



Actualiteiten in de overdrachtsbelasting



Rob Timmermans MFP



Wat gaan we bespreken?

- De spelregels van de verschillende tarieven
- Overdrachtsbelasting bij doorlevering
- Samenloop van schenkbelasting en overdrachtsbelasting
- Vrijstellingen overdrachtsbelasting
- Nieuwe goedkeuringen bijzondere situaties m.b.t. de startersvrijstelling en het 2%-tarief



Over welke waarde is overdrachtsbelasting verschuldigd?

- De **waarde in het economisch verkeer**, maar...
ten minste de waarde van de tegenprestatie (*de koopsom*).

Dus... de hoogste van beide waarden!



Wanneer is welk tarief van toepassing...?



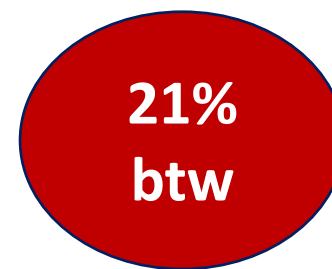
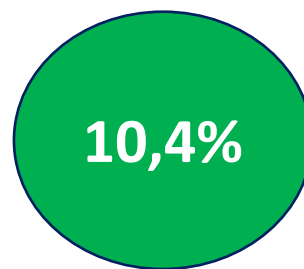
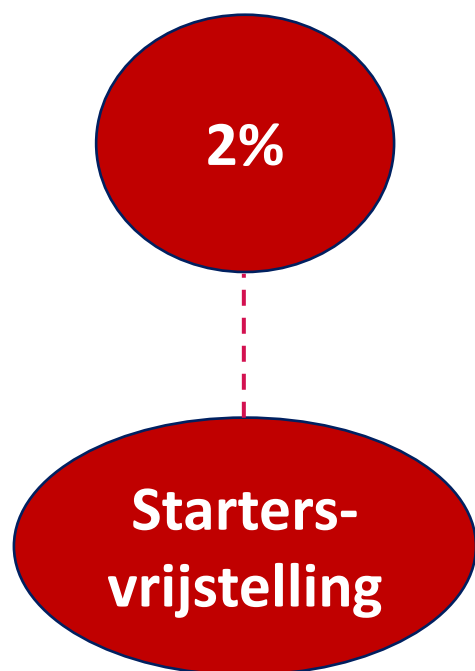
Wanneer is welk tarief van toepassing...?



Wanneer is welk tarief van toepassing...?



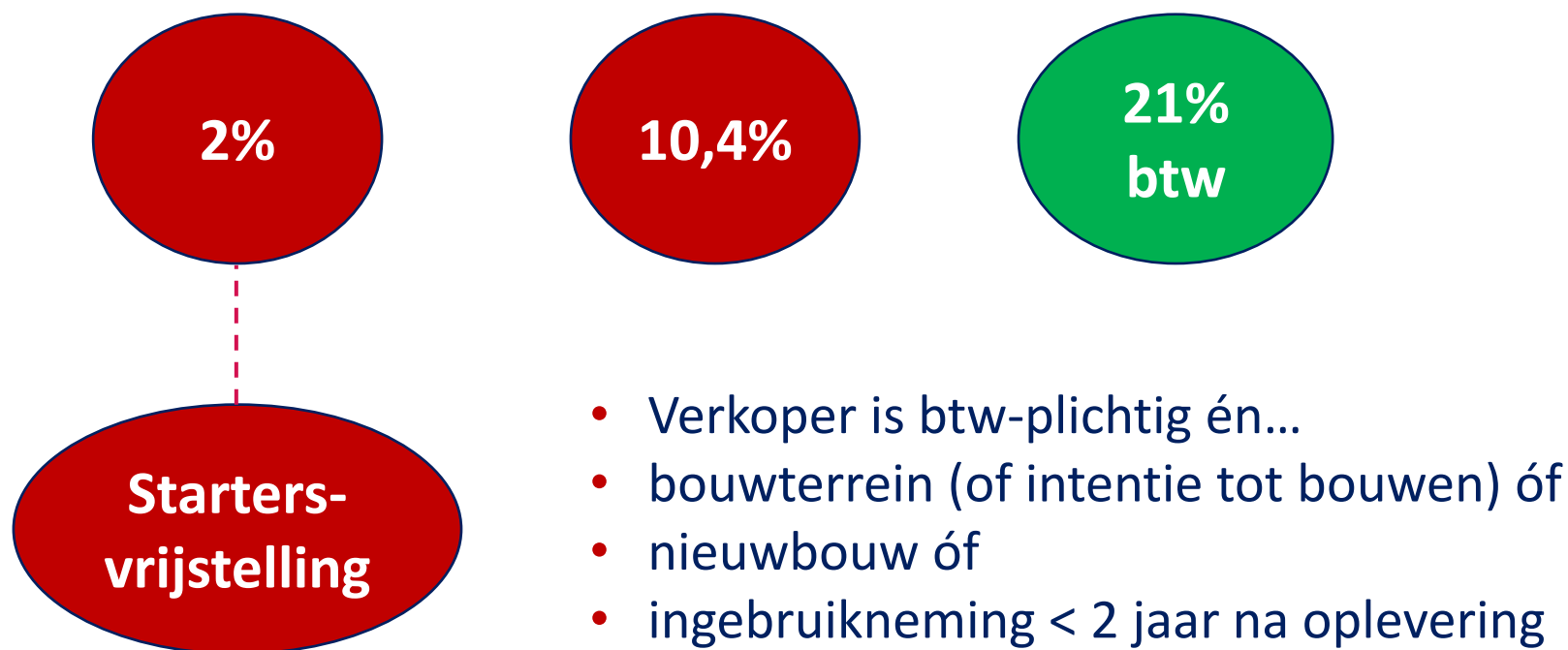
Wanneer is welk tarief van toepassing...?



- Het pand is fysiek geen woning óf
- de woning wordt géén 'eigen woning' óf
- slechts *tijdelijk* als hoofdverblijf of
- bebouwd terrein, opstal slopen, géén woonbestemming



Wanneer is welk tarief van toepassing...?



Deel woning verhuren...

Ralph koopt een woning. Hij gaat zelf in de woning wonen, maar hij gaat ook een deel verhuren.

“Kan hij een beroep doen op het 2% tarief...(of de startersvrijstelling)?”

- Splitsing woning eigen gebruiksdeel (2%) en verhuurde deel (10,4%), tenzij...
- Eigen gebruiksdeel 90% of meer, dan 2% over gehele levering.



Kamerverhuur en overdrachtsbelasting

(standpunt Kennisgroep overdrachtsbelasting)

*“Als de verkrijger slechts **een deel van de woning** zelf gaat gebruiken als hoofdverblijf (evt. met personen die behoren tot zijn/haar huishouden) en een ander deel niet (bijv. bij verhuur), is op grond van artikel 14, lid 2 WBR het verlaagde tarief of de startersvrijstelling slechts van toepassing op het gedeelte dat door de verkrijger zelf wordt gebruikt.”*



Gemeenschappelijke ruimtes

Vraag

- *“Indien in een woning, die na de verkrijging als hoofdverblijf door de eigenaar wordt gebruikt, een kamer of enkele kamers als onzelfstandige woonruimte aan derden in gebruik worden gegeven (zoals bij verhuur), kunnen de tot de woning behorende gemeenschappelijke ruimtes dan, voor wat betreft de oppervlakte, geheel aan het deel van de woning worden toegerekend dat anders dan tijdelijk als hoofdverblijf wordt gebruikt?”*

Antwoord Kennisgroep

- Ja, de gemeenschappelijke ruimtes worden door de eigenaar van de woning als hoofdverblijf gebruikt. Dat de huurder(s) hiervan ook gebruik kunnen maken doet hier niet aan af.



Gemeenschappelijke ruimtes

Verder geldt dat, indien de totale oppervlakte van de door de verkrijger, anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf gebruikte ruimtes tezamen tenminste **90% van de totale oppervlakte** van de woning uitmaakt, de startersvrijstelling of het tarief van **2%** op de waarde van de gehele woning kan worden toegepast.

(Uiteraard als aan alle overige voorwaarden is voldaan).

“Hoe werkt dat dan onder de 90%?”



Voorbeeld gemeenschappelijke ruimtes

Totale woonopp. is 120 m². Hiervan wordt 15 m² exclusief verhuurd, 30 m² zijn gemeenschappelijke ruimtes. Dan is 75 m² in exclusief eigen gebruik bij de verkrijger. De gemeenschappelijke ruimtes worden *geheel* toegerekend aan het deel van de woning dat de verkrijger als hoofdverblijf gebruikt.

- De woning wordt dan voor 105/120 (87,5%) als hoofdverblijf gebruikt.
- Op 87,5% van de woning die als hoofdverblijf wordt gebruikt is derhalve de startersvrijstelling of het verlaagd tarief van 2% van toepassing is.
- Bij een koopprijs van € 400.000 is dan 87,5% van € 400.000 belast tegen 2% (*of is de startersvrijstelling op dat deel van toepassing*). Op de overige 12,5% van € 400.000 is het reguliere tarief van 10,4% (2023) van toepassing.



Vrijstellingen overdrachtsbelasting

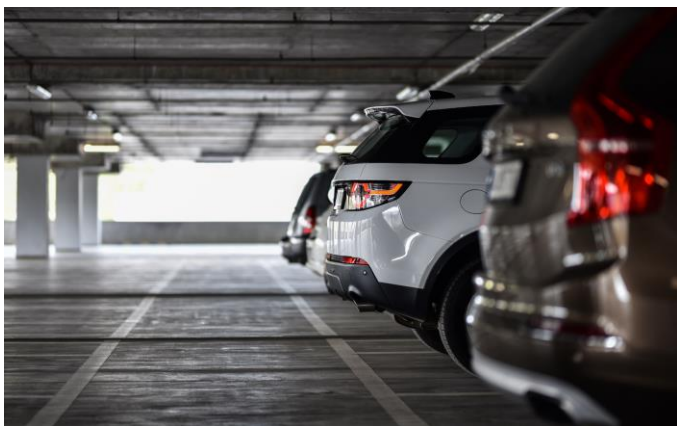
Diverse vrijstellingen in de Wbr, waaronder:

- Verdeling woning die in gemeenschap valt bij beëindiging partnerschap
- Verdeling woning bij beëindiging relatie, indien eigendom verkregen door gezamenlijke verwerving binnen verhouding 60%-40%
- Startersvrijstelling

“Is gebruik van de startersvrijstelling een (vrije) keuze...?”



Overdrachtsbelasting over aanhorigheden



- Levering **tegelijkertijd met de 'eigen woning'** → **2%** (of vrijstelling)
- Levering **op een later moment** → **10,4%**



Overdrachtsbelasting bij doorlevering

Art. 13 lid 1 Wbr

- Bij doorlevering binnen 6 maanden is koper alleen overdrachtsbelasting verschuldigd over 'waardevermeerdering woning'.

'Correctie' o.b.v. art. 13 lid 4 Wbr

- Bij doorlevering binnen 6 maanden, waarbij bij vorige verkrijging 2% was verschuldigd, kan bij volgende levering ten hoogste *het verschuldigde bedrag* van de vorige levering in mindering worden gebracht.



Voorbeeld overdrachtsbelasting bij doorlevering

Ineke heeft in maart 2023 een woning gekocht voor € 400.000 en hierover 2% OVB betaald. Vanwege emigratie verkoopt ze de woning in juli 2023 door aan Ans voor € 450.000. Ans gaat de woning verhuren. Hoeveel OVB is Ans verschuldigd?

- **Art. 13 lid 1 Wbr**
Ans is 10,4% verschuldigd over € 50.000 = € 5.200
- **'Correctie' o.b.v. art. 13 lid 4 Wbr**
Ans is verschuldigd: $10,4\% \times € 450.000 - 2\% \times € 400.000 = € 38.800$



Samenloop overdrachtsbelasting en schenkbelasting

“Wanneer is schenkbelasting verschuldigd bij de levering van een woning?”

1. Als de woning wordt geschonken
2. Als de woning wordt geleverd tegen een lagere waarde dan de WEV
3. Als de woning wordt geleverd tegen de WEV, maar een deel van de koopsom wordt kwijtgescholden

“Wat is het object van de schenking in deze gevallen?”

- Bij 1 en 2: de WOZ-waarde
Bij 3: het kwijtgescholden bedrag



Samenloop overdrachtsbelasting en schenkbelasting

- Als er een **samenloop** is van verschuldigde overdrachtsbelasting en schenkbelasting, dan wordt de betaalde overdrachtsbelasting *in mindering gebracht* op de verschuldigde schenkbelasting.



Voorbeeld samenloop OVB en schenkbelasting

André verkoopt en levert een woning met een marktwaarde van € 300.000 aan zijn zoon Ed, tegen betaling van € 150.000. De WOZ-waarde van de woning is € 250.000. Ed gaat de woning zelf bewonen en is 2% overdrachtsbelasting verschuldigd.

- Op basis van de marktwaarde van € 300.000 is Ed € 6.000 verschuldigd.
- Ed is schenkbelasting verschuldigd over € 100.000.
- Na aftrek van de (ouder-kind)vrijstelling van € 6.035 (2023), moet Ed schenkbelasting betalen over € 93.965.
- De schenkbelasting bedraagt dan € 9.396 (10% van € 93.965).
- Over het bedrag waarover de schenkbelasting is berekend, is al € 1.879 overdrachtsbelasting betaald (2% van € 93.965).
- Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de verschuldigde schenkbelasting, waardoor aan schenkbelasting nog € 7.517 verschuldigd is.



Nieuwe goedkeuringen... *(besluit 3 maart 2023)*

1. Op het moment van verkrijging wordt nog niet voldaan aan de voorwaarden, terwijl na het passeren van de akte duidelijk wordt dat de woning alsnog kwalificeert als 'eigen woning'.
2. Verrijking van een beperkt recht en het bloot eigendom van het object op dezelfde dag.
3. Vooruitlopend op de verkrijging van het juridisch eigendom gaat eerst het economisch eigendom van een woning over op de koper(s).
4. Twee verkrijgers kopen samen een woning en op dát moment is al duidelijk dat één van hen wegens langdurige opname in een verpleeghuis (of soortgelijke instelling) niet of slechts tijdelijk in de woning kan gaan wonen.



1. Op het moment van verkrijging wordt nog niet voldaan aan de voorwaarden, terwijl na het passeren van de akte duidelijk wordt dat de woning alsnog kwalificeert als 'eigen woning'.

Bijv. gebouw is op passeerdatum fysiek nog geen woning, maar na een verbouwing wél.

Goedkeuring: in bezwaar kan alsnog een beroep worden gedaan op de startersvrijstelling of het verlaagde tarief.

De goedkeuring vervalt als:

- binnen 6 maanden bij een opvolgende verkrijging van dezelfde woning de opvolgende verkrijger gebruik maakt van de vermindering van de overdrachtsbelasting o.g.v. deze doorlevering.
- binnen 12 maanden een aanvullende verkrijging plaatsvindt (zoals een garage, of een aanvullende recht, waardoor de totale waarde van de woning mét deze aanvullende verkrijging boven de vrijstelling uitkomt.



2. Verkrijging van een beperkt recht en het bloot eigendom van een object op dezelfde dag.

Situatie waarin verkrijger zowel een beperkt recht als het bloot eigendom van een zaak verwerft, met beide leveringen op dezelfde dag.

Voorbeeld: verkrijging erfpacht op grond met woning van een persoon en verkrijging bloot eigendom van een andere persoon (eigenaar).

De startervrijstelling kan nu op één van de leveringen niet worden toegepast.

Goedkeuring:

Beide verkrijgingen mogen als één verkrijging te worden aangemerkt onder voorwaarden dat de waarde van de beide verkrijgingen samen niet boven de woningwaardegrens uitkomt, de leveringen op dezelfde dag plaatsvinden en bij beide leveringen een beroep op de startersvrijstelling wordt gedaan.



3. Vooruitlopend op de verkrijging van het juridisch eigendom gaat eerst het economisch eigendom van een woning over op de koper(s).

O.g.v. de Wbr geldt dat bij een economische levering, die niet tegelijkertijd met de juridische levering plaatsvindt, het hoge tarief van **10,4%** verschuldigd is.

Goedkeuring: verlaagde tarief of de startersvrijstelling is van toepassing als:

- verkrijging economische eigendom gelijktijdig plaatsvindt met of na het sluiten van de koopovereenkomst voor juridische eigendomsverkrijging.
- er een directe samenhang is tussen de verkrijging economische en juridische eigendom door en van dezelfde persoon of personen.

Aangifte doen van zowel de economische als de juridische verkrijging!



4. Twee verkrijgers kopen samen een woning kopen en op dát moment is al duidelijk dat één van hen wegens langdurige opname in een verpleeghuis (of soortgelijke instelling) niet of slechts tijdelijk in de woning kan gaan wonen.

Over de verkrijging van deze persoon zou **10,4%** overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

Goedkeuring: over de gehele (gezamenlijke) verkrijging mag het verlaagde tarief of de startersvrijstelling worden toegepast.

De verkrijger die niet of slechts tijdelijk in de woning gaat wonen, moet dan wel een CIZ-indicatie voor langdurige zorg kunnen overleggen.





Heeft iemand nog vragen?

Rob Timmermans MFP

kijk op www.impact.nu of kom naar de Impact stand

