

De Grote Tips & Advies Vastgoedgids



2.3.3. Nieuwe tarieven vanaf 2021

Beleggers ontmoedigen. Het opkopen van woonruimte door beleggers in de grote steden is een doorn in het oog van de overheid. Hierdoor komt de toch al gespannen woningmarkt nog verder onder druk te staan. Om beleggers te ontmoedigen, is met ingang van 2021 de overdrachtsbelasting flink verhoogd.

Starters. Anderzijds wil men de starters op de woningmarkt tegemoetkomen met een vrijstelling van overdrachtsbelasting.

Tarieven tot en met 2020. Tot en met 2020 betaalde u 2% bij aankoop van een woning en 6% bij aankoop van een andersoortig gebouw, zoals een kantoor of opslagruimte.

Vanaf 2021. Voor de aankoop van een woning door starters is de overdrachtsbelasting gedaald. Op voorwaarde dat er wordt voldaan aan de eisen, geldt hiervoor een tarief van 0%. Als er niet voldaan kan worden aan de voorwaarden, dan geldt er een tarief van 2%. U moet dan wel de woning zelf gaan bewonen. Koopt u een woonruimte dus niet voor uzelf, maar voor een kind of ter belegging, dan gelden de tarieven van 0 en 2% niet. In dat geval krijgt u in 2023 te maken met het nieuwe hoogste tarief van maar liefst 10,4%! Hetzelfde geldt bij aankoop van een andersoortig pand, zoals een bedrijfspand of opslagruimte.

Voorwaarden startersregeling. Vanaf 2021 wordt er geen overdrachtsbelasting berekend bij aankoop van een woning onder de volgende voorwaarden:

- u gaat de woning zelf bewonen;
- u bent tussen de 18 en 35 jaar;
- u heeft deze startersvrijstelling niet eerder toegepast;
- de woningwaarde is lager dan € 440.000 (2023).

Aankoop ouderlijk huis en startersregeling. Wat als een koper aan deze voorwaarden voldoet, maar de woning gezamenlijk met zijn ouders blijft bewonen? Geldt dan de startersvrijstelling? We kunnen dit het beste aan de hand van een praktijkvoorbeeld toelichten. Hans, nog geen 35 jaar, verkrijgt krachtens schenking van zijn ouders een woning. De waarde van de woning is minder dan € 440.000. Voordat de levering (ter uitvoering van de schenking) plaatsvond, woonde Hans al samen met zijn ouders in deze woning. Na de levering blijven Hans en zijn ouders de woning gezamenlijk bewonen. Feitelijk verandert er niets, alleen de tenaamstelling van de woning wijzigt. Bij de levering wordt er 10,4% overdrachtsbelasting afgedragen. Hans maakt hier vervolgens bezwaar tegen. Hij is van mening dat de startersvrijstelling van toepassing is. De inspecteur komt volledig aan het bezwaar van Hans tegemoet. In dit geval is er

geen sprake van een zelfstandige woonruimte waar uitsluitend de ouders van Hans gebruik van maken. Vanwege de gezamenlijke bewoning door Hans en zijn ouders is er sprake van een gezamenlijke huishouding. Hans heeft de volledige beschikkingsmacht over de woning en er is geen huur- of gebruiksovereenkomst overeengekomen. Daardoor voldoet Hans aan het hoofdverblijfvereiste. Daarmee is voldaan aan alle vereisten voor de toepassing van de startersvrijstelling.

Tegemoetkoming bij verkrijging economische eigendom woning. Het komt in de praktijk voor dat de kopers van een woning eerst de economische eigendom verkrijgen en daarna pas de juridische. Dit doet zich voor als men bijv. alvast met de verbouwing wil beginnen. Een belangrijk nadeel hiervan is dat de verkrijging van de economische eigendom belast is met het normale tarief van de overdrachtsbelasting van 10,4%. Dit terwijl in andere gevallen het tarief van 2% of wellicht de startersvrijstelling van toepassing is. De Belastingdienst heeft onderkend dat in dit geval de overdrachtsbelasting onbedoeld erg nadelig uitpakt. Daarom is besloten een en ander via een besluit recht te trekken. Op deze manier wordt bereikt dat in betreffende situaties toch het tarief van 2% of de startersvrijstelling van toepassing is, uiteraard voor zover er voldaan wordt aan de hiervoor geldende voorwaarden. Voor verkrijgingen die hebben plaatsgevonden voor inwerkingtreding van dit besluit, kan een verzoek om toepassing van de hardheidsclausule worden gedaan (Besluit van 2 maart 2023, nr. 2023-2). Dit verzoek moet worden ingediend bij het Ministerie van Financiën, Belastingdienst/Corporate Dienst Vaktechniek/team Brieven en Beleidsbesluiten, Postbus 20201, 2500 EE Den Haag.

Tabel. De wijzigingen per soort pand hebben wij in de hiernavolgende tabel voor u uiteengezet.

Wijzigingen per soort pand		
	Tot en met 2020	Tarieven 2023
Aankoop eigen woning als starter	2%	0%
Aankoop eigen woning als niet-starter	2%	2%
Aankoop woning niet voor zelfbewoning	2%	10,4%
Aankoop bedrijfspand	6%	10,4%
Aankoop vakantiewoning	2%	10,4%
Aankoop opslagruimte	6%	10,4%