt is de verwachting dat minBZK en de fractievoorzitters van de coalitie u nog zullen bevragen.
- Wij adviseren u niettemin wel een waardegrens van de woning op te nemen
- De hoogte van de waardegrens is arbitrair. Het lijkt het meest logisch om voor de keuze voor een grens aan te haken bij reeds bestaande berekenmethoden. De NHG-grens gaat uit van de gemiddelde koopsom van een woning in de maanden juni, juli en augustus van een jaar. In het jaar 2020 is dit vastgesteld op € 310.000. Gemakshalve is deze waarde nu als uitgangspunt genomen. Deze grens kan desgewenst periodiek worden bijgesteld.

1d. Ingangsdatum

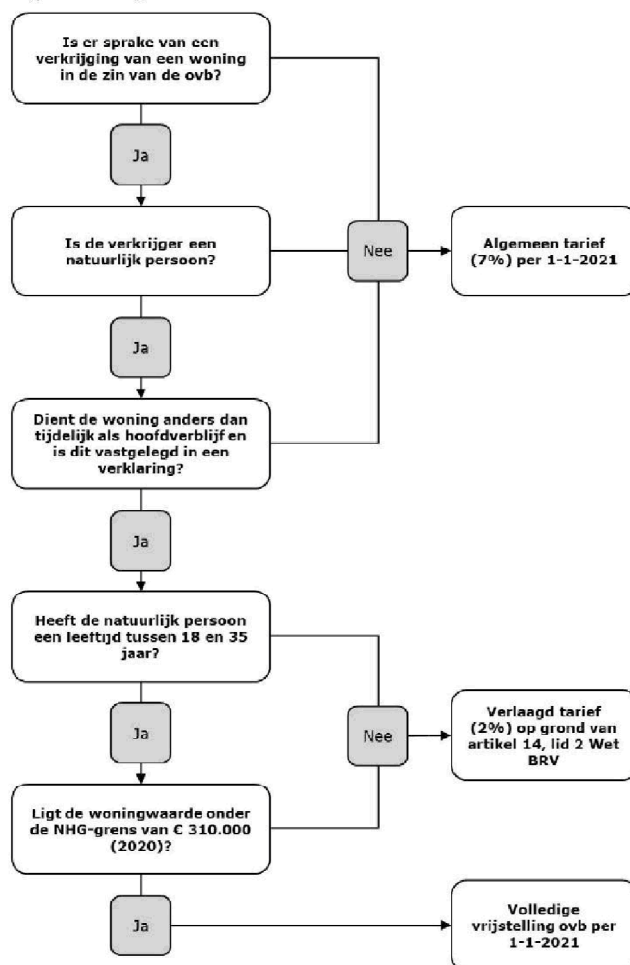
- Bij de verlaging van het ovb-tarief voor woningen naar 2% is gekozen voor een inwerkingtreding vooruitlopend op wetgeving bij Beleidsbesluit (15 juni 2011). De vraag kan opkomen of een dergelijke maatregel ook hier moet worden getroffen.
- Wij raden u evenwel af om – vooruitlopend op de wetswijziging – via een beleidsbesluit goed te keuren dat de startersfaciliteit kan worden toegepast.
- Het passeert het budgetrecht van de Kamer en dat vraagt een zeer goed onderbouwing. De huidige situatie is niet vergelijkbaar met de situatie in 2011 toen de woningmarkt volledig was stil komen te liggen als gevolg van de crisis. Er zijn verder geen aanwijzingen dat de anticipatie-effecten van een te voorziene startersfaciliteit in de huidige markt zullen leiden tot

uitstelgedrag. Daarnaast maakt de BD zich al zorgen over een eventuele inwerkingtreding per 1 januari 2021. Het is dan vreemd de invoering te versnellen. Tot slot betekent een goedkeuring tijdelijk een faciliteit zonder dekking.

2. Dekking (hoofdverblijfcriterium)

2a en 2b. Dekkingsmogelijkheid met hoofdverblijfcriterium

- Het ovb-tarief afhankelijk stellen van de omvang van het woningbezit van een verkrijger op het moment van overdracht is zeker op de korte termijn niet uitvoerbaar voor het notariaat (een cruciale speler bij de ovb), het Kadaster en de Belastingdienst. Dit is ook bevestigd in het externe onderzoek dat door Dialogic is gedaan.
- U (minister en stas) heeft aangegeven de voorkeur te hebben voor de dekkingsvariant, waarbij de rekening voor de startersvrijstelling wordt betaald door beleggers via een hoger ovb-tarief. Wij stellen daarom voor de variant uit te werken waarbij voor de toepassing van het verlaagde tarief wordt aangehaakt bij het hoofdverblijf. Deze benadering heeft hetzelfde doel voor ogen, is mogelijk wel uitvoerbaar voor alle betrokken partijen en noopt niet tot een specifieke afbakening van 'belegger'. Wij raden u daarom aan om de dekkingsmogelijkheid met hoofdverblijfcriterium deze zomer verder uit te werken samen met minBZK, de Belastingdienst, het Kadaster en het notariaat. Dit alternatief gaat uit van de volgende beslisboom voor toepassing van het juiste ovb-tarief:



- Uit onze eerste inventarisatie lijkt dit de meest zinvolle variant om te onderzoeken. Er bestaan bijvoorbeeld de volgende voordelen ten opzichte van de Dialogic-variant (hoger ovb-tarief vanaf de 3^e woning):
 - Het is niet-uitgesloten dat de hoofdverblijfvariant kan werken. De verkrijger van de woning geeft bij de notaris een verklaring af waarin hij aangeeft dat de woning bestemd is om anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te worden gebruikt. Deze verklaring geeft recht op toepassing van hetzij het verlaagde tarief van 2%, hetzij de vrijstelling. Er zijn naar verwachting meerdere bronnen op basis waarvan de Belastingdienst achteraf kan beoordelen of sprake is van hoofdverblijf (eigenwoningregeling en de basisregistratie personen).
 - Een hoofdverblijfcriterium sluit beter aan bij het oorspronkelijke doel van het verlaagde ovb-tarief, namelijk de concurrentiepositie op de woningmarkt verbeteren voor degenen die een woning aanschaffen en die zelf gaan bewonen.
 - De ontoereikendheid van de systemen van het Kadaster is niet meer relevant, omdat geen directe koppeling meer met ander woningbezit van de verkrijger wordt gemaakt. De notaris kan in beginsel uitgaan van een verklaring van de verkrijger en die opnemen in de akte (tenzij de notaris wist of had moeten weten dat de verklaring niet juist is). Hoge administratieve lasten worden naar verwachting beperkt. Hierdoor kan de doelmatigheid mogelijk verbeteren.
 - Op dit moment is nog niet uitgesloten dat de maatregel in werking kan treden per 1 januari 2021. Wel is de haalbaarheid met de nodige onzekerheid omgeven (zie beleidsoverwegingen hierna). Een snelle inwerkingtreding kan de handhaafbaarheid van de maatregel ook beïnvloeden, zeker de eerste periode, omdat de controle op de juistheid van de verklaring nog moet worden vormgegeven.
 - Levert een hogere structurele budgettaire opbrengst op, omdat het 2%-tarief gericht wordt toegepast (alleen hoofdverblijf). Dit komt naar verwachting de doeltreffendheid ten goede. Bij Dialogic bleek de opbrengst van een beleggersheffing ook ontoereikend om een startersvrijstelling te financieren.
 - Rechtspersonen kunnen niet meer gebruikt worden voor ontwijkingsconstructies, omdat het verlaagde ovb-tarief en de vrijstelling alleen gelden voor natuurlijke personen. In het VK is deze vormgeving ook toegepast om constructies te voorkomen.
 - Kan onvoorziene omstandigheden na de verkrijging (zoals overlijden, scheiding, samenwonen, oude huis nog niet verkocht) naar verwachting mogelijk accommoderen.
 - Het koopproces voorafgaand aan het moment van overdracht wordt niet (enorm) verstoord.
 - Geeft in beginsel rechtszekerheid aan kopers vanaf het moment dat de verklaring is afgegeven, *mits* dit geen onjuiste verklaring is. Uiteraard kan de inspecteur wettelijk gezien nog 5 jaar naheffen als de verklaring onjuist blijkt.
 - Hoofdverblijf kan ook voor startersfaciliteit gaan gelden, zodat jonge beleggers niet onbedoeld gebruik kunnen maken van de startersvrijstelling.
- Of de hoofdverblijfvariant werkbaar is, zal nog nader moeten worden uitgewerkt. Belangrijke beleidsoverwegingen hierbij zijn vooralsnog:
 - Invulling van de verklaring moet in kaart worden gebracht, om te voorkomen dat wij moeten "vertrouwen op de blauwe ogen van de verkrijger van de woning". Formeelrechtelijk wordt gedacht aan een vergelijkbaar regime voor de verklaring als voor een aangifte inkomstenbelasting. Het opzettelijk onjuist afleggen van een

verklaring leidt tot naheffing en het risico van een bestuurlijke boete/vervolgning.

- Er is tijdens de parlementaire behandeling de nodige casuïstiek te verwachten om de rechtsonzekerheid zo klein mogelijk te maken, maar ook zal men ruimte willen creëren voor ontwijking (onterecht toepassen hoofdverblijf). Voor rechtspersonen wordt deze pas afgesneden. Voor natuurlijke personen is de vraag uitdagender. Er moet nagedacht worden over de inkadering van het begrip hoofdverblijf. Juridisch aandachtspunt hierbij is het feit dat de ovb een tijdstipbelasting is, maar tegelijkertijd feiten en omstandigheden na de verkrijging (en de afgelegde verklaring) een rol kunnen spelen bij de vraag of ten tijde van de verkrijging het oogmerk bestond de woning als hoofdverblijf aan te merken. De juridische uitdaging zit in de balans tussen rechtszekerheid voor de bonafide burger en de handhaafbaarheid richting grensverkenners.
- In dit kader zal nog nader onderzocht moeten worden hoe wordt omgegaan met naheffing in situaties waarin de woning daarna niet als hoofdverblijf wordt gebruikt.
- Rechtspersonen vallen altijd onder standaard ovb-tarief. Dit betekent dat ook woningcorporaties, wooncoöperaties, institutionele beleggers, projectontwikkelaars, kerkgenootschappen, publiekrechtelijke rechtspersonen, waterschappen, stichtingen en verenigingen, die woningen kopen, het standaardtarief gaan betalen.
- Woningcorporaties en wooncoöperaties zijn een aandachtspunt voor BZK, met name de eerste. De eerdere tariefsverlaging naar 2% voor woningen was beleidsmatig vooral bedoeld voor burgers op de woningmarkt en niet voor woco's. Een onderscheid maken voor woco's verstoort het level playing field met marktpartijen en tast ook het hoofdverblijfsprincipe onwenselijk aan.
- Indien compensatie toch politiek wordt gewenst, dan zou de compensatie primair vorm moeten krijgen buiten de overdrachtsbelasting om, omdat:
 - Specifieke compensatie voor woningcorporaties binnen de ovb mogelijk leidt tot staatssteun, met een terugvorderingsrisico;
 - Een meer generieke uitzondering voor beleggers vanaf een bepaald aantal transacties (insteek Dialogic) ertoe leidt dat ook grote – landelijk zeer bekende – particuliere beleggers ontzien worden, maar niet de kleine belegger.
- De gevolgen voor IB-ondernemers die een woning verkrijgen en die woning ook tot hun ondernemingsvermogen rekenen en gesplitst gebruik, moeten nog in kaart worden gebracht.
- Uitvoerings- en handhavingsaspecten en administratieve lasten moeten nog worden onderzocht, maar het wordt hoe dan ook complexer dan dat het nu is.
- Budgettair beslag moet nog worden geraamd.
- Doeltreffendheid en doelmatigheid van deze variant en effecten op de woningmarkt en huurmarkt moeten nog worden onderzocht. De doeltreffendheid zal naar verwachting verbeteren ten opzichte van de Dialogic-variant, omdat ook de aankoop van een tweede woning of een vakantiewoning wordt getroffen door het algemene tarief (hoofdverblijf vs. derde woning).
- Daarbij moet worden opgemerkt dat een volledig inzicht in de gevolgen van de maatregelen op deze korte termijn en zonder consultatie niet mogelijk is. Er zullen altijd onvoorziene gevolgen optreden bij maatregelen onder tijdsdruk. Ditzelfde geldt voor de uitvoeringsaspecten. De (mate van)

uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van deze variant moet nog worden onderzocht en zal blijken uit de uitvoeringstoets van de Belastingdienst.

- Mocht blijken dat beleggersdekking geen mogelijkheid is, dan kunt u andere alternatieven heroverwegen bij augustusbesluitvorming. Mocht u geen voorstander zijn van het verder onderzoeken van deze dekkingsvariant, dan raden wij aan om te heroverwegen om dekking te zoeken via een verhoging van de bestaande ovb-tarieven (2% of 7%).

Uitvoeringstoets:

- Uitsluitend over de uitvoerbaarheid door de Belastingdienst als geheel verloopt via een uitvoeringstoets. Een uitvoeringstoets zal plaatsvinden in de fase dat conceptwetgeving gereed is.
- Een eventueel voorafgaand beleidsbesluit moet eveneens voorzien zijn van een uitvoeringstoets om de uitvoeringsgevolgen goed in kaart te brengen.
- Het tijdstip voor het aanleveren van conceptwetgeving voor een uitvoeringstoets is al verstreken. Wetgeving voor een startersvrijstelling wordt op z'n vroegst 28 juni verwacht.
- Het krappe tijdsbestek i.c.m. een complex dossier en de vele partijen die het binnen de Belastingdienst raakt, zal invloed hebben op de zorgvuldigheid van de toets. Dit krappe tijdspad kan daarom leiden tot onzekerheid over het eindoordeel in de toets.
- Het hiervoor genoemde risico geldt temeer voor het hoofdverblijfcriterium. Het is nog onduidelijk wanneer conceptwetgeving over dit criterium beschikbaar is.
- Uit de eerste analyse is de verwachting dat de uitvoering complexer wordt, waarbij het nog onzeker is of alle elementen van het voorstel uitvoerbaar zijn.

Bijlage 1: Uitkomsten Dialogic – variant beleggers vanaf 3^e woning

- In samenspraak met het Kadaster, de Belastingdienst, MinFin, MinBZK is een 'belegger' als volgt gedefinieerd: "een belegger is een natuurlijk persoon of rechtspersoon die een woning verkrijgt en op het moment van verkrijging twee of meer woningen heeft".

Doeltreffendheid

- Een differentiatie op basis van de bovenstaande definitie van 'belegger' is beperkt doeltreffend. Door de differentiatie wordt de toegankelijkheid van een koopwoning voor starters vergroot en het aankopen van woningen als investering door particuliere beleggers ontmoedigd, maar het effect is beperkt.
- Dialogic schat dat een combinatie van een startersmaatregel en een beleggersmaatregel leidt tot ca. 3 tot 10% extra aantal woningtransacties door starters (in aantallen ca. 1.800 tot 7.200 woningtransacties per jaar) wanneer voor starters een leeftijdsgrens van 18 tot 35 jaar geldt. Het effect is ca. 2 en 8% (in aantallen ca. 1.450 tot 5.750 woningtransacties per jaar) wanneer voor starters aanvullend nog een woningwaardegrens van € 310.000 geldt. Indien alleen een vrijstelling voor starters wordt doorgevoerd, dan verwacht Dialogic 1% tot 2% extra woningtransacties door starters. Het grootste deel van de vrijstelling zal volgens hen naar verwachting wordt gekapitaliseerd in hogere woningprijzen.
- De voornaamste redenen hiervoor zijn: (1) beleggers kunnen de hogere overdrachtsbelasting eenvoudig ontwijken met constructies, (2) beleggers en starters concurreren alleen in bepaalde gebieden en op bepaalde woningen met elkaar en (3) in sommige regio's kunnen de beleggers hun hogere kosten doorberekenen in hogere huren.

Doelmatigheid (waaronder uitvoerbaarheid)

- De doelmatigheid van de regeling is naar waarschijnlijkheid zeer beperkt. De doelmatigheid is getoetst aan de hand van verschillende perspectieven, zoals het budgettaire effect, de uitvoerbaarheid en de neveneffecten.
- In samenhang met de introductie van de startersvrijstelling, is het structurele jaarlijkse budgettaire effect van de differentiatie van de overdrachtsbelasting ingeschat op ongeveer - €175 tot - €270 mln. (bij een startersvrijstelling met leeftijdsgrens) en + €5 (opbrengst) tot - €100 mln. (bij een startersvrijstelling met leeftijdsgrens en woningwaardegrens).
- CPB heeft doorgerekend dat het opwaartse effect op de huizenprijzen van afschaffing van de overdrachtsbelasting ongeveer net zo groot is als het effect van een lager ovb-tarief. Eenzelfde redenering geldt voor een differentiatie in de overdrachtsbelasting voor 'starters'. De deadweight loss van deze maatregel is daarmee heel erg groot.
- Een differentiatie van de overdrachtsbelasting door middel van het vaststellen van woningbezit is niet uitvoerbaar. Zowel het notariaat als de Belastingdienst kunnen niet met zekerheid vaststellen of een koper een starter of een belegger is, zelfs niet met aanpassingen in de basisregistraties, processen en systemen. De data van het Kadaster is niet volledig, kent afwijkende definities en is gericht op de huidige situatie (terugblik in tijd is complex). Uit gegevens die het Kadaster heeft over rechtspersonen, kan niet worden opgemaakt wie de achterliggende natuurlijke personen zijn. Evenmin is het mogelijk om voldoende data te verkrijgen over buitenlandse woningen van Nederlandse verkrijgers of Nederlandse woningen door buitenlandse verkrijgers.
- De differentiatie van de overdrachtsbelasting leidt tot aanzienlijke negatieve neveneffecten. Zo zullen de notariskosten van een vastgoedtransactie gemiddeld toenemen met ongeveer € 100 tot 400. Dit resulteert volgens Dialogic in totale maatschappelijke kosten van ongeveer € 30 mln. tot 120 mln. per jaar. Daarnaast zullen diverse partijen in de keten substantiële

kosten maken om de (ICT-)systemen om te bouwen, waaronder de Belastingdienst, het Kadaster en het notariaat. Het Kadaster kent namelijk geen online platform voor onderzoeken van eigendomsdata en kan geen grootschalige titelonderzoeken faciliteren. De Belastingdienst geeft daarnaast aan dat zij meer capaciteit nodig hebben voor onder meer toezicht, taxaties en overleg met belastingplichtigen. Verder is het de verwachting dat deze aanpassing tot een flink aantal juridische procedures gaat leiden.

- De differentiatie kan ook leiden tot negatieve neveneffecten op de koopwoningmarkt. Het risico bestaat dat personen die niet beleggen op de markt, toch als belegger worden aangemerkt. Daarnaast zullen de grote beleggers zich lastiger kunnen herpositioneren, waardoor zij te maken kunnen krijgen met een lagere beleggingswaarde van hun portefeuilles. Tot slot zal het koopproces trager en complexer worden.
- Op dit moment zijn geen eenduidige conclusies te trekken van het effect van de differentiatie van de overdrachtsbelasting op de huurmarkt.



TER INFORMATIE

Aan

de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst

Directie Internationale
Zaken en
Verbruiksbelastingen

Inlichtingen

10.2.e

T
F

10.2.e

10.2.e

@mi

nfin.nl

www.minfin.nl

Direct contact

10.2.e

M

10.2.e

Datum

7 juli 2020

Notitienummer

2020-0000129897

Auteur

10.2.e

Van

Kopie aan

notitie

Tabel differentiatie ovb

Aanleiding:

U hebt gevraagd om een overzicht van de tarieven in de overdrachtsbelasting in het oude en nieuwe regime bij zakelijke en particuliere verkrijgingen. In deze notitie worden beide in tabelvorm met elkaar vergeleken. Daarnaast voegen wij voor uw informatie nogmaals de notitie toe waarop het nieuwe systeem eerder is beschreven.

Overzicht oude en nieuwe tarieven OVB

	Tarief 2021 zonder differentiatie	Tarief 2021 met differentiatie
Niet-woning¹		
Niet-natuurlijke personen, zoals rechtspersonen (zakelijk)	7% ²	7%
Natuurlijke personen (particulier)	7%	7%
Woning		
Niet-natuurlijke personen, zoals rechtspersonen (zakelijk)	2%	7%
Natuurlijk personen (particulier) ³		
• Geen hoofdverblijf ⁴	2%	7%
• Hoofdverblijf ouder dan 35 jaar	2%	2%
• Hoofdverblijf en tussen de 18 en 35 jaar ('startersvrijstelling')	2%	Incl. woningwaarde-eis: • < € 310.000: 0% • > € 310.000: 2% Excl. woningwaarde-eis: 0%

¹ Onderscheid woningen/niet-woningen wordt bepaald a.d.h.v. de *bestaande* afbakeningsregels in de ovb. Kantoren, winkels, hotels, ziekenhuizen, garageboxen, grond bestemd voor woningbouw, etc. zijn niet-woningen

² Het huidige tarief is nog 6%, het is al wettelijk geregeld dat per 1 januari 2021 het tarief naar 7% wordt verhoogd. Voor een goede vergelijking van het effect hebben we deze aanpassing al in aanmerking genomen.

³ IB-ondernemers die een pand aanschaffen met het oog op gedeeltelijk gebruik als hoofdverblijf (deels bedrijfsmatig/deels privé) wordt voor toepassing van het lage tarief een splitsing gemaakt tussen het woning en niet-woning gedeelte (cf. huidige regelgeving).

⁴ Beleggingspanden, vakantiehuizen, pied-à-terre, huis gekocht voor studerende kinderen.

Hierna zijn dertien pagina's verwijderd, aangezien deze buiten het verzoek vallen.

buiten verzoek

Amendementen Wet differentiatie overdrachtsbelasting

35576, nr. 7 Beckerman en Leijten (vrijstelling van de overdrachtsbelasting op basis van koopkracht i.p.v. leeftijd)	(vervangen door 35576, nr. 15)	(vervangen door 35576, nr. 15)
35576, nr. 8 Krol (vervallen van het leeftijdscriterium en voorkomen dat huizenbezitters gebruik kunnen maken van de vrijstelling)	<i>Interactie burgers/bedrijven</i> De notaris is degene die de overdrachtsbelasting afdraagt en de eerste beoordeling moet doen. De notaris is daarbij aansprakelijk voor het bedrag aan overdrachtsbelasting dat volgens de akte is verschuldigd. Conform het onderzoek van Dialogic beschikt de notaris niet over de informatie om met 100% zekerheid vast te stellen of een persoon een woning in bezit heeft of ooit heeft gehad. Dit komt doordat de gegevens uit het Kadaster niet volledig en toereikend zijn om op individueel niveau een betrouwbaar beeld te geven. Uit het onderzoek van Dialogic is de verwachting dat zelfs na ingrijpende aanpassingen in de systemen van het Kadaster het niet mogelijk is om het volledige beeld van iemands (historische) woningbezit te krijgen. Daarom kunnen de notarissen niet vaststellen welk tarief van toepassing is, zodat zij hun taak niet of niet goed kunnen uitoefenen. <i>Handhaafbaarheid/fraudebestendigheid</i> Ook de Belastingdienst beschikt niet over de benodigde informatie waarmee het juiste tarief kan worden vastgesteld, ook niet achteraf. Hierdoor is deze maatregel voor de Belastingdienst fraudegevoelig en niet handhaafbaar. De verwachting is dat het loslaten van het leeftijdscriterium van 35 jaar handhaafbaar is maar dat leidt wel tot een toename van het aantal keren dat een beroep op de vrijstelling kan worden gedaan. <i>Complexiteitsgevolgen</i> De maatregel draagt bij aan complexiteitsverhoging, mede doordat de benodigde informatie voor de uitvoering niet beschikbaar is. <i>Maakbaarheid systemen/uitvoeringskosten/personele gevolgen</i> Omdat niet in alle gevallen kan worden vastgesteld wie als starter kwalificeert, is het voorstel niet implementeerbaar voor de Belastingdienst.	Niet uitvoerbaar, omdat het voorstel niet handhaafbaar is voor de Belastingdienst.

Amendement	Beoordeling	Invoeringsmoment & eindoordeel
35576, nr. 10 Beckerman en Leijten (uitzonderen van woningcorporaties van overdrachtsbelasting)	<i>Interactie burgers/bedrijven</i> De communicatie vindt plaats via de reguliere kanalen en raakt alleen woningcorporaties. <i>Handhaafbaarheid/fraudebestendigheid</i> Het amendement betreft alleen verkrijgingen door woningcorporaties (die een toegelaten instelling zijn). Deze beperkte groep belanghebbenden is goed te onderscheiden van de overige kopers. Daarmee heeft deze maatregel geen tot beperkte invloed op de handhaafbaarheid. Deze vrijstelling kan leiden tot een vermindering van fiscale discussies over verkrijgingen door woningcorporaties. <i>Complexiteitsgevolgen</i> Het voorstel verhoogt de complexiteit van de regelgeving niet. <i>Maakbaarheid systemen/uitvoeringskosten/personele gevolgen</i> Amendement leidt niet tot een aanpassing van de automatiseringssystemen en ook niet tot uitvoeringskosten.	Uitvoerbaar. De introductie van deze maatregel vergt het verkrijgen van een derogatie en daarom vindt de inwerkingtreding plaats bij koninklijk besluit.
35576, nr. 12 Nijboer (uitzonderen van wooncoöperaties van de verhoging van de overdrachtsbelasting)	<i>Interactie burgers/bedrijven</i> De notaris voldoet de belasting bij de registratie van de akte van levering nadat hij deze bij de koper in rekening heeft gebracht. Het is voor de heffing van de overdrachtsbelasting cruciaal dat de notaris zijn werk op een efficiënte wijze kan blijven uitvoeren. Het amendement biedt te weinig objectieve aanknopingspunten op basis waarvan de notaris kan vaststellen of het lage tarief van toepassing is. Alleen het vereiste dat verkregen wordt door een wooncoöperatie is onvoldoende. Daarom is de verwachting dat de notaris zijn taak niet goed kan uitvoeren met betrekking tot dit voorstel. <i>Handhaafbaarheid/fraudebestendigheid</i> Het amendement betreft verkrijgingen door wooncoöperaties. Wooncoöperaties komen in verschillende varianten voor. Er ontbreken duidelijke, objectief te beoordelen voorwaarden waaraan de verkrijging door een wooncoöperatie moet voldoen om voor het lage tarief in aanmerking te komen. Daarmee zijn wooncoöperaties onvoldoende te onderscheiden van andere verkrijgers, zodat de Belastingdienst niet kan vaststellen dat er sprake is van een wooncoöperatie als bedoeld in artikel 18a Wet woningwet. De verwachting is dat ook de notaris zijn taak niet goed kan uitvoeren met betrekking tot dit voorstel. Vanwege het ontbreken van duidelijke voorwaarden is de uitzondering voor verkrijgingen door wooncoöperaties niet handhaafbaar. <i>Complexiteitsgevolgen</i> De maatregel leidt tot meer complexiteit.	Niet uitvoerbaar, omdat het voorstel niet handhaafbaar is voor de Belastingdienst.

Amendement	Beoordeling	Invoeringsmoment & eendoordeel
	<i>Maakbaarheid systemen/uitvoeringskosten/personele gevolgen</i> Zoals in de uitvoeringstoets bij het wetsvoorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting is benoemd, zullen de aanpassingen van de geautomatiseerde systemen niet voor 1 januari 2021 gerealiseerd worden.	
35576, nr. 13 Nijboer (verlaagd tarief van de overdrachtsbelasting voor woningcorporaties)	(vervangen door 35576, nr. 25)	(vervangen door 35576, nr. 25)
35576, nr. 14 Nijboer en Smeulders (woningwaardegrens van € 400.000 als aanvullende voorwaarde voor de startersvrijstelling)	<i>Interactie burgers/bedrijven.</i> De notaris voldoet de belasting bij de registratie van de akte van levering nadat hij deze bij de koper in rekening heeft gebracht. Het is voor de heffing van de overdrachtsbelasting cruciaal dat de notaris zijn werk op een efficiënte wijze kan blijven uitvoeren. De notaris zal bij gevallen rond de waardegrens extra alert moeten zijn op de (juistheid van de) waarde van de overgedragen woning. Gelet op te verwachten ontgaansgedrag zal de notaris extra inspanningen moeten leveren in verband met een juiste afdracht van belasting. Het introduceren van een waardegrens zal leiden tot veel vragen aan zowel de Belastingdienst als aan de notaris. Een waardegrens zal ook leiden tot meer vooroverleg. <i>Handhaafbaarheid/fraudebestendigheid</i> De waardegrens werkt zo dat reeds bij een kleine overschrijding geen vrijstelling geldt en over de volle waarde van de woning belasting betaald moet worden. Dit zal ertoe leiden dat er vaker discussies en geschillen ontstaan over de waarde van de woning en aanhorigheden of andere bijgebouwen. De waardegrens zal tevens ontgaansgedrag in de hand werken. Dit soort ontgaansgedrag is uitermate lastig te bestrijden, zowel in regelgeving als in de uitvoering, waardoor een nalevingstekort kan ontstaan. Zoals in de uitvoeringstoets is vermeld kan de Belastingdienst tot eind 2021 essentiële gegevens niet ontvangen middels het aangiftebericht. Het toezicht door de Belastingdienst zal bij de aanvang van deze maatregel slechts zeer beperkt en steekproefsgewijs kunnen plaatsvinden. <i>Complexiteitsgevolgen</i> De waardegrens veroorzaakt een flinke complexiteitsverhoging voor de uitvoering van regelgeving met bijbehorende risico's voor de handhaving. <i>Maakbaarheid systemen/uitvoeringskosten/personele gevolgen</i> Voor de handhaving zal een extra beroep moeten worden gedaan op controle- en heffingsambtenaren en op schaarse capaciteit (zoals waarde-onderzoek specialisten). Naar	
	Uitvoerbaar per: 1 april 2021. Wel leidt deze maatregel tot een flinke complexiteitsverhoging voor de uitvoering met bijbehorende risico's voor de handhaving.	

Amendement	Beoordeling	Invoeringsmoment & eindoordeel
	verwachting vergt de handhaving een extra inzet tussen de 10 en 25 fte's. Dit komt overeen met een toename van de uitvoeringskosten met maximaal € 2,7 mln. Zoals in de uitvoeringstoets is benoemd, zullen de voor het wetsvoorstel noodzakelijke aanpassingen van de geautomatiseerde systemen niet per 1 januari 2021 gerealiseerd zijn. Dit heeft gevolgen voor de mate van toezicht die de Belastingdienst in de beginperiode kan uitoefenen. De voor het amendement noodzakelijke geautomatiseerde ondersteuning kan zonder meerkosten worden gerealiseerd als onderdeel van de reeds voor het wetsvoorstel noodzakelijke aanpassingen.	
35576, nr. 15 Beckerman en Leijten (vrijstelling van de overdrachtsbelasting op basis van woningwaarde i.p.v. leeftijd)	(vervangen door 35576, nr. 23)	(vervangen door 35576, nr. 23)
35576, nr. 16 Beckerman, Leijten en Alkaya (uitzonderen van wooncoöperaties van overdrachtsbelasting)	<i>Interactie burgers/bedrijven</i> De notaris voldoet de belasting bij de registratie van de akte van levering, nadat hij deze bij de koper in rekening heeft gebracht. Het is voor de heffing van de overdrachtsbelasting cruciaal dat de notaris zijn werk op een efficiënte wijze kan blijven uitvoeren. Het amendement biedt te weinig objectieve aanknopingspunten op basis waarvan de notaris kan vaststellen of het lage tarief van toepassing is. Alleen het vereiste dat verkregen wordt door een wooncoöperatie is onvoldoende. Daarom is de verwachting dat de notaris zijn taak niet goed kan uitoefenen met betrekking tot dit voorstel. <i>Handhaafbaarheid/fraudebestendigheid</i> Het amendement betreft verkrijgingen door wooncoöperaties. Wooncoöperaties komen in verschillende varianten voor. Er ontbreken duidelijke, objectief te beoordelen voorwaarden waaraan wooncoöperaties moeten voldoen. Daarmee zijn wooncoöperaties onvoldoende te onderscheiden van andere verkrijgers zodat de Belastingdienst niet kan vaststellen dat er sprake is van een wooncoöperatie als bedoeld in artikel 18a Wet woningwet. De verwachting is dat ook de notaris zijn taak niet goed kan uitoefenen met betrekking tot dit voorstel. Vanwege het ontbreken van duidelijke voorwaarden is de uitzondering voor verkrijgingen door wooncoöperaties niet handhaafbaar. <i>Complexiteitsgevolgen</i> De maatregel leidt tot meer complexiteit.	Niet uitvoerbaar, omdat het voorstel niet handhaafbaar is voor de Belastingdienst.

Amendement	Beoordeling	Invoeringsmoment & eindoordeel
	<i>Maakbaarheid systemen/uitvoeringskosten/personele gevolgen</i> Zoals in de uitvoeringstoets bij het wetsvoorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting is genoemd zullen de aanpassingen van de geautomatiseerde systemen niet voor 1 januari 2021 gerealiseerd worden.	
35576, nr. 17 Van Otterloo (laag tarief overdrachtsbelasting voor wooncoöperaties en woningcorporaties)	(vervangen door 35576, nr. 22)	(vervangen door 35576, nr. 22)
35576, nr. 19 Stoffer (startersvrijstelling slechts toepassen tot een bedrag van € 325.000)	<i>Interactie burgers/bedrijven</i> De notaris voldoet de belasting bij de registratie van de akte van levering nadat hij deze bij de koper in rekening heeft gebracht. Het is voor de heffing van de overdrachtsbelasting cruciaal dat de notaris zijn werk op een efficiënte wijze kan blijven uitvoeren. Het introduceren van een waardegrens (voetvrijstelling) zal leiden tot meer vragen aan zowel de Belastingdienst als aan de notaris en mogelijk tot meer vooroverleg. <i>Handhaafbaarheid/fraudebestendigheid</i> Dit amendement voorziet in een voetvrijstelling, waardoor bij een (kleine) overschrijding van het bedrag van de vrijstelling niet over de volle waarde van de woning belasting betaald hoeft te worden. Er wordt alleen geheven over het deel waarmee de waarde van de woning het grensbedrag overschrijdt. Elke waardegrens zal leiden tot meer complexiteit in de uitvoering. Een voetvrijstelling lijkt wel beter uitvoerbaar en handhaafbaar dan een drempelvrijstelling. Bij een drempelvrijstelling is het belang bij een kleine overschrijding groot, zodat de bereidwilligheid om de discussie aan te gaan met de Belastingdienst ook groot zal zijn. Bij een voetvrijstelling speelt dit niet omdat alleen het meerdere belast is. Ook bij een voetvrijstelling zullen vragen opkomen, bijvoorbeeld over hoe de vrijstelling werkt bij verkrijging van een onverdeeld aandeel in een woning of een beperkt recht op een woning. <i>Complexiteitsgevolgen</i> De waardegrens veroorzaakt een complexiteitsverhoging voor de uitvoering van regelgeving met bijbehorende risico's voor de handhaving. <i>Maakbaarheid systemen/uitvoeringskosten/personele gevolgen</i> Voor de handhaving zal een extra beroep moeten worden gedaan op controle- en heffingsambtenaren en op schaarse capaciteit (zoals waarde-onderzoek specialisten). Naar	Uitvoerbaar per: 1 januari 2021.

Amendement	Beoordeling	Invoeringsmoment & eindoordeel
	verwachting vergt de handhaving een extra inzet tussen de 5 en 10 fte. Dit komt overeen met een toename van de uitvoeringskosten met maximaal € 1,2 mln. Zoals in de uitvoeringstoets is benoemd, zullen de voor het wetsvoorstel noodzakelijke aanpassingen van de geautomatiseerde systemen niet per 1 januari 2021 gerealiseerd zijn. Dit heeft gevolgen voor de mate van toezicht die de Belastingdienst in de beginperiode kan uitoefenen. De voor het amendement noodzakelijke geautomatiseerde ondersteuning kan zonder meerkosten worden gerealiseerd als onderdeel van de reeds voor het wetsvoorstel noodzakelijke aanpassingen	
35576, nr. 20 Lodders en van Weyenberg (schrappen van de horizonbepaling)	<i>Interactie burgers/bedrijven</i> Niet van toepassing. <i>Handhaafbaarheid/fraudebestendigheid</i> Niet van toepassing. <i>Complexiteitsgevolgen</i> Niet van toepassing. <i>Maakbaarheid systemen/uitvoeringskosten/personele gevolgen</i> Niet van toepassing.	Uitvoerbaar per: 1 januari 2021.
35576, nr. 21 Bruins c.s. (uitzonderen van wooncoöperaties van de verhoging van de overdrachtsbelasting bij verkrijgen woning van woningcorporatie)	(vervangen door 35576, nr. 24)	(vervangen door 35576, nr. 24)
35576, nr. 22 Van Otterloo (laag tarief overdrachtsbelasting voor wooncoöperaties en woningcorporaties)	<i>Interactie burgers/bedrijven</i> De notaris voldoet de belasting bij de registratie van de akte van levering nadat hij deze bij de koper in rekening heeft gebracht. Het is voor de heffing van de overdrachtsbelasting cruciaal dat de notaris zijn werk op een efficiënte wijze kan blijven uitvoeren. Het amendement biedt te weinig objectieve aanknopingspunten op basis waarvan de notaris kan vaststellen of het lage tarief van toepassing is. Alleen het vereiste dat verkregen wordt door een wooncoöperatie is onvoldoende. Daarom is de verwachting dat de notaris zijn taak niet goed kan uitoefenen met betrekking tot dit voorstel.	Niet uitvoerbaar, omdat het voorstel niet handhaafbaar is voor de Belastingdienst.

Amendement	Beoordeling	Invoeringsmoment & eindoordeel
	<i>Handhaafbaarheid/fraudebestendigheid</i> Het amendement betreft verkrijgingen door wooncoöperaties. Wooncoöperaties komen in verschillende varianten voor. Er ontbreken duidelijke, objectief te beoordelen voorwaarden waaraan de verkrijging door een wooncoöperatie moet voldoen om voor het verlaagde tarief in aanmerking te komen. Daarmee zijn wooncoöperaties onvoldoende te onderscheiden van andere verkrijgers en de Belastingdienst kan daarom niet vaststellen dat er sprake is van een wooncoöperatie als bedoeld in artikel 18a Wet woningwet. Daarnaast wordt met dit amendement geregeld dat de verkrijgingen van woningen in de DAEB-categorie door woningcorporaties (die een toegelaten instelling zijn) ook onder het verlaagde tarief vallen. Deze beperkte groep belanghebbenden is goed te onderscheiden van de overige kopers. De woningcorporatie kan aangeven welke woningen in de DAEB-categorie vallen en welke niet. Het is echter nog niet duidelijk of de notaris vooraf met zekerheid kan vaststellen of woningen inderdaad in de DAEB-categorie ingedeeld kunnen worden. Ook is het niet helder of de Belastingdienst achteraf op een efficiënte wijze de indeling in de DAEB-categorie kan toetsen. Hierover kunnen discussies ontstaan, maar naar verwachting zal dit niet vaak gebeuren. <i>Complexiteitsgevolgen</i> De maatregel leidt tot meer complexiteit. <i>Maakbaarheid systemen/uitvoeringskosten/personele gevolgen</i> Zoals in de uitvoeringstoets bij het wetsvoorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting is genoemd zullen de aanpassingen van de geautomatiseerde systemen niet per 1 januari 2021 gerealiseerd zijn.	
35576, nr. 23 Beckerman en Leijten (vrijstelling van de overdrachtsbelasting op basis van woningwaarde i.p.v. leeftijd)	<i>Interactie burgers/bedrijven</i> De notaris voldoet de belasting bij de registratie van de akte van levering nadat hij deze bij de koper in rekening heeft gebracht. Het is voor de heffing van de overdrachtsbelasting cruciaal dat de notaris zijn werk op een efficiënte wijze kan blijven uitvoeren. De notaris zal bij gevallen rond de waardegrens extra alert moeten zijn op de (juistheid van de) waarde van de overgedragen woning. Gelet op te verwachten ontgaansgedrag zal de notaris een extra inspanning moeten leveren gericht op een juiste afdracht van belasting. Het introduceren van een waardegrens zal leiden tot veel vragen aan zowel de Belastingdienst als aan de notaris. Een waardegrens zal ook leiden tot meer vooroverleg. <i>Handhaafbaarheid/fraudebestendigheid</i> De verwachting is dat het loslaten van het leeftijdscriterium van 35 jaar geen invloed zal hebben op de handhaafbaarheid. Het overblijvende criterium (dat de verkrijger meerderjarig moet zijn) is goed handhaafbaar.	Uitvoerbaar per: 1 januari 2021. Wel leidt deze maatregel tot een flinke complexiteitsverhoging voor de uitvoering met bijbehorende risico's voor de handhaving.

Amendement	Beoordeling	Invoeringsmoment & eindoordeel
	De waardegrens werkt zo dat reeds bij een kleine overschrijding geen vrijstelling geldt en over de volle waarde van de woning belasting betaald moet worden. Dit zal ertoe leiden dat er vaker discussies en geschillen ontstaan over de waarde van de woning en aanhorigheden of andere bijgebouwen. De waardegrens zal tevens ontgaansgedrag in de hand werken. Dit soort ontgaansgedrag is uitermate lastig te bestrijden, zowel in regelgeving als in de uitvoering, waardoor een nalevingstekort kan ontstaan. Zoals in de uitvoeringstoets is vermeld kan de Belastingdienst tot eind 2021 essentiële gegevens niet ontvangen middels het aangiftebericht. Het toezicht door de Belastingdienst zal bij de aanvang van deze maatregel slechts zeer beperkt en steekproefsgewijs kunnen plaatsvinden. <i>Complexiteitsgevolgen</i> De waardegrens veroorzaakt een flinke complexiteitsverhoging voor de uitvoering van regelgeving met bijbehorende risico's voor de handhaving. <i>Maakbaarheid systemen/uitvoeringskosten/personele gevolgen</i> Voor de handhaving zal een extra beroep gedaan moeten worden op controle- en heffingsambtenaren en op schaarse capaciteit (zoals waarde-onderzoek specialisten). Naar verwachting vergt de handhaving een extra inzet tussen de 10 en 25 fte's. Dit komt overeen met een toename van de uitvoeringskosten met maximaal € 2,7 mln. De voor implementatie van het amendement noodzakelijke aanpassingen in de systemen worden meegenomen als onderdeel van de reeds voorziene aanpassingen voor het oorspronkelijke wetsvoorstel en leiden om die reden niet tot aanvullende kosten. Bij het vervallen van de leeftijdsgrens moeten wel de gegevens voor het toezicht op het eenmalig gebruik van de startersvrijstelling langer bewaard worden.	
35576, nr. 24 Bruins c.s. (uitzonderen van wooncoöperaties van de verhoging van de overdrachtsbelasting bij verkrijgen woning van woningcorporatie)	<i>Interactie burgers/bedrijven</i> De notaris voldoet de belasting bij de registratie van de akte van levering nadat hij deze bij de koper in rekening heeft gebracht. Het is voor de heffing van de overdrachtsbelasting cruciaal dat de notaris zijn werk op een efficiënte wijze kan blijven uitvoeren. In de voorgestelde opzet wordt de toepassing van het 2% tarief voor de wooncoöperaties gekoppeld aan de bestaande goedkeuring die door de Autoriteit woningcorporaties wordt afgegeven. Daarnaast geldt de regeling alleen wanneer de wooncoöperatie woningen verkrijgt van een woningcorporatie (toegelaten instelling), waardoor de kans op oneigenlijk gebruik gering is. Hierdoor is de verwachting dat de notaris op een eenvoudige wijze kan vaststellen dat de verkrijger recht heeft op het 2% tarief.	Uitvoerbaar per: 1 januari 2021.

Amendement	Beoordeling	Invoeringsmoment & eindoordeel
	<i>Handhaafbaarheid/fraudebestendigheid</i> De handhaving door de Belastingdienst van de regeling zal plaats vinden door achteraf vast te stellen of de Autoriteit woningcorporaties een goedkeuring heeft afgegeven voor de desbetreffende transactie. Deze regeling is daarom goed te handhaven. <i>Complexiteitsgevolgen</i> De complexiteit neemt in zeer beperkte mate toe. <i>Maakbaarheid systemen/uitvoeringskosten/personele gevolgen</i> De maatregel zal niet leiden tot een aanpassing van de systemen. Gezien de opzet van deze maatregel is de verwachting dat de personele gevolgen verwaarloosbaar zijn.	

35576, nr. 25
Nijboer
(verlaagd tarief van de
overdrachtsbelasting voor
woningcorporaties)

Interactie burgers/bedrijven
De communicatie vindt plaats via de reguliere kanalen en raakt alleen woningcorporaties

Handhaafbaarheid/fraudebestendigheid
Het amendement betreft alleen verkrijgingen door woningcorporaties (die een toegelaten instelling zijn). Deze beperkte groep belanghebbenden is goed te onderscheiden van de overige kopers. Daarmee heeft dit deel van de maatregel geen tot beperkte invloed op de handhaafbaarheid.
Het verhogen van het algemene tarief van 8% naar 8,2% leidt tot een toename van de handhavingsinspanning, doordat het financiële belang bij afbakeningsvraagstukken toeneemt. De verwachting is dat het aantal discussies hierdoor gaat toenemen.

Complexiteitsgevolgen
De tariefverhoging en de introductie van een nieuwe uitzondering leiden tot een zeer geringe toename van de complexiteit.

Maakbaarheid systemen/uitvoeringskosten/personele gevolgen
Amendement leidt niet tot een aanpassing van de automatiseringssystemen maar wel tot een toename van de uitvoeringskosten.

Uitvoerbaar per 1 januari 2021. De Introductie van de maatregel inzake woningcorporaties vergt het verkrijgen van een derogatie en daarom vindt de inwerkingtreding plaats bij koninklijk besluit.

buiten verzoek

Hierna zijn tien pagina's
verwijderd, aangezien deze
buiten het verzoek vallen.

**WET DIFFERENTIATIE
OVERDRACHTSBELASTING**  **Casustiek**
2%

Casus 3:
Wanneer dient het gebruik van de woning als hoofverblijf aan te vangen (toepassing 2% tarief en vrijstelling)?

Uitwerking:
Uitgangspunt van de regel is dat de woning onmiddellijk na de verkrijging feitelijk ter beschikking dient te staan aan de verkrijger voor gebruik als hoofverblijf. Vaak zal de verkrijger de woning eerst nog willen opknappen of verbouwen alvorens de woning daadwerkelijk als hoofverblijf in gebruik te nemen. Deze voorbereidende activiteiten zijn voor toepassing van het lage tarief of de vrijstelling geen beletsel. Mocht het zijn dat een verbouwing langere tijd in beslag neemt, bijvoorbeeld meer dan een jaar, dan kan het zijn dat de inspecteur contact opneemt, omdat uit de objectieve gegevens niet blijkt dat de verkrijger de woning daadwerkelijk anders dan tijdelijk als hoofverblijf is gaan gebruiken. In dat geval kan een verkrijger met een nog in gang zijnde verbouwing aannemelijk maken dat de woning toch is gekocht om anders dan tijdelijk te gaan gebruiken als hoofverblijf. Wel zal de verkrijger de woning na voltooiing van de verbouwing daadwerkelijk anders dan tijdelijk als hoofverblijf moeten gaan gebruiken.

13 *Presentatie Wet Differentiatie Overdrachtsbelasting – 14 Januari 2021*

10.2.e

**WET DIFFERENTIATIE
OVERDRACHTSBELASTING**  **Casustiek**
2%

Casus 4:
Hoelang dient het gebruik van de woning als hoofverblijf minimaal te duren om te voldoen aan de eis anders dan tijdelijk?

Uitwerking:
Of de koper de woning anders dan tijdelijk als hoofverblijf is gaan gebruiken, zal worden beoordeeld naar de feiten en omstandigheden. De Belastingdienst zal dit op basis van objectieve gegevens toetsen. Te denken valt aan inschrijving in het Basisregistratie Personen van de gemeente en de 18-aangifte. Ook kan de inspecteur extra onderzoek gaan doen bij bepaalde indicaties, bijvoorbeeld als er in korte tijd meerdere verkeringen zijn afgegeven. De beoordeling of in specifieke gevallen aan het hoofverblijfs criterium is voldaan is aan de inspecteur.

Er geldt geen strikte minimumtijd gedurende welke de woning als hoofverblijf moet worden gebruikt. Als vuistregel kan worden aangehouden dat een half jaar gebruik als hoofverblijf voldoende is, uitgezonderd echter in gevallen van onregelmatig gebruik.

Daadwerkelijk gebruik als hoofverblijf dat korter duurt dan 6 maanden leidt in beginsel tot een naheffing. Als niet aan de voorwaarde voor toepassing van het tarief van 2% (of de startersvrijstelling) wordt voldaan, is immers het algemene overdrachtsbelastingtarief van 8% van toepassing. Ingeval onvoorziene gebeurtenissen na de verkrijging redelijkerwijs ertoe leiden dat een verkrijger de woning niet anders dan tijdelijk als hoofverblijf aan gaan gebruiken, wordt de startersvrijstelling en het 2% tarief niet beregt genomen.

14 *Presentatie Wet Differentiatie Overdrachtsbelasting – 14 Januari 2021*

10.2.e

**WET DIFFERENTIATIE
OVERDRACHTSBELASTING**  **Casustiek**
2%

Casus 5:
Is de intentie om een woning anders dan tijdelijk als hoofverblijf te gaan gebruiken voldoende om in aanmerking te komen voor het 2% tarief (of de startersvrijstelling)?

Uitwerking:
De intentie om een woning als hoofverblijf te gaan gebruiken is niet voldoende. De woning dient immers ook daadwerkelijk anders dan tijdelijk als hoofverblijf te worden gebruikt.

Casus 6:
A, eigenaar van een woning waarin zij al meer dan 10 jaar woont met haar gezin, verkrijgt in 2021 een aangrenzende garage die als aanhorigheid bij de woning van A gaat dienst doen. Kan het lage tarief worden toegepast op deze aanhorigheid?

Uitwerking:
Vanaf 1 Januari 2021 geldt het lage tarief van 2% nog alleen als een aanhorigheid tegelijk met een woning wordt verkregen. Dat is in de casus niet het geval, dus is het tarief van 8% van toepassing.

15 *Presentatie Wet Differentiatie Overdrachtsbelasting – 14 Januari 2021*

10.2.e

**WET DIFFERENTIATIE
OVERDRACHTSBELASTING**  **Casuïstiek**
2%

Casus 7:
A verkrijgt in 2021 een pand bestaande uit een winkel op de begane grond en een woning op de daarboven gelegen verdieping. Welk tarief is van toepassing?

Uitwerking:
Net als voor 2021 is het lage tarief alleen van toepassing op woningen, er zijn alleen twee extra voorwaarden. Dus de waarde van de winkel wordt belast tegen het gewone tarief van 6% en de waarde van de woning tegen 2%, mits A voldoet aan de voorwaarden.

16 Presentatie Wet Differentiatie Overdrachtsbelasting – 24 Januari 2021

10.2.e

**WET DIFFERENTIATIE
OVERDRACHTSBELASTING**  **Casuïstiek**
2%

Casus 8:
A verkrijgt in 2021 een woning, waarvan een kamer op de eerste verdieping is verhuurd aan een student. Welk tarief is van toepassing?

Uitwerking:
Als slechts een deel van een verkregen woning door de verkrijger als hoofdverblijf zal worden gebruikt (anders dan tijdelijk) en een ander deel van de woning is verhuurd of verhuurd zal worden, dan geldt het 2% tarief niet voor het deel dat voor verhuur bestemd is (dat wordt belast tegen 6%). In dat geval dient een splitsing te worden gemaakt tussen deze twee delen op basis van het oppervlaktegebruik.
Als het vloeroppervlak van de verhuurde studentenkamer 10% of minder bedraagt van het totale vloeroppervlak van de woning hoeft niet te worden gesplitst, dan mag de volledige waarde van de woning worden belast tegen 2%, indien de verkrijger aan de voorwaarden voldoet.

17 Presentatie Wet Differentiatie Overdrachtsbelasting – 24 Januari 2021

10.2.e

buiten verzoek

Hierna zijn drie pagina's verwijderd, aangezien deze buiten het verzoek vallen.

buiten verzoek

**WET DIFFERENTIATIE
OVERDRACHTSBELASTING**

Casuïstiek
Startersvrijstelling

Casus 11:
A (32 jaar) verkrijgt op 31 maart 2021 een woning (koopsom 1.000.000). Op dat moment woont de verkoper nog in de woning (zijn nieuwe woning is nog niet beschikbaar), de feitelijke levering zal op 1 juni 2021 geschieden. Kan A de startersvrijstelling benutten?

Uitwerking:
A voldoet op 31 maart 2021 niet aan de voorwaarde dat hij de woning als hoofdverblijf gaat gebruiken. Deze voorwaarde houdt immers in dat de verkrijger ten tijde van de verkrijging ook de feitelijke macht over de woning dient te verkrijgen. In dit geval gebeurt dat niet en de vrijstelling is daarom niet van toepassing. Ook het lage tarief is niet van toepassing. Dus 8% overdrachtsbelasting.

buiten verzoek

**WET DIFFERENTIATIE
OVERDRACHTSBELASTING**  **Casustiek
Startersvrijstelling**

Casus 14:
A (31 jaar) koopt in 2021 een woning voor € 395.000. Hij geeft alleen een verklaring af dat hij de startersvrijstelling wil toepassen (niet een verklaring voor toepassing van het 2% tarief). Welk percentage is nu van toepassing, als komt vast te staan dat de startersvrijstelling niet van toepassing is omdat de waarde van de woning boven de 400.000 uitkomt?

Uitwerking:
De aan de akte gehechte verklaring (beroep op startersvrijstelling) bevat tevens de noodzakelijke verklaringen voor toepassing van het 2% tarief. Als daadwerkelijk aan de voorwaarden wordt voldaan, is het 2% tarief daarom van toepassing, mocht de vrijstelling niet van toepassing zijn.

12 Practische Wet Differentiatie Overdrachtsbelasting – 14 Januari 20 **10.2.e**

**WET DIFFERENTIATIE
OVERDRACHTSBELASTING**  **Casustiek
Startersvrijstelling**

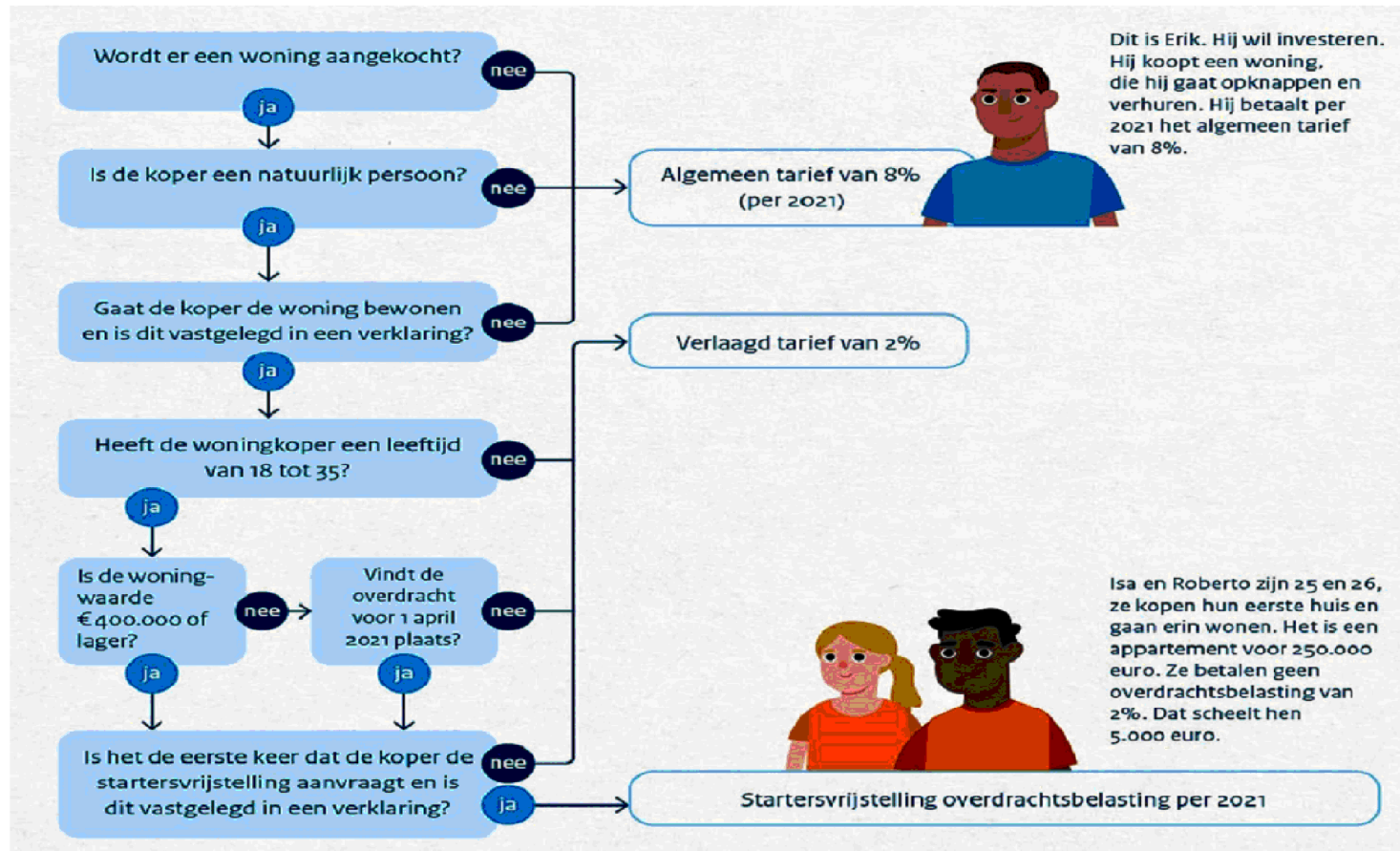
Casus 15:
A verkrijgt een appartementsrecht in een transformatiepand (de transformatie van kantoor naar woning is pas kort te voren aangevangen). Koopsom 400.000 (geen btw). Volgens de notaris is, gelet op de jurisprudentie, nog geen sprake van een woning, zodat 6% overdrachtsbelasting op aangifte wordt voldaan, maar de koper wil dit gaan betwisten.
Verdiert het aanbeveling toch de verklaring (voor het 2% tarief of, indien gewenst, de startersvrijstelling) aan de akte te hechten?

Uitwerking:
Ja, dat verdient zeker aanbeveling. Mocht immers later komen vast te staan dat ten tijde van de verkrijging al wel sprake was van een woning, dan kan het 2% tarief of de startersvrijstelling alleen worden toegepast, indien de noodzakelijke verklaring aan de akte was gehecht. Komt daarentegen na de levering vast te staan dat ten tijde van de levering van het appartementsrecht (nog) geen sprake was van een woning, dan is de aan de akte gehechte verklaring waardeloos. Het 6% tarief is dan van toepassing. De startersvrijstelling is dan niet benut en kan dus een volgende keer gewoon worden toegepast.

13 Practische Wet Differentiatie Overdrachtsbelasting – 14 Januari 20 **10.2.e**

Hierna zijn twee
pagina's verwijderd,
aangezien deze buiten
het verzoek vallen.

Spreekuur Wet Differentiatie Overdrachtsbelasting (8 februari 2021)







Casus "als ik het geweten had (1)"

- A en B hebben een woning gekocht op 21 juni 2020 (koopovereenkomst gesloten).
- De overdracht heeft plaatsgevonden op 1 december 2020.
- Over de verkrijging is 2% aan overdrachtsbelasting afgedragen.
- Op Prinsjesdag, 15 september 2020, is de startersregeling bekendgemaakt.
- Als zij hiervan op de hoogte waren hadden zij de overdrachtsdatum na 1 januari 2021 gepland.
- A en B stellen dat zij door willekeur van zowel de datum van bekendmaking van de nieuwe regels alsmede de ingangsdatum van de nieuwe regels nadeel hiervan hebben gehad.

Gevraagd:

A Is er sprake van een uitzondering of kan er met terugwerkende kracht de overdrachtsbelasting worden kwijtgescholden.



Casus "als ik het geweten had (2)"

- Koper I koopt van Verkoper een appartementsrecht.
- Koopovereenkomst: 6-8-2020
- Akte van levering: 28-9-2020
- Koopsom incl. gekap. erfpachtcanon: € 341.000.
-
- Koper I verkoopt appartementsrecht aan Koper II.
- Koopovereenkomst op 7-1-2021 347.000.
- Akte van levering: 1-2-2021
- Koopsom € 347.000
- Koper II doet beroep op startersvrijstelling.

Koper I maakt bezwaar. Gronden van bezwaar:

Schending zorgvuldigheidsbeginsel: "overheid heeft niet kenbaar gemaakt dat erover werd nagedacht om de overdrachtsbelasting voor starters af te schaffen. Dit werd 'opeens' aangekondigd tijdens Prinsjesdag (15 september 2020); 13 dagen voordat de akte zou worden ondertekend. Het besluit is 'ad hoc' genomen".

Schending van het rechtzekerheidsbeginsel: "toen de afschaffing overdrachtsbelasting werd aangekondigd, was voor mij in het geheel onduidelijk hoe de regeling effect zou hebben op mijn situatie".

Schending evenredigheidsbeginsel: "de overheid moet ervoor zorgen dat de lasten of nadelige gevolgen van een overheidsbesluit voor een burger niet zwaarder zijn dan het algemeen belang van het besluit. Door de afschaffing van de overdrachtsbelasting ben ik niet één, maar zelfs twee keer benadeeld. Het is immers algemeen bekend dat bij verkoop binnen 6 maanden na de aanschaf van een woning, de overdrachtsbelasting wordt terug betaald aan de verkopende partij."

Gevraagd:

B. Komt koper I o.g.v. schending van bovengenoemde beginselen in de startersvrijstelling?

aanmerking voor



Casus "de verbroken relatie"

- A en B sluiten een koopovereenkomst (oktober 2020) om een woning te kopen.
- De overdracht vindt plaats op 1 mei 2021 bij de notaris.
- Na het sluiten van de koopovereenkomst, maar voor de levering wordt de relatie tussen A en B beëindigd.
- A en B willen de woning verkopen zodra de overdracht heeft plaatsgevonden.

Gevraagd:

- C. Is op de verkrijging van A en B de startersvrijstelling dan wel het 2%-tarief van toepassing?**
- D. Zo niet, is hier een uitzondering op mogelijk (onvoorziene omstandigheden)?**



Casus "Welke waarde om de woningwaardegrens te beoordelen?"

- Vader en dochter(30 jr.) hebben in januari 2020 een woning gekocht.
- Ieder 50% eigenaar en de koopsom bedraagt in totaal € 650.000,00.
- Dochter woont in de woning.
- In april 2021 gaan ze verdelen, dochter krijgt helft van vader erbij.
- Waarschijnlijk komt dan de waarde van de woning boven € 700.000,00
- Het aandeel wat dochter erbij krijgt heeft dan een waarde van €350.000.

Gevraagd:

E. Kan de dochter de startersvrijstelling claimen ?



Casus "Startersvrijstelling en minimale gebruiksduur?"

- A (23 jaar) wil een woning kopen en komt in aanmerking voor de startersvrijstelling.
- A wil de woning wel als hoofdverblijf gaan gebruiken maar is voor zijn werk regelmatig weg en wil de woning dan verhuren.
- Hij verwacht dat hij er zelf een half jaar zal gaan wonen (maar dat kan ook korter zijn of langer).
- Daarna gaat hij deze woning verhuren voor een periode van een half jaar tot maximaal 2 jaar.
- Dhr. moet namelijk regelmatig voor zijn werk naar het buitenland of voor langere tijd elders in Nederland zijn. In de tijd dat hij niet zelf de woning gebruikt vanwege zijn werk, wil hij de woning gaan verhuren. Hij heeft het ook over een huurcontract.

Gevraagd:

F. Wat is de minimale duur van het gebruik van de woning als hoofdverblijf om nog gebruik te kunnen maken van de startersvrijstelling?



Casus "Koop bestaande woning, sloop, nieuwbouw, gevolgen?"

- A koopt een bestaande woning om deze te slopen en om er vervolgens een nieuwe woning te bouwen.
- A gaat de nieuw te bouwen woning zelf bewonen. Kan dan de startersvrijstelling/het doorstromerstarief worden toegepast? Maakt het daarbij uit dat de koper tijdens de bouw in een huurwoning blijft wonen (op welk adres hij ook is ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie).

Gevraagd:

G. Kan dan de startersvrijstelling dan wel het 2%-tarief worden toegepast?

H. Maakt het daarbij uit dat de koper tijdens de bouw in een huurwoning blijft wonen (op welk adres hij ook is ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie).



Casus "Sloop na 6 maanden?"

- A koopt een woning die hij na de levering gaat slopen om op de grond een nieuwe woning te bouwen.
- A besluit om na de levering eerst zes maanden in het bouwval te gaan wonen, dan te slopen en vervolgens te bouwen.
- Zijn oude woning op 2 km afstand heeft hij ook nog.

Gevraagd:

I. Wat zijn de gevolgen voor de overdrachtsbelasting?



Casus "Verbouwing?"

- Een woning wordt geleverd die daarna grondig wordt verbouwd (meer dan een jaar) en in die tijd niet bewoonbaar is.
- De koper blijft tijdens de bouw in een huurwoning wonen (op welk adres hij ook is ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie).

Gevraagd:

J. Wat zijn de gevolgen voor de overdrachtsbelasting?



Casus "deel onverdeelde helft wordt verhuurd"

- Vader en zoon verkrijgen, ieder voor de onverdeelde helft een woning. (appartement met 2 slaapkamers).
- Zoon (< 35 jr) gaat in de woning wonen.
- Voor vader is het een belegging.
- De tweede slaapkamer wordt verhuurd aan een derde.
- Voor vader is het duidelijk: 8% over zijn onverdeelde helft.

Valt de verkrijging van de onderverdeelde helft door de zoon volledig onder de vrijstelling? Of valt zijn onverdeelde helft van de tweede (verhuurde) slaapkamer ook onder 8%?

Gevraagd:

K. Valt de verkrijging van de onderverdeelde helft door de zoon volledig onder de vrijstelling? Of valt zijn onverdeelde helft van de tweede (verhuurde) slaapkamer ook onder 8%?



Casus "Stacaravan in de tuin"

- Dochter en schoonzoon verkrijgen de woning van de (schoon)ouders.
- Voor de (schoon)ouders wordt tijdelijk een stacaravan/woonunit in de achtertuin geplaatst, zolang hun nieuwbouwwoning nog niet beschikbaar is.
- De stacaravan heeft een oppervlakte van 31,5m². De achtertuin is in totaal ca 200m² groot.

Gevraagd:

- L.** Levert dit een beperking van de startersvrijstelling of het 2% tarief op?



Casus "Mantelzorgwoning"

- De grootouders dragen hun woning over aan hun kleinkind en diens partner.
- Kleinkind en partner voldoen aan de voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen voor de startersvrijstelling.
- Opa en oma blijven in het chalet in de tuin wonen (een mantelzorgwoning). Die staat er al als er wordt overgedragen, en hoeft niet meer gebouwd te worden. Moet er worden uitgesplitst voor de tarifiering in de overdrachtsbelasting?

Gevraagd:

M. Moet er worden uitgesplitst voor de tarifiering in de overdrachtsbelasting?



Casus "Moet de woning ter beschikking staan aan de verkrijger?"

Ik krijg regelmatig vragen over het directe gebruik van de woning als hoofdverblijf. Mensen vragen of ze met 2% of met vrijstelling kunnen verkrijgen als de koper nog even in de woning blijft wonen omdat de nieuwe woning van koper (door omstandigheden) vertraagd wordt opgeleverd of ter beschikking komt. Het gaat dan om een periode van een week tot een paar maanden. Daarna gaat koper de woning zelf bewonen als hoofdverblijf. In die periode van een week of maand is er geen sprake van verhuur. Er wordt niets of een kleine vergoeding betaald (hypotheekrente) of de koopsom wordt iets verlaagd.

Gevraagd:

N. Wat zijn de gevolgen voor de overdrachtsbelasting?



Vragen?

Mail 9 februari 2021

Vragen m.b.t. van verkrijgingen van woningen die nog tijdelijk ter beschikking staan van een derde (bijvoorbeeld de verkoper)

VTA_OVB_Postbus aan:

10.2.e

10.2.e

10.2.e

09-02-2021 16:49Verzonden

door:

10.2.e

Beste collega's,

Namens 10.2.e het volgende bericht:

Mogelijk ontvangen jullie vragen in het kader van de Wet Differentiatie Overdrachtsbelasting met betrekking tot de levering van een woning, waarin na de verkrijging nog tijdelijk een derde, bijvoorbeeld de verkoper verblijft (al dan niet d.m.v. verhuur).

Op deze vragen kun je op dit moment geen inhoudelijk antwoord geven.

We werken er hard aan om een antwoord op deze vraag alsnog toe te voegen aan de eerste set vragen en antwoorden, die nagenoeg gereed zijn voor publicatie. Mocht ik deze week al eerder uitsluitsel kunnen geven, zal ik jullie dat per mail berichten.



TER BESLISSING

Aan

de staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst

Directie Internationale
Zaken en
Verbruiksbelastingen

Inlichtingen

10.2.e

T 10.2.e

10.2.e @minfin.nl

www.minfin.nl

Datum

10 februari 2021

Notitienummer

2021-0000029375

Auteur

10.2.e

Van

10.2.e

Kopie aan

notitie

Tijdelijke verhuur bij startersvrijstelling en verlaagd
tarief OVB

Aanleiding

In deze notitie geven wij uitleg over de werking van de differentiatie van de overdrachtsbelasting in situaties waarbij de koper aan de verkoper gelegenheid geeft om na de overdracht van de woning nog *een korte periode* in de woning te blijven wonen. Deze situatie is in de praktijk op dit moment actueel i.v.m. de aanstaande invoering van een woningwaardegrens voor de startersvrijstelling (per 1 april a.s.) en mogelijk anticipatiegedrag daarbij. Recentelijk heeft de KNB gevraagd om duidelijkheid over de werking van de regeling. Ook ANP heeft gevraagd om verduidelijking. Voorts wordt aan u gevraagd op welke wijze u verduidelijking aan de praktijk wilt geven.

Beslispunt

Gaat u ermee akkoord dat via een Q&A zekerheid vooraf wordt gegeven over de toepasselijkheid van de startersvrijstelling voor tijdelijke verhuursituaties **aan de verkoper** met een looptijd van maximaal 3 maanden?

NB: Als geen zekerheid vooraf wordt gegeven wordt de Belastingdienst in de positie gedwongen rechtsonzekerheid over de situatie te laten ontstaan. In de praktijk komt dit erop neer dat in voorkomende gevallen het beleggerstarief wordt toegepast, maar ook dat extra beroep en bezwaarzaken worden opgeroepen zonder juridische handhavingsmogelijkheden.

Kern

- De vraag is of de startersvrijstelling of het verlaagde tarief kan worden toegepast als de woning niet direct feitelijk ter beschikking van de koper staat maar pas na korte periode, **omdat de verkoper eerst kort gelegenheid wordt gegeven nog in de woning te blijven wonen**. Deze vraag speelt bijvoorbeeld bij de inwerkingtreding van de woningwaardegrens, maar zal ook na 1 april relevant blijven.
- De initiële reactie op de gestelde vraag zal zijn dat tijdelijke verhuur niet is toegestaan. Door de differentiatie in de overdrachtsbelasting is in de ovb evenwel geen sprake meer van een zuivere tijdstipbelasting. Het ingevoerde hoofdverblijfvereiste sluit namelijk niet aan bij een tijdstipbenadering, maar vraagt om een beoordeling van de feiten en omstandigheden na de overdracht van de woning.

11.1

11.1

11.1

- Voor de uitvoeringspraktijk (notariaat en Belastingdienst) is het wenselijk hier de gevraagde duidelijkheid te geven over hoe de wet moet worden uitgelegd.
- Voorgesteld wordt partijen waarbij de tijdelijke verhuur aan de verkoper binnen drie maanden eindigt, waarna de woning alsnog volledig (feitelijk en rechtens) ter beschikking staat van de koper (en ook aan de overige voorwaarden wordt voldaan) zekerheid vooraf te geven over de toepassing van de vrijstelling of het verlaagde tarief. Gevallen waarin een langere periode van tijdelijke verhuur is overeengekomen, vragen om een nadere beoordeling van de feiten en omstandigheden.

11.1

- Voorts moet bedacht worden dat de situatie zich ook kan voordoen als het niet gaat om een geval waarin men een levering naar voren wordt gehaald omwille van de startersvrijstelling. Bijvoorbeeld een levering die plaatsvindt op 1 augustus, waarbij koper en verkoper overeenkomen dat de verkoper er nog twee maanden in blijft wonen omdat zijn nieuwbouwwoning later wordt opgeleverd. De verschillende situaties zullen op dezelfde wijze beoordeeld moeten worden.
- Indien u deze lijn steunt, is het verstandig ook deze beleidslijn – net als andere Q&A's over de differentiatie ovb – bekend te maken via een Q&A op de website www.rijksoverheid.nl. Dit geeft ook duidelijk aan de consument en het notariaat. Bij de Q&A kan expliciet worden vermeld dat de mogelijke fiscale toelaatbaarheid van tijdelijke verhuur aan de verkoper niets zegt over de vraag of dat op grond van de overeenkomst van geldlening of de verzekeringsovereenkomst van de koper ook is toegestaan.
- **Als geen zekerheid vooraf wordt gegeven wordt de Belastingdienst in de positie gedwongen rechtsonzekerheid over de situatie te laten ontstaan. In de praktijk komt dit materieel erop neer dat tijdelijke bewoning door de verkoper na de overdracht niet kan worden gefaciliteerd en het beleggerstarief (8%) moet worden toegepast, ook in situaties waarin de tijdelijke bewoning niets te maken heeft met het vooruithalen van een beroep op de vrijstelling. Gegeven het ontbreken van juridische handhavingsmogelijkheden lijkt dat geen reëel alternatief.**
- Ook zal dit ertoe leiden dat er ongelijkheid van behandeling ontstaat tussen situaties waarin 8% wordt afgedragen (omdat de notaris anders de leveringsakte niet wil passeren) en situaties waarin men toch een beroep op de vrijstelling of het 2%-tarief doet. De Belastingdienst ziet dan geen mogelijkheid om alsnog na te heffen, omdat dit onjuiste wetstoepassing zou

- inhouden.
- Bedacht moet verder worden dat in gevallen waarin 8% is afgedragen en de koper bezwaar maakt, het bezwaar ingewilligd moet worden.
- Conform de uitvoeringstoets bij het Wet differentiatie overdrachtsbelasting kan de Belastingdienst alleen beperkt toezicht uitoefenen op de differentiatie van de overdrachtsbelasting, totdat het aangiftebericht zodanig is aangepast dat aangifteverwerking en toezicht op gestructureerde (en digitale) wijze kunnen plaatsvinden. Naar verwachting zijn deze aanpassingen pas 1 januari 2023 gereed. Als hier geen duidelijkheid wordt gegeven is dat een extra complicerende factor voor de uitvoering en de handhaving.
- De inspecteurs van de Belastingdienst is via de vaktechnische lijn opdracht gegeven geen standpunt in te nemen totdat u over de werking van de regeling bent geïnformeerd en een beslissing hebt genomen over het afgeven van zekerheid.
- Eventueel reeds door een inspecteur ingenomen standpunten, waarbij wordt gesteld dat tijdelijke verhuur per definitie fataal is, zullen gecorrigeerd moeten worden. Die uitleg is niet in overeenstemming met de werking van de regeling.
- Om te beoordelen of zich ook malafide situaties bij tijdelijke verhuur voordoen, zal het effect van deze uitwerking van de regeling worden gemonitord. De eerste periode geldt daarbij overigens wel de beperking dat alleen steekproefsgewijze controles kunnen plaatsvinden.
- Zo nodig kunnen voor de toekomst aanvullende wettelijke maatregelen over de duur van de tijdelijke verhuur worden getroffen. Onze inschatting is overigens dat de risico's beperkt zullen zijn. Naarmate de duur van de tijdelijke verhuur toeneemt, wordt snel minder aannemelijk dat het oogmerk de woning te gaan bewonen aanwezig is geweest.

Nadere toelichting

Toelichting rechtsvraag

- 11.1
- Van belang is vooral dat de koper voorafgaand aan de juridische levering verklaart dat hij de woning als hoofdverblijf gaat gebruiken en dat achteraf vastgesteld kan worden dat de koper de woning ook daadwerkelijk (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf is gaan gebruiken.
- Uit de wetsgeschiedenis volgt dat het gaat om **een resultaatsbeoordeling die alleen achteraf kan plaatsvinden**. Of een koper de woning daadwerkelijk als hoofdverblijf is gaan gebruiken kan immers alleen achteraf beoordeeld worden.
- In de wetsgeschiedenis is op verschillende plaatsen aangegeven dat na (bijvoorbeeld) een jaar wordt gecontroleerd of de koper inderdaad (anders dan tijdelijk) in de woning is gaan wonen. Het kan ook voorkomen dat de koper de woning eerst uitgebreid gaat verbouwen en pas na (bijvoorbeeld) 6 maanden na de levering daadwerkelijk in de woning gaat wonen.

Proceskansen strikte wetstoepassing

- 11.1
- Ter illustratie: stel dat een koper de woning nog voor drie maanden verhuurt aan de verkoper en daarna de woning daadwerkelijk gaat bewonen, dan woont de koper ten tijde van de beroepsprocedure al lang in de woning.
- Het beleggerstarief toepassen in een dergelijke situatie is niet redelijk. Dat betekent immers dat in plaats van de vrijstelling of het 2%-tarief geheven moet worden volgens het 8%-tarief (bij een woning van bijvoorbeeld € 700.000 dus € 56.000 i.p.v. € 14.000, bij een woning van € 350.000 is dat € 28.000 in plaats van een vrijstelling).
-

Maakt het uit dat mogelijk sprake is van een belastingbesparend motief?

- Normaal gesproken zal de situatie dat de verkoper na de juridische levering nog in de woning blijft wonen niet zo vaak voorkomen.
- De vraag is actueel omdat per 1 april a.s. de woningwaardegrens van € 400.000 wordt ingevoerd. Tot 1 april geldt voor de startersvrijstelling geen waardegrens.
- Voor de beantwoording van de feitelijk voorliggende vraag is een eventueel fiscaal motief niet relevant. Het gaat in feite om de toepassing van de hoofdverblijfs. Die wordt niet anders doordat er mogelijk een fiscaal motief bestaat.
- Anticiperend gedrag heeft ook in december 2020 plaatsgevonden. Toen ging het om beleggers die leveringen naar voren haalden om nog te kunnen profiteren van het 2%-tarief.

Waar trekken we de grens?

- Het trekken van een grens bij tijdelijke verhuur is lastig. De regelgeving biedt daarvoor niet echt een handvat.
- Voorgesteld wordt aan te geven dat een relatief korte voortgezette bewoning door de verkoper niet in de weg hoeft te staan aan het voldoen aan de hoofdverblijfs. Gedacht zou kunnen worden om hier zekerheid over te geven als de voortgezette bewoning niet langer dan drie maanden duurt, mits uiteraard vervolgens komt vast te staan dat de koper er daadwerkelijk (anders dan tijdelijk) in is gaan wonen en ook aan de overige voorwaarden voor toepassing van de vrijstelling of het verlaagd tarief wordt voldaan.
- Als de bewoning door de verkoper langer dan drie maanden duurt, wordt geen zekerheid vooraf gegeven en zal aan de hand van de feiten en omstandigheden van het geval beoordeeld worden of voldaan is aan de hoofdverblijfs.
- We zullen de praktijk monitoren. Hardere grenzen tegen tijdelijke verhuur aan de verkoper kunnen alleen door middel van wetsaanpassing gerealiseerd worden.

10 februari 2021

Uitgangspunt:

Het enkele feit dat een woning ten tijde van de verkrijging niet onmiddellijk ter feitelijke beschikking staat van de verkrijger om de woning als hoofdverblijf in gebruik te nemen, maar nog ter beschikking staat van een ander (bijvoorbeeld de verkoper), verhindert de toepassing van het 2%-tarief of de startersvrijstelling niet.

De wet stelt immers als enige voorwaarde dat *de verkrijger de woning na de verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken* (artikel 14 lid 2 en artikel 15-1-p, 3^e WBR). De wet verlangt dus niet, althans niet uitdrukkelijk, dat de verkrijger vanaf het eerste moment van verkrijging de feitelijke beschikkingsmacht over de woning verkrijgt. Ook de PG bevat hiervoor geen heldere aanknopingspunten. Indirect volgt echter uit de voorwaarde dat de verkrijger de woning na de verkrijging als hoofdverblijf gaat gebruiken wel dat de verkrijger ook de feitelijke beschikking krijgt over de woning. De te beantwoorden vraag is of uit doel en strekking van de wet en/of de totstandkomingsgeschiedenis van de wet een vuistregel kan worden afgeleid wat betreft de termijn waarbinnen de verkrijger na de verkrijging de feitelijke macht over de woning dient te verkrijgen.

In dit memo proberen wij (handvatten voor) dit antwoord te vinden.

Doel

Doel van de (unaniem aangenomen) motie die heeft geleid tot het wetsvoorstel is geweest *'het verbeteren van de positie van starters op de woningmarkt ten opzichte van beleggers, omdat beleggers starters vooral in (grotere) steden vaak te vlug af zijn. Daardoor is het voor starters steeds moeilijker om een woning te kopen'* (MvT 35 576, nr. 3, p. 1-2). In de MvT wordt voorts opgemerkt: *'Om in aanmerking te blijven komen voor het verlaagde tarief van 2% wordt voorgesteld om een hoofdverblijfcriterium op te nemen in de overdrachtsbelasting. Op deze wijze wordt het aankopen van een woning die niet bestemd is voor eigen gebruik minder aantrekkelijk.'*

Bij de beoordeling van de voorwaarde dat de woning bestemd is voor eigen gebruik geldt een tweetal criteria:

1. de aan de akte te hechten zelfbewoningsverklaring (een formeel criterium)
2. het daadwerkelijk uitvoering geven aan de zelfbewoningsverklaring (materieel criterium).

Parl.gesch.

In de MvT wordt wat betreft het tweede criterium opgemerkt (p. 11-12):

*"De inspecteur beoordeelt achteraf, maar binnen de gebruikelijke naheffingstermijnen, of de verkrijger de woning daadwerkelijk anders dan tijdelijk als hoofdverblijf is gaan gebruiken. Op basis van gegevens van het Kadaster woont 96% van de woningkopers die voornemens is de woning als hoofdverblijf te gaan gebruiken na twaalf maanden in de woning. **Na deze twaalf maanden kan de inspecteur in de meeste gevallen een goede beoordeling maken of aan de voorwaarden voor toepassing van het verlaagde tarief of de startersvrijstelling wordt voldaan.***

De beoordeling zal plaatsvinden door een onderzoek naar de feiten en omstandigheden. Hiervoor zijn verschillende objectieve gegevens als eerste aanknopingspunt beschikbaar. Voorbeelden daarvan zijn de inschrijving door de verkrijger op het adres van de aangekochte woning in de Basisregistratie Personen (hierna: BRP), het aanmerken van de aangekochte woning als eigen woning in de zin van de eigenwoningregeling in de aangifte inkomstenbelasting, het woningbezit van de verkrijger in het Kadaster en de voorwaarden waaronder de verkrijger een geldlening is aangegaan bij een bank."

Uit deze passage valt op te maken dat de wetgever het verstrijken van een periode van twaalf maanden na de verkrijging reëel acht, alvorens de inspecteur (in de meeste gevallen) een goede beoordeling kan maken of is voldaan aan de voorwaarde dat de woning in gebruik genomen moet worden als hoofdverblijf, anders dan tijdelijk. Daarmee is overigens niet gezegd dat de verkrijger binnen twaalf maanden de woning daadwerkelijk in gebruik moet hebben genomen als hoofdverblijf. Opgemerkt wordt immers voorts (MvT p. 12 en 13):

"Als uit de objectieve gegevens niet blijkt dat de verkrijger de woning daadwerkelijk anders dan tijdelijk als hoofdverblijf is gaan gebruiken, geeft de inspecteur de verkrijger de gelegenheid aannemelijk te maken dat de woning toch is gekocht om anders dan tijdelijk te gaan gebruiken als hoofdverblijf. Met onvoorziene omstandigheden na de overdracht van de woning zal door de inspecteur rekening worden gehouden. Dit betekent dat onvoorziene gebeurtenissen na de verkrijging, zoals het duurzaam verloren gaan van de woning, het overlijden van een verkrijger, echtscheiding van de verkrijgers, het aanvaarden van of het verlies van een baan of emigratie, omstandigheden zijn die redelijkerwijs kunnen rechtvaardigen dat de verkrijger ondanks de afgelegde verklaring uiteindelijk toch niet in de woning is gaan wonen. Ingeval onvoorziene gebeurtenissen redelijkerwijs ertoe leiden dat een verkrijger niet de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf kon gaan gebruiken, wordt de startersvrijstelling en het verlaagde tarief niet teruggenomen."

(...)

"In de overige gevallen zullen zich situaties bevinden, waarbij sprake is van een **grote verbouwing die langer dan 12 maanden duurt of onvoorziene omstandigheden**. In deze situaties zal doorgaans niet worden nageheven. Ook kunnen hier situaties tussen zitten van verkrijgers die ten onrechte aanspraak hebben gemaakt op de toepassing van het verlaagde tarief of de startersvrijstelling. In die gevallen zal wel worden nageheven."

Uit de Nota n.a.v. het Verslag (Kamerstukken 35576, nr. 6):

"De leden van de fractie van de VVD vragen wat het hoofdverblijfcriterium betekent voor woningen die na aankoop eerst nog grondig verbouwd moeten worden alvorens de koper het huis als hoofdverblijf kan betrekken en noemen hierbij het voorbeeld van een gezin dat tijdelijk tussen twee woningen in zit. Aanvullend vragen de leden of de intentie voldoende is of dat het kabinet hecht aan een specifieke termijn waarbinnen de woning als hoofdverblijf fungeert. **Het voordeel van een hoofdverblijfcriterium ten opzichte van een toetsing op woningbezit is dat natuurlijke personen die tijdelijk tussen twee woningen in zitten niet onbedoeld tegen het hogere tarief aanlopen.** Uit data van het Kadaster blijkt dat in minimaal 96% van de gevallen kopers binnen 12 maanden in de woning gaan wonen. Mocht het zijn dat een verbouwing langere tijd in beslag neemt, dan kan het zijn dat de inspecteur contact opneemt, omdat uit de objectieve gegevens niet blijkt dat de verkrijger de woning daadwerkelijk anders dan tijdelijk als hoofdverblijf is gaan gebruiken. In dat geval kan een verkrijger met een nog in gang zijnde verbouwing aannemelijk maken dat de woning toch is gekocht om anders dan tijdelijk te gaan gebruiken als hoofdverblijf. Wel zal de verkrijger de woning na voltooiing van de verbouwing daadwerkelijk anders dan tijdelijk als hoofdverblijf moeten gaan gebruiken."

10.2.e

Uit deze passages in de PG heeft 10.2.e verbonden aan het wetenschappelijk bureau van de KNB) opgemaakt (e-mail doorgestuurd aan ons op 3 februari 2021) "Voor de startersvrijstelling en het 2%-tarief gaat het om het op enig moment (binnen 12 maanden na de verkrijging lijkt tijdig) gaan gebruiken van de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf. Tijdelijke voortzetting van de bewoning door de verkoper na de verkrijging staat m.i. gelet op voormelde citaten uit de wetsgeschiedenis alsmede de wettekst niet in de weg aan toepassing van de startersvrijstelling en het 2%-tarief."

Conclusie 10.2.e en 10.2.e

1. Uit de MvT valt op te maken dat de wetgever de termijn waarbinnen de verkrijger de verkregen woning daadwerkelijk als hoofdverblijf moet gaan gebruiken ruim ziet. Een termijn van twaalf maanden wordt kennelijk – gelet op de praktijkcijfers van het Kadaster – aanvaardbaar geacht en is bovendien niet fataal, want er kunnen objectieve omstandigheden zijn, zoals een uitgelopen verbouwing, die meebrengen dat de woning pas in gebruik wordt genomen als hoofdverblijf na verloop van die termijn. Het is dus denkbaar dat een woning na verloop van twaalf maanden als hoofdverblijf in gebruik wordt genomen en dat vervolgens, na verloop van nog eens zes maanden (vuistregel), pas kan worden beoordeeld of dat gebruik anders dan tijdelijk is geweest.
2. De situatie dat de woning na de verkrijging nog in gebruik blijft bij de verkoper of bij een derde, zoals een huurder, is tijdens de parlementaire behandeling niet besproken.
3. De wetgever heeft naar onze mening, gelet op doel en strekking van de wet, *het normale praktijkgeval* voor ogen gehad dat de koper van een woning ter gelegenheid van de ondertekening van de akte van levering bij de notaris de sleutel van de woning ontvangt.

4. De vraag waarover wij ons in dit memo buigen betreft dan ook *een a-typisch geval*, het geval dat de koper de sleutel nog niet meteen bij de verkrijging ontvangt omdat een ander de woning nog in gebruik heeft.
5. De kern van de nieuwe regeling is dat de toepasselijkheid van het 2% tarief en de startersvrijstelling wordt onthouden aan beleggers. Beleggers zijn zij die de woning niet als hoofdverblijf gaan gebruiken.
6. Kopers die de sleutel van de woning (dus de feitelijke beschikkingsmacht) pas later krijgen zijn daardoor nog geen belegger, mits zij de intentie maar hebben de woning als hoofdverblijf te gaan gebruiken en deze ook daadwerkelijk gaan gebruiken. De wetgever heeft wat betreft het tijdstip van beoordeling of aan de voorwaarden wordt voldaan een periode van 12 maanden na de verkrijging als vuistregel geformuleerd.

7.

11.1

8.

11.1

9.

11.1

11.1

10.2.e

Vraag:

A heeft zijn woning verkocht aan B (32 jaar) onder de voorwaarde dat de feitelijke levering van de woning (leeg en ontruimd) pas zes maanden na de juridische levering (gepland voor 31 maart 2021) zal plaatsvinden. De koopsom belooft € 1.000.000. Kan B de startersvrijstelling benutten?

Antwoord:

11.1

To: 10.2.e 10.2.e @minfin.nl; 10.2.e (FISCALITEIT 10.2.e @minfin.nl]
Cc: 10.2.e (FISCALITEIT 10.2.e @minfin.nl]
From: 10.2.e (FISCALITEIT)
Sent: Thur 2/11/2021 11:02:26 AM
Importance: Normal
Subject: notitie over tijdelijke voortgezette bewoning door de verkoper
MAIL_RECEIVED: Thur 2/11/2021 11:02:27 AM
[Memo voortgezet gebruik woning voor 10.2.e.docx](#)

;
Beste 10.2.e

Hierbij een notitie over de 11.1 Deels een uitleg van mij, deels een memo van de KG Ovbel.

Het is verder misschien voor jou ook goed om te weten wat er momenteel zoal loopt op het onderwerp differentiatie van overdrachtsbelasting.

- Momenteel ben ik met 10.2.e bezig om te reageren op de mail van 10.2.e van gisteravond.

buiten verzoek

- Vandaag doe ik een laatste inhoudelijke check op de eerste set Q&A's die op rijksoverheid.nl zal worden geplaatst

- Daarin zal afhankelijk van de uitkomst van de discussie met de stas nog een Q&A worden opgenomen over voortgezette bewoning

- Ik zet die set ook nog even uit bij 10.2.e om zeker te weten dat daar geen dingen instaan die vragen kunnen oproepen voor de EW-regeling

- Vanmiddag overleg met de BD over een tweede set Q&A's

buiten verzoek

11.1

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Directie FJZ

10.2.e

17 februari 2021

Hieronder een aantal beleidsmatige en strategische aspecten die van belang zijn voor het nemen van een definitieve beslissing over de voorliggende vraag.

Standpunten

Standpunt BD, FJZ, IZV: het niet direct beschikbaar zijn van de woning doordat de verkoper er nog *tijdelijk* in blijft wonen, hoeft niet in de weg te staan aan de vrijstelling of het lage tarief, mits de koper de woning vervolgens als hoofdverblijf gaat gebruiken.

Strikt standpunt: als de woning niet direct na de levering vrij beschikbaar is voor de verkoper kan geen beroep op de vrijstelling of het lage tarief worden gedaan, ook al gaat de koper de woning vervolgens als hoofdverblijf gebruiken.

Tussenstandpunt mogelijk?

11.1

Kunnen we ook helemaal geen antwoord geven op vragen?

Dat lijkt mij niet. Als BD zul je een standpunt moeten innemen over situaties als deze. Het gaat om een legitieme vraag.

Wat is nu eigenlijk de vraag die speelt?

Kan worden voldaan aan de hoofdverblijfsis als de koper de woning niet direct ter beschikking heeft maar de koper er na een relatief korte periode duurzaam in gaat wonen? Deze vraag speelt zowel voor de vrijstelling als voor het 2%-tarief. Niet alleen bij het naar voren halen van een levering maar ook als naar voren halen niet aan de orde is. De vraag speelt namelijk ook in volkomen reguliere situaties.

Te verwachten kritiek

Zowel het standpunt van de Belastingdienst als een strikt standpunt zal kritiek opleveren.

Standpunt BD: de kritiek zijn op gericht zijn op het feit dat kopers een levering naar voren halen en op die manier de vrijstelling binnenhalen, terwijl kopers die dat niet doen 2% moeten betalen.

11.1

Strikt standpunt: volledig andersoortige kritiek. De kritiek ziet dan op het feit dat een koper die wel degelijk in de woning gaat wonen, maar de woning nog tijdelijk laat bewonen door de verkoper, wordt behandeld als een belegger. Bij aankoop van een woning van 700.000 is deze koper 56.000 verschuldigd (8%-tarief!).

11.1

11.1

11.1

Proceskansen

Standpunt BD: uitgaande van het bekendmaken van een termijn van 2 of 3 maanden voor voortgezette bewoning, leiden situaties die binnen de termijn vallen niet tot discussie of procedures. Het is dan de vraag of voor situaties waarin de tijdelijke bewoning langer duurt én de

koper vervolgens daadwerkelijk in de woning gaat wonen het strikte standpunt kan worden ingenomen en

11.1

11.1

11.1

11.1

Strikt standpunt: dit betekent dat de koper direct 8% moet afdragen of dat (indien hij dat niet doet) de BD moet naheffen tegen 8%, als ware de koper een belegger.

11.1

11.1

Bedenk dat het standpunt dan geldt ongeacht de duur van de voortgezette bewoning, dus ook als dat bijvoorbeeld twee weken is en de koper er vervolgens daadwerkelijk in gaat wonen.

Conclusie:

11.1

11.1

Handhaafbaarheid

Aan de Tweede Kamer is aangegeven dat de controle op tarief en vrijstelling pas vanaf 2023 systematisch kan plaatsvinden. In 2021 en 2022 kan alleen steekproefsgewijs gecontroleerd worden. De BD heeft de woningwaardegrens ontraden, omwille van de uitvoeringsproblematiek. Verder moet bedacht worden dat controle doorgaans pas relatief lang na de levering plaatsvindt. In de wetsgeschiedenis wordt bijvoorbeeld gesproken over een jaar na de levering. Ook is een controle op voortgezette bewoning een extra complicerende factor bij de handhaving. Het signaleren van situaties waarin voortgezette bewoning tijdelijk heeft plaatsgevonden, zal voor een deel berusten op toeval, gelet op de steekproefsgewijze controle. Of wanneer de belastingplichtige koper de vraag expliciet voorlegt

11.1

Termijn

11.1

Doet de vraag zich alleen bij voortgezette bewoning door de verkoper voor?

De situatie dat een koper de woning niet direct ter vrije beschikking heeft, kan zich ook voordoen in situaties waarin iemand een woning koopt waarin nog kortstondig een derde woont (bijvoorbeeld op grond van een aflopend tijdelijke huurcontract).

Toekomst

Ook in de toekomst zullen situaties van tijdelijk voortgezette bewoning zich voordoen. Het is zinvol om te bezien of hiervoor een termijn in de WBR of het UB BRV kan worden opgenomen. Dat geeft duidelijkheid naar een ieder en voorkomt allerlei grens- en twijfelsituaties en eventuele procedures daarover. Wellicht kan bij het formuleren van een termijn ook aangegeven worden dat bezien wordt of deze termijn ook in de wet vastgelegd zal worden.

To: [10.2.e] [10.2.e]@minfin.nl]; [10.2.e] (FISCALITEIT) [10.2.e]@minfin.nl]
Cc: [10.2.e] (FISCALITEIT) [10.2.e]@minfin.nl]
From: [10.2.e] (FISCALITEIT)
Sent: Wed 2/17/2021 4:33:52 PM
Importance: Normal
Subject: de voortgezette bewoning door de verkoper; beleidsmatige en strategische aspecten
MAIL_RECEIVED: Wed 2/17/2021 4:33:52 PM
[aanvullende notitie voor \[10.2.e\] over voortgezette bewoning door verkoper.docx](#)

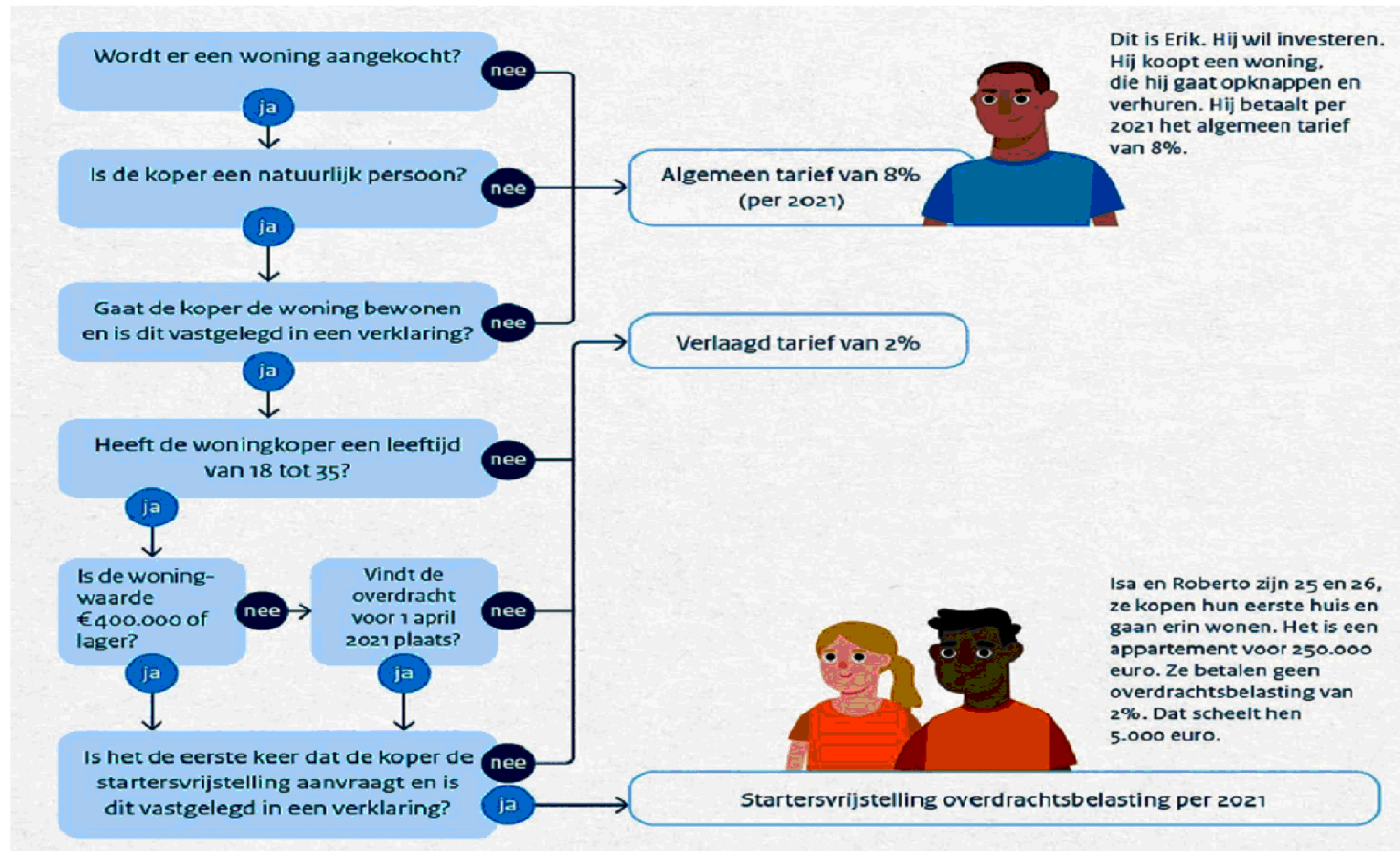
;
Beste [10.2.e]

Excuses voor het toezenden van nog een notitie over de inmiddels [11.1], maar ik denk dat het toch handig [11.1] Ik heb een aantal aspecten op een rijtje gezet die jou een beeld geven van de meer beleidsmatige en strategische aspecten die bij deze kwestie een rol spelen. Dit kan nuttig zijn voor het overleg met de stas. Naast de inhoudelijke aspecten zijn die nmm van groot belang voor de keuze die wij ter beslissing hebben voorgelegd aan de stas.

Met vriendelijke groet,

[10.2.e]

Spreekuur Wet Differentiatie Overdrachtsbelasting (8 maart 2021)





Casus "Twee wordt één" (1)

- A woont in een gesplitste woonboerderij.
- De buurman (B) zet zijn deel te koop.
- A wil graag het gedeelte van de buurman (B) kopen om dan de hele woonboerderij als woongedeelte te gebruiken.

Gevraagd:

A Welk tarief is van toepassing?



Casus "Twee wordt één" (2)

- A woont in een woning.
- Het pand van B naast A betreft een bedrijfspand (winkel).
- B zet het bedrijfspand te koop.
- A wil graag het bedrijfspand van B kopen om het dan te verbouwen en bij zijn woning te trekken.
- Na de verbouwing gaat A er wonen.

Gevraagd:

A Welk tarief is van toepassing?



Casus "Verhuur aan ouders"

- Twee meerderjarige kinderen A & B kopen een woning.
- A en B kopen ieder 50% van de onverdeelde eigendom.
- Om diverse redenen kunnen de ouders niet zelf kopen.
- A gaat samen met de ouders in het huis wonen. B woont elders.
- De kinderen A en B verhuren vervolgens de woning aan hun ouders.

Gevraagd:

Is mijn stelling juist dat:

Uit huis wonend kind betaalt voor zijn deel 8%. Thuis wonend kind betaalt 2%/0% echter voor het deel dat hij aan de ouders verhuurt 8%. Of mogen wij zo coulant zijn dat ouders bij hun kind mogen inwonen en dus het deel van het thuis wonend kind geheel tegen 2%/0% mag?



Casus "Waar wonen we?"

- Echtpaar woont 50% jaar in Oostenrijk en 50% gehuurd in Nederland.
- Ze willen in een vakantiepark in Nederland een woning kopen.
- Volgens richtlijn vakantiepark is geen permanente bewoning toegestaan.
- Volgens BVR wonen 4 mensen in dit park van +/- 200 woningen.

Gevraagd:

A. Welk tarief is van toepassing op de aanschaf van de woning in het vakantiepark door het echtpaar?

B. Wat doen we met mensen die kunnen aantonen dat de woning hun hoofdverblijf is terwijl het volgens het park/gemeente "illegaal" is?



Casus "Expats?"

- *A (41 jaar) zal eens per 5 maanden, maximaal een maand in het huis verblijven(verlofregeling).*
- *Hoe kort de periode ook is, gedurende die ene maand ziet A dit huis als zijn basis in Nederland; een plek waar mijn spullen staan en van waar ik vrienden en familie kan bezoeken.*
- *A staat in het buitenland (Sierra Leone) ingeschreven en woont daar 2x5 maanden per jaar. Dit is niet een eigen gekocht huis, maar een huis op de werkplek (plantage) dat betaald wordt door de werkgever.*
- *A staat niet in Nederland ingeschreven (uitgeschreven uit BRP sinds oktober 2017 – dit is verplicht als je per jaar meer dan 8 maanden in het buitenland verblijft, ook als je een huis in Nederland aanhoudt).*
- *Als A niet in de woning is, staat deze leeg, of wordt eventueel betrokken in de zin van kraakwacht. De woning zal niet worden verhuurd. Bij het beëindigen van de werkzaamheden in het buitenland zal A deze woning fulltime bewonen.*

Gevraagd:

A. Welk tarief is van toepassing?

B. Is er daarnaast ook iets algemeen te zeggen over expats die in het buitenland werken en wonen en in Nederland een woning kopen?



Casus "Expats?"

Dochter en schoonzoon willen tezamen met hun (schoon)ouders een pand kopen in Nederland. Dit met als doel om mantelzorg te gaan verlenen. Ouders zijn 74/75 jaar oud. Zij willen een zogenaamde kangoeroewoning kopen, in de verhouding 70%/30%. De dochter en schoonzoon verblijven beiden in Qatar tot juli 2023. Schoonzoon werkt voor de overheid Qatar (contract) en de dochter werkt voor Shell-Amsterdam (kan dus ook gewoon in Nederland (thuis)werken). Elk jaar verblijven zij met hun drie kinderen zes weken in hun eigen woning in Nederland. Tijdens hun afwezigheid wordt het niet verhuurd/bewoond. De woning gaat door de dochter, schoonzoon en hun kinderen permanent bewoond worden wanneer zij zich weer definitief in Nederland vestigen, juli 2023. (De oudste van de kinderen gaat dan naar groep acht basisschool enz. enz.). Het pand wordt eigendom van dochter / schoonzoon en (schoon)ouders, ieder voor hun eigen deel: 70%/30%. De (schoon)ouders gaan er direct, na verbouwing, wonen.

Gevraagd:

- A. **Welke tarief is van toepassing op de verkrijging van dochter en schoonzoon?**

PS. (Een kangoeroewoning is een combinatie van twee (zelfstandige) woningen of wooneenheden onder één dak. De woonruimtes hebben elk een aparte voordeur en hebben een interne afsluitbare verbindingsdeur. Ook wel buidelwoning of meergeneratiewoning genoemd.)



Casus "Aandeel onderhoudsreservefonds & woningwaardegrens" (1)

- A is 32 jaar en koopt een appartement.
- Datum van notariële levering is 1 mei 2021.
- Koopsom van het appartement is € 405.000,-
- In dit bedrag is € 8000,- inbegrepen voor het aandeel in het onderhoudsreservefonds.
- A gaat daadwerkelijk in het appartement wonen.

Gevraagd:

E. Is de startersvrijstelling van toepassing?



Casus "Aandeel onderhoudsreservefonds & woningwaardegrens" (2)

- A is 32 jaar en koopt een appartement.
- Datum van notariële levering is 1 mei 2021.
- Koopsom van het appartement is € 395.000,-
- Omdat er sprake is van een NEGATIEF aandeel in het onderhoudsreservefonds van € 8000,- wordt € 403.000,- betaald.
- A gaat daadwerkelijk in het appartement wonen.

Gevraagd:

E. Is de startersvrijstelling van toepassing?



Casus "Startersvrijstelling en verhuur ter zijner tijd?"

Ik krijg regelmatig vragen over de startersvrijstelling m.b.t. de vraag van eventuele verhuur ter zijner tijd. Op het moment van aankoop weten ze dan nog niet of de woning ooit verhuurd gaat worden maar de kans zit erin dat dit misschien wel ooit gaat gebeuren. Bijvoorbeeld dat iemand nu een huis koopt en dat ook daadwerkelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken. Vervolgens later in de tijd ergens anders gaat samenwonen en de achtergelaten woning waar de startersvrijstelling voor is toegepast gaat verhuren?

Gevraagd:

Wat betekent dat voor de verleende startersvrijstelling?



Casus "Verkoper blijft in woning na de levering"

stand van zaken



Vragen?



Belastingdienst

Vragen en antwoorden

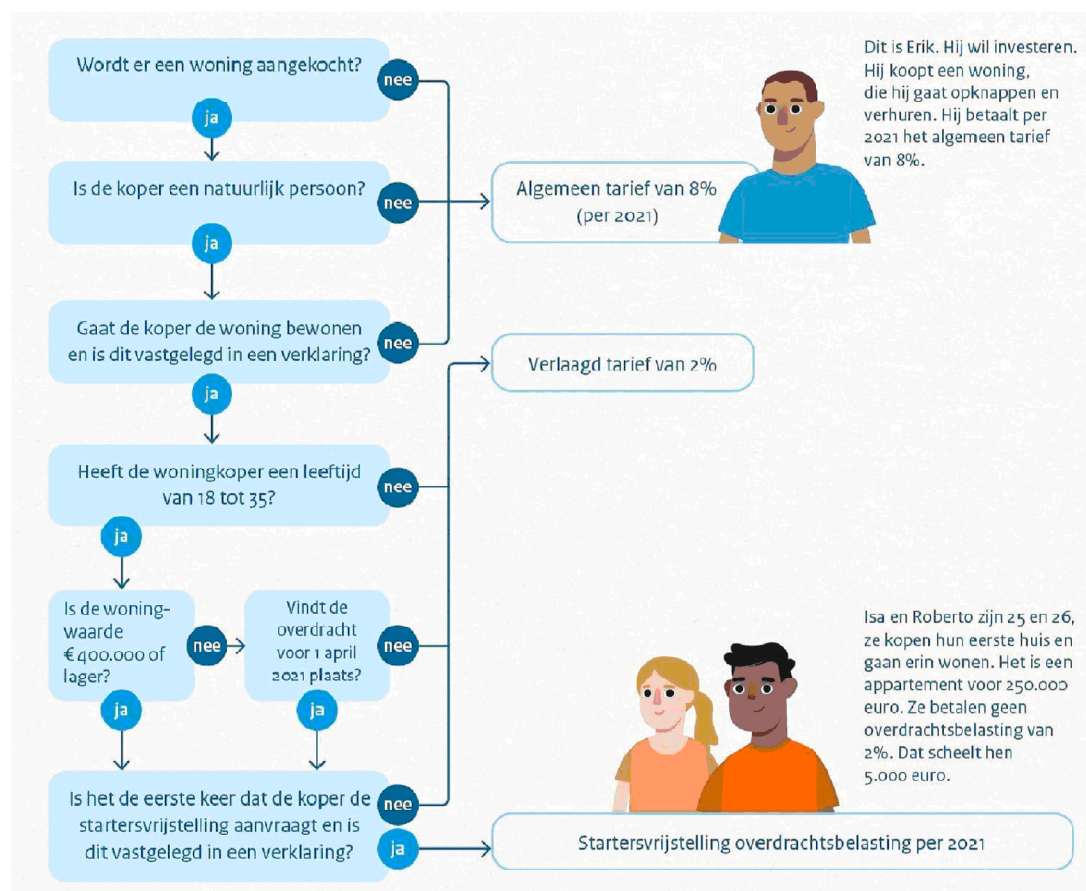
Startersvrijstelling en 2%-tarief overdrachtsbelasting



Inleiding

Vanaf 2021 kunnen woningkopers die meerderjarig zijn en jonger dan 35 jaar gebruikmaken van de startersvrijstelling overdrachtsbelasting. Dat scheelt hen 2% van de aankoopprijs. De startersvrijstelling is eenmalig en geldt alleen voor kopers die zelf voor langere tijd in de woning gaan wonen. Vanaf 1 april 2021 geldt een woningwaardegrens van € 400.000. Voor kopers van 35 jaar en ouder en voor woningen boven de woningwaardegrens geldt een tarief van 2%. Ook dan geldt dat de koper zelf voor langere tijd in de woning moet gaan wonen. Als de woning niet door de koper zelf bewoond gaat worden, betaalt de koper, vaak een belegger, 8% overdrachtsbelasting. Met deze maatregel wil het kabinet de positie van starters op de woningmarkt verbeteren en zelfbewoning door de koper bevorderen. In dit document worden de nieuwe regels toegelicht aan de hand van verschillende praktijkvragen en antwoorden.

De hoofdregels zijn samengevat in onderstaande afbeelding:



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 leeftijds criterium.

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 leeftijds criterium. 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 aanhorigheid bij de woning. A gaat zelf in de woning wonen. Kan A voor de verkrijging van de aanhorigheid gebruik maken van het 2%-tarief?

Antwoord

Voor de verkrijging van een aanhorigheid kan gebruik worden gemaakt van het 2%-tarief als de aanhorigheid 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 aanhorigheid niet op dezelfde dag maar later plaatsvindt dan de verkrijging van de woning, geldt voor de aanhorigheid 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.



Belastingdienst

VERTROUWELIJK
Belastingdienst

Corporate Dienst
Vaktechniek

Croeselaan 14
3521 CA Utrecht
Postbus 18280
3510 CG Utrecht
www.belastingdienst.nl

memo

Helpdesk vragen Wet differentiatie overdrachtsbelasting startersvrijstelling en 2%-tarief

Contactpersoon

10.2.e
Kennisgroepvoorzitter
Overdrachtsbelasting

M 10.2.e
E

10.2.e @belastingdienst.nl

Toelichting

Met dit memo komt het memo Helpdesk vragen Wet differentiatie overdrachtsbelasting startersvrijstelling en 2%-tarief van 19 maart 2021 te vervallen. In dit memo zijn een aantal algemene vragen en antwoorden met betrekking tot de Wet differentiatie overdrachtsbelasting opgenomen. De meeste vragen en antwoorden zijn gebaseerd op praktijkvragen en enkele vragen en antwoorden zijn ontleend aan de parlementaire geschiedenis. De vragen en antwoorden zijn voor intern gebruik en kunnen behulpzaam zijn bij het beantwoorden van concrete gevallen. Het document bestaat uit 27 vragen en antwoorden, waarbij vraag 22 inclusief antwoord is komen te vervallen.

Datum

30 maart 2021

Versienummer

1.0

Behandeld door

10.2.e

Vragen & antwoorden

Vraag 1

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?

Kopie aan

mr. 10.2.e

Bijlage

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.

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

Vraag 2

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. Verder geldt dat aan alle overige in de wet gestelde voorwaarden moet worden voldaan.

Vraag 3

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 4

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 5

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 op de verklaring overdrachtsbelasting laag tarief (2%)?

Antwoord

A moet op de verklaring de waarde van de woning invullen. Het aandeel in het reservefonds maakt 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 6

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 7

A (48 jaar) verkrijgt een woning met drie percelen grond. Het eerste perceel heeft een woon- en agrarische bestemming, de andere twee percelen een volledig agrarische bestemming. Tegen welk tarief wordt deze verkrijging belast?

Antwoord

Het 2%-tarief kan alleen van toepassing zijn voor wat betreft de verkrijging van de woning en de grond die als aanhorigheid bij de woning is aan te merken.

Het 8%-tarief is van toepassing op de percelen grond die niet als aanhorigheid bij de woning zijn aan te merken. Welke grond als aanhorigheid is aan te merken en welke niet is afhankelijk van feiten en omstandigheden.

Vraag 8

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 9

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 kan worden gesteld op € 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 10

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. Als uitgangspunt is de erfpachter dan overdrachtsbelasting verschuldigd over het verschil in waarde tussen het oude en het nieuwe recht. De vrijstelling 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 11

A (32 jaar) verkrijgt op 1 maart 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 € 1.000.000 bedraagt? Maakt het verschil of A en B gehuwd zijn in gemeenschap van goederen?

Antwoord

A kan voor de verkrijging van de woning een beroep doen op de startersvrijstelling als aan alle daarvoor geldende voorwaarden wordt voldaan. Dit geldt zowel in het geval dat de waarde € 400.000 als dat de waarde € 1.000.000 bedraagt (de woningwaardegrens van € 400.000 geldt vanaf 1 april 2021). Het maakt geen verschil of de woning in een huwelijksgoederengemeenschap valt. Bepalend is wie de verkrijger is. Dat is degene die in de leveringsakte als koper is genoemd. 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 12

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 13

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 gedeelten 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 14

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 wordt 2% geheven over de helft van de eventuele waardestijging van de woning. Als de waarde van de woning op het moment dat A 50% van de woning verkrijgt niet is gestegen, is A geen overdrachtsbelasting verschuldigd (artikel 13, eerste lid, WBR).

Vraag 15

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 door zaaksvervanging 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 16

Moeder heeft het recht van vruchtgebruik van een woning waarvan haar dochter 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 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 de vermindering van 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 ook het 2% tarief van toepassing als aan alle daarvoor gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Vraag 17

De gemeente (blote eigenaar) is bereid de 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 voor het verschil tussen de grondwaarde voor woningen en de lagere uitgifteprijs voor sociale huurwoningen. 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 18

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 op 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 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 beloopt 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 19

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 publiekrechtelijk 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 20

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 beloopt 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 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 beloopt daarom 8%). Deze verkrijging kan ook niet worden aangemerkt als de verkrijging van een aanhorigheid als bedoeld in artikel 14 WBR, aangezien de 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 03-10-2013, ECLI: NL: RBNHO: 2013:12843).

Vraag 21

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 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 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 overdrachtsbelasting startersvrijstelling of laag tarief (2%) 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 verklaring overdrachtsbelasting startersvrijstelling of laag tarief (2%) 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.

N.B.: Het moment van verkrijging is ook van belang voor de beoordeling of wordt voldaan aan de vanaf 1 april 2021 geldende woningwaardegrens bij toepassing van de startersvrijstelling. In de praktijk zal dat dus het moment zijn waarop de laatste akte of notariële verklaring wordt opgemaakt, waaraan dan tevens de verklaring overdrachtsbelasting startersvrijstelling is gehecht.

Vraag 22 (Vervallen)

Vraag 23

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 8%, tenzij het pand wordt verkregen van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet en ook overigens aan de voorwaarden wordt voldaan. In dat geval is het 2%-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 24

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 van € 50.000, 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 25

A (28 jaar) heeft op 4 januari 2021 het erfpachtrecht op een perceel grond met daarop een woning verkregen van B. Bij de verkrijging is een beroep gedaan op de startersvrijstelling. Eveneens op 4 januari 2021 heeft A de blote eigendom van hetzelfde perceel inclusief woning verkregen van C. Hierdoor verkrijgt A op 4 januari 2021 dus via 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 slecht 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 plaatsvonden, is met de toepassing van de hardheidsclausule onder voorwaarden goedgekeurd dat de startersvrijstelling op beide verkrijgingen kan worden toegepast (Notamail 28 januari 2021, nummer 24). Als zich een vergelijkbaar geval voordoet kan een verzoek om toepassing van de hardheidsclausule worden ingediend, dat zal worden beoordeeld aan de hand van de feiten en omstandigheden van dat geval. Het verzoek om toepassing van de hardheidsclausule kan worden ingediend bij: Ministerie van Financiën,

Vraag 26

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 27

(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, van de 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 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.

25/2 vige

10.2.e

Bespreken ?

Di 2/3 16¹⁵-16⁴⁵ u

ja
dinsdag
niet dag.

Tijdelijke niet-bewoning van woning door koper in overdrachtsbelasting

- Er zijn verschillende redenen waarom een koper na aankoop van een woning daarin niet direct kan gaan wonen, maar pas na verloop van tijd.
- Een veel voorkomende situatie is die waarin de woning eerst verbouwd wordt. Een verbouwing kan snel gepiept zijn, maar kan ook heel lang duren.
- Een andere voorkomende situatie is die waarin de verkoper tijdelijk nog in de woning blijft wonen en de koper er daarna in gaat wonen.
- Voor de vraag of een beroep kan worden gedaan op de startersvrijstelling (en het 2%-tarief) geldt o.m. als voorwaarde dat de koper daadwerkelijk in de woning gaat wonen (hoofdverblijfsfeis).
- De beoordeling van deze eis kan alleen achteraf geschieden. Dit staat ook zo in de wetsgeschiedenis. Het is in feite een resultaatsbeoordeling.

De verbouwingssituatie

- Voor situaties van verbouwing bestaat *geen* maximale termijn.
- In de wetsgeschiedenis (MvT en NnavV) is expliciet aangegeven dat een verbouwing die langer duurt dan 12 maanden niet in de weg staat aan een beroep op de startersvrijstelling of het 2%-tarief, **mits** de koper er vervolgens daadwerkelijk in gaat wonen.
- Dat het uiteindelijke resultaat doorslaggevend is, is ook in overeenstemming met het doel van de differentiatie van de overdrachtsbelasting (kopers/beleggers zwaar belasten, kopers/bewoners faciliteren).

Verkoper blijft na de levering tijdelijk in de woning wonen

- Thans liggen er vragen over een andere situatie waarin de koper nog niet direct in de woning gaat wonen, doordat de verkoper na de leveringsdatum tijdelijk nog in de woning blijft wonen.
- De situatie dat de verkoper nog tijdelijk in de woning blijft wonen, is actueel omdat de vraag voorligt in het kader van kopers die een levering naar voren willen halen (vóór 1 april) om nog een beroep te kunnen doen op de onbegrensde startersvrijstelling.
- De situatie dat een verkoper tijdelijk nog in de woning blijft wonen, kan zich echter ook voordoen als daarbij geen fiscaal motief speelt.
- De actuele situatie zal voor de toepassing van de hoofdverblijfsfeis juridisch op dezelfde wijze behandeld moeten worden als de situatie waarin het behalen van een belastingvoordeel geen rol speelt.
- Omdat de wet niet de eis kent dat de koper direct in de woning moet (kunnen) gaan wonen, dit ook niet uit de wetsgeschiedenis blijkt en de hoofdverblijfsfeis achteraf beoordeeld wordt (resultaatsbeoordeling), is het weigeren van de startersvrijstelling (en daarmee ook het 2%-tarief) niet verdedigbaar in situaties waarin een ander (de verkoper) nog *tijdelijk* in de woning woont én achteraf kan worden vastgesteld dat de koper daadwerkelijk in de woning is gaan wonen. Proceskansen worden dan zeer laag ingeschat.

De te beantwoorden vraag is welke beleidsreactie wordt gegeven als de verkoper na overdracht de woning tijdelijk blijft bewonen? Het relevante wettelijk criterium is dat de verkrijger *de woning* na de verkrijging *anders dan tijdelijk als hoofdverblijf [moet] gaan gebruiken*. De beoordeling van deze eis kan alleen achteraf geschieden

Hieronder volgt een schematische weergave en weging van de verschillende beleidsopties.

Gras schreef

*deze plus één van
twee,*

Beleidsopties	Pro's	Con's
Optie 1: geen zekerheid vooraf geven over de werking van de wet- en regelgeving	- Kan remmend werken bij het in de praktijk opzetten van deze structuur. Notariaat zal het beleggerstarief toepassen als ze bekend zijn met de structuur. - Publiciteit zoeken voor belastingplichtigen lastig, want ze hebben geen sympathieke zaak (belastingbesparing verkrijgers duurdere woningen).	- Legaliteitsbeginsel verlangt dat fiscus bij onduidelijke wetgeving zo mogelijk een standpunt bekend maakt. - Geen grond in wet/wetsgeschiedenis om in gevallen van <i>tijdelijke</i> bewoning door verkoper de toepassing van beleggerstarief (8%) te verdedigen. - Het ontbreken van uitlatingen vóór 1/4 wijkt af van de uiteindelijke handhavingsstrategie. - Geen zekerheid vooraf kan leiden tot Kamervragen (legaliteitsbeginsel).
Optie 2: zekerheid vooraf geven bij tijdelijke bewoning door de verkoper gedurende een bepaalde periode, gevolgd door bewoning door de koper	- Een termijn stellen, afhankelijk van de toegelaten duur van tijdelijk bewoning, kan regulerend werken. - Hoe langer de termijn: - hoe kansrijker de regulerende werking. - hoe minder handhavingsproblemen voor de Belastingdienst. - hoe minder bezwaarschriften en mogelijk beroepsprocedures die moeten worden ingewilligd, als vaststaat dat de koper in de woning is gaan wonen. - hoe meer duidelijkheid voor notariaat en Belastingdienst. - hoe redelijker de werking in bona fide gevallen waarin belastingbesparing geen reden vormt.	- Hoe korter de termijn: - hoe minder regulerende werking - hoe meer bezwaarschriften en mogelijk beroepsprocedures die moeten worden ingewilligd, als vaststaat dat de koper in de woning is gaan wonen. - hoe groter het verschil met de uiteindelijke handhavingsstrategie voor situaties buiten de termijn. - Een termijn geven kan leiden tot vervolgvragen over situaties van tijdelijke bewoning buiten de termijn. - Een langere termijn hanteren vergroot de kans op Kamervragen over het geven van zekerheid vooraf bij belastingbesparende structuren door verkrijgers van duurdere woningen.
Optie 3: wetgeving terugwerkende kracht voor situaties van tijdelijke bewoning	- Voorkomt (een deel van) tijdelijke structuren.	- Kan alleen door de wetgeving met terugwerkende kracht aan te kondigen bij persbericht - Wetgeving met terugwerkende kracht is een zeer zwaar juridisch middel. Toepassing ervan zal zeer kritisch worden ontvangen door de RvS en EK, en wellicht ongedaan worden gemaakt door de rechter. - Wetgeving met terugwerkende kracht voor deze structuren staat politiek/beleidsmatig op gespannen voet met de gehanteerde wettoepassing bij beleggers eind 2020. Gebruik maken van de Groninger akte (wel notarieel leveren in 2020, maar pas later (bijv. 2021) betalen) moest worden toegestaan.
Optie 4: wetgeving t.b.v. bestrijden ontwikkeling structurele situatie	- Als structureel ontwikkelingsstructuren voorkomen, kunnen deze met aanvullende wetgeving worden bestreden. - Dit kan alsdan meer duidelijkheid geven voor burger, notariaat en Belastingdienst.	- Het is te vroeg om met wetgeving te komen. Monitoring van de praktijk is nodig om te beoordelen of en zo ja welke aanvullende maatregelen getroffen moeten worden.

Ordeleerders a en t later te doen,

Opties voor jongeren en starters op de woningmarkt

Jongeren ervaren het vereiste eigen geld voor de kosten koper als een drempel om een woning te kopen. Gemiddeld zijn de kosten koper ongeveer 5 a 6 % van de koopsom. De overdrachtsbelasting (OVB, 2% van de koopsom) maakt daar een deel van uit. De eerste tabel toont opties die starters kunnen helpen, de tweede tabel toont opties hoe dit zou kunnen worden gedekt. Een voorwaarde van MFIN is dat alle opties zijn voorzien van dekking.

Maatregel	Toelichting
Fiscale maatregelen	
1. Vrijstelling OVb voor kopers onder de 35 jaar en voor woningen onder de NHG-kostengrens	- Door jongeren vrij te stellen van OVb hoeven ze minder lang te sparen voor hun kosten koper. - Bij deze variant geldt de vrijstelling uitsluitend voor jongeren die een woning onder de NHG-kostengrens aanschaffen (<€310.000). - Aandeel van de betaalbare koopwoningen (<€250.000,-) in de totale woningvoorraad van verschillende steden; Amsterdam (16%), Utrecht (16%), Den Haag (21%) en Rotterdam (28%). Het aandeel koopwoningen onder de NHG-grens ligt nog hoger. - Het hanteren van een leeftijdsgrens bij differentiatie van de OVb is uitvoerbaar voor de Belastingdienst, Kadaster en het notariaat. - De leeftijdsgroep tot 35 jaar met NHG komt niet helemaal overeen met de definitie starters. 26% van die leeftijdsgroep met NHG is een doorstromer en maakt toch aanspraak op de vrijstelling, terwijl 42% van de starters ouder is dan 35 jaar of een te dure woning koopt boven de NHG-grens en dus geen aanspraak maakt op de vrijstelling. - De structurele budgettaire impact is €215 mln.
2. Vrijstelling OVb voor kopers onder de 35 jaar	- Het hanteren van een leeftijdsgrens bij differentiatie van de OVb is uitvoerbaar voor de Belastingdienst en het notariaat. - De leeftijdsgroep tot 35 jaar komt niet helemaal overeen met starters. 33% van die leeftijdsgroep is een doorstromer en maakt toch aanspraak op de vrijstelling, terwijl 27% van de starters ouder is dan 35 jaar en geen aanspraak maakt op de vrijstelling. - De structurele budgettaire impact van de vrijstelling voor jongeren onder 35 jaar is €375 mln.
buiten verzoek	

buiten verzoek

Tabel dekkingsopties

Maatregel	Toelichting
Dekkingsopties aan de inkomstenkant (fiscale maatregelen):	
a) Tarief OVB woningen van 2 naar 2,3% of 2,55%	- Voor maatregel 1 zou het OVB-tarief voor de overige woningen (35 plussers) dan worden verhoogd met circa 0,3%-punt naar en bij maatregel 2 zou het gaan om een verhoging van circa 0,55%. - Hierdoor gaan ook beleggers een hoger ovb-tarief betalen.
b) Hypotheekrente aftrek van max 37% naar 36%	Indien er € 215 mln moet worden gedekt (maatregel 1), kan dit budgetneutraal via een verlaging van de maximale hypotheekrenteaf trek van 37 naar 36% (verlaging 1%-punt). Bij maatregel 2 zou dit gaan om een verlaging van bijna 2%-punt, naar een maximaal aftrektarief van 35%.
c) Verhoging van het tarief in de OVB voor natuurlijke personen en rechtspersonen die een woning verkrijgen en op het moment van verkrijging twee of meer woningen heeft	- Deze dekkingsmaatregel raakt beleggers gericht dan de generieke verhoging van 2% naar 2,3% of 2,55% en betreft een nieuw in te voeren tarief van 6%. - De opbrengst van de maatregel bedraagt naar schatting van Dialogic circa € 115-220 mln. Aanvullende dekking via de maatregelen onder b en c is daarmee waarschijnlijk nodig. - Recent onderzoek door een onderzoeksbureau indiceert dat deze maatregel door de Belastingdienst, kadaster en notariaat naar verwachting niet uitgevoerd kan worden, maar dit wordt nu nader onderzocht. - Deze maatregel raakt ook woningcorporaties. Dit kan mogelijk worden voorkomen, Zoveel mogelijk voorkomen dat woco's worden geraakt, is alleen mogelijk door een bovengrens te stellen aan het aantal woningen (i.v.m. staatssteun). Dat heeft wel tot gevolg dat de grote beleggers ook worden ontzien.
buiten verzoek	