



Overdrachtsbelasting. Startersvrijstelling en 2%-tarief

Directoraat-generaal Belastingdienst/Corporate Dienst Vaktechniek

Besluit van 2 maart 2023, nr. 2023-2

De Staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

Dit besluit actualiseert en vervangt het besluit van 22 september 2022, nr. 2022-1 (Stcrt. 2022, 24810). In dit besluit zijn nieuwe goedkeuringen opgenomen over de toepassing van de startersvrijstelling en het tarief van 2% die gelden bij de verkrijging van woningen indien aan de daarvoor geldende voorwaarden is voldaan.

1. Inleiding

In dit besluit is het beleid opgenomen over de startersvrijstelling en het tarief van 2%. De onderdelen 4 en 5 zijn vernummerd tot 6 en 7. In de onderdelen 4 en 5 zijn twee nieuwe goedkeuringen opgenomen naar aanleiding van met toepassing van de hardheidsclausule verleende tegemoetkomingen.

De goedkeuring in onderdeel 4 voorziet erin dat bij de verkrijging van de economische eigendom van een woning vooruitlopend op de verkrijging van de juridische eigendom van die woning een beroep op de startersvrijstelling of het 2%-tarief kan worden gedaan.

In onderdeel 5 is een goedkeuring opgenomen die regelt dat als twee echtgenoten of samenwoners samen een woning verkrijgen, terwijl duidelijk is dat een van hen door verblijf in een verpleeghuis of een soortgelijke instelling vanwege medische redenen niet in de woning kan gaan wonen, het 2%-tarief toch van toepassing is op de verkrijging van de gehele woning.

De goedkeuringen in dit besluit zijn verleend met toepassing van artikel 63 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (hardheidsclausule).

1.1. Gebruikte begrippen en afkortingen

WBR Wet op belastingen van rechtsverkeer

Startersvrijstelling Vrijstelling overdrachtsbelasting bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, WBR

Woningwaardegrens Waardegrens bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, onder 4°, WBR

Algemene tarief Het tarief, bedoeld in artikel 14, eerste lid, WBR

Verlaagde tarief Het tarief, bedoeld in artikel 14, tweede lid, WBR

2. Beroep op startersvrijstelling of het verlaagde tarief na de verkrijging

Voor toepassing van de startersvrijstelling of het verlaagde tarief is onder meer vereist dat de verkrijger de woning of rechten waaraan deze is onderworpen na de verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en dit overeenkomstig artikel 15a WBR, voorafgaand aan de verkrijging duidelijk, stellig en zonder voorbehoud verklaart in een schriftelijke verklaring (artikel 15, eerste lid, onderdeel p, onder 3°, respectievelijk artikel 14, tweede lid, WBR). Voor de toepassing van de startersvrijstelling is daarnaast vereist dat de verkrijger deze vrijstelling niet eerder heeft toegepast en dit op dezelfde wijze schriftelijk verklaart (artikel 15, eerste lid, onderdeel p, onder 2°, WBR). Ingeval van onvoorziene omstandigheden die zich hebben voorgedaan vóór het tijdstip van de verkrijging, maar nadat de aan die verkrijging ten grondslag liggende koopovereenkomst tot stand is gekomen, moet de in artikel 15a, vierde lid, WBR genoemde schriftelijke verklaring voorafgaand aan de verkrijging worden ingediend.

Als op het tijdstip van de verkrijging de door de WBR vereiste schriftelijke verklaring ontbreekt, kan de startersvrijstelling of het verlaagde tarief niet worden toegepast en is de verkrijging belast tegen het algemene tarief. Dit kan op grond van de tekst van de wettelijke regeling niet in bezwaar worden hersteld. Dit geldt ook als op het tijdstip van de verkrijging geen beroep op de startersvrijstelling of het verlaagde tarief is gedaan. De praktijk heeft inmiddels laten zien dat er gevallen zijn waarin ten tijde van de verkrijging de vereiste verklaring ontbreekt of geen beroep op de startersvrijstelling of het verlaagde tarief is gedaan en dat de verkrijger dit na de verkrijging wil corrigeren. De gevallen laten zien dat een correctiemogelijkheid gewenst is.



Voorbeeld

Een notaris voldoet overdrachtsbelasting naar het algemene tarief omdat hij meende dat de verkregen onroerende zaak, een kantoorpand dat wordt verbouwd tot woning, op het tijdstip van de verkrijging niet als woning kwalificeerde. Na het passeren van de leveringsakte wordt duidelijk dat het verkregene toch als woning kwalificeert. Door de strikte wettelijke eisen is het niet mogelijk om na het passeren van de leveringsakte in bezwaar een beroep te doen op de startersvrijstelling of het verlaagde tarief en de daarvoor benodigde schriftelijke verklaring alsnog in te dienen. Dit acht ik ongewenst en daarom keur ik het volgende goed.

Goedkeuring

Ik keur onder voorwaarden goed dat als op het tijdstip van de verkrijging van een onroerende zaak geen beroep op de startersvrijstelling of het verlaagde tarief is gedaan of als de daarvoor vereiste verklaring op dat tijdstip ontbrak, dit kan worden hersteld door middel van een tijdig ingediend bezwaarschrift tegen de voldoening op aangifte of tegen een opgelegde naheffingsaanslag¹.

Voorwaarden

Voor deze goedkeuring gelden de volgende zes voorwaarden:

1. Het bezwaar van de belastingplichtige is ontvankelijk.
2. Tijdens de bezwaarfase wordt een beroep gedaan op de goedkeuring en de schriftelijke verklaring, bedoeld in artikel 15a, eerste lid, WBR, wordt bij het bezwaarschrift gevoegd.
3. Aan alle overige wettelijke voorwaarden voor toepassing van de startersvrijstelling of het verlaagde tarief is voldaan.
4. De toepassing van de startersvrijstelling of het verlaagde tarief op basis van deze goedkeuring vervalt als binnen zes maanden een opvolgende verkrijging van dezelfde woning plaatsvindt en de opvolgende verkrijger daarbij aanspraak maakt op vermindering op grond van artikel 13 WBR.
5. Als een verkrijging waarop iemand met toepassing van deze goedkeuring de startersvrijstelling heeft toegepast binnen twaalf maanden wordt gevolgd door een of meer andere verkrijgingen door dezelfde persoon ter zake van de woning of rechten waaraan deze is onderworpen of een aanheerigheid bij die woning en de som van de waarde van al deze verkrijgingen het bedrag, genoemd in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, onder 4°, WBR overschrijdt, wordt over de waarde waarop met toepassing van deze goedkeuring de startersvrijstelling is toegepast overdrachtsbelasting nageheven overeenkomstig artikel 9, zevende lid, WBR.
6. Toepassing van de startersvrijstelling op basis van deze goedkeuring wordt met het oog op artikel 15, eerste lid, onderdeel p, onder 2°, WBR aangemerkt als toepassing van de startersvrijstelling alsof op het tijdstip van de verkrijging een beroep op de startersvrijstelling was gedaan met inbegrip van de vereiste schriftelijke verklaring. Dit betekent dat niet nogmaals een beroep op de startersvrijstelling kan worden gedaan als met een beroep op de goedkeuring de startersvrijstelling is toegepast.

Toelichting op de vierde en vijfde voorwaarde

In dit besluit verleen ik een tegemoetkoming voor gevallen waarin volgens de wettelijke bepalingen geen recht bestaat op de startersvrijstelling of het verlaagde tarief. Op grond van de wet is dus meer overdrachtsbelasting verschuldigd voor de verkregen woning dan na toepassing van deze goedkeuring. Dit brengt mee dat bij een overdracht van deze woning binnen zes maanden, de opvolgende verkrijger volgens de wettelijke bepalingen aanspraak kan maken op een vermindering van overdrachtsbelasting op grond van artikel 13 WBR. Het kan voorts meebrengen dat, bij een volgende verkrijging door dezelfde persoon, toepassing van artikel 9, zevende lid, WBR onbedoeld achterwege blijft. In die gevallen acht ik een beperking van de goedkeuring op zijn plaats.

In de vierde voorwaarde is daarom geregeld dat in die situaties de goedkeuring vervalt. In de vijfde voorwaarde is geregeld dat artikel 9, zevende lid, WBR in zo'n geval toepassing vindt. Hiermee wordt voorkomen dat in de genoemde situaties een belastingvoordeel wordt behaald dat niet aansluit bij de heffing zoals die plaatsvindt na toepassing van de goedkeuring.

3. Startersvrijstelling: Verkrijging beperkt recht en blote eigendom op dezelfde dag

Om gebruik te kunnen maken van de startersvrijstelling moet de verkrijger onder meer verklaren deze vrijstelling niet eerder te hebben toegepast. Een verkrijger kan slechts eenmaal gebruik maken van de startersvrijstelling. Als er twee of meer verkrijgingen door dezelfde verkrijger met betrekking tot

¹ Bij naheffing gaat het om de situatie dat zonder verklaring toch de startersvrijstelling of het verlaagde tarief is toegepast.



dezelfde woning plaatsvinden, kan de verkrijger de startersvrijstelling slechts op een van de verkrijgingen toepassen. Over de andere verkrijging(en) is de verkrijger dan in beginsel overdrachtsbelasting naar het verlaagde tarief verschuldigd. Deze uitkomst vind ik niet gewenst als iemand op dezelfde dag een beperkt recht en de blote eigendom met betrekking tot dezelfde woning verkrijgt en voldaan zou zijn aan de woningwaardegrens als de blote eigendom en het beperkte recht in één verkrijging van de volle eigendom hadden plaatsgevonden. Daarom keur ik het volgende goed.

Goedkeuring

Ik keur onder de volgende voorwaarden goed dat de verkrijgingen op dezelfde dag van de blote eigendom en een beperkt recht met betrekking tot dezelfde woning voor de toepassing van de startersvrijstelling kunnen worden aangemerkt als één verkrijging van die woning als hierdoor de volle eigendom van die woning in handen komt van dezelfde verkrijger.

Voorwaarden

Voor deze goedkeuring gelden de volgende drie voorwaarden:

- De waarde van de verkregen blote eigendom vermeerderd met die van het verkregen beperkte recht, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 9, eerste lid, WBR in samenhang met artikel 11 WBR, komt niet uit boven de ten tijde van de verkrijgingen geldende woningwaardegrens.
- De voor de toepassing van de startersvrijstelling vereiste schriftelijke verklaring wordt, ingeval gekozen wordt voor de standaardtekst, bedoeld in artikel 15a, eerste lid, onderdeel a, WBR, in beide notariële akten opgenomen onder toevoeging dat een beroep wordt gedaan op deze goedkeuring (onder vermelding van datum, nummer en onderdeel van dit besluit). Als gekozen wordt voor het standaardformulier, bedoeld in artikel 15a, eerste lid, onderdeel b, WBR, wordt dit aan een van de twee notariële akten gehecht. Aan de andere notariële akte wordt een kopie van de verklaring voor toepassing van de startersvrijstelling gehecht. In deze akte wordt opgenomen dat een beroep wordt gedaan op deze goedkeuring (onder vermelding van datum, nummer en onderdeel van dit besluit).
- Aan de overige vereisten voor de toepassing van de startersvrijstelling wordt voldaan.

Voorbeeld

A (25 jaar) heeft op 9 augustus 2021 voor € 240.000 van B verkregen het recht van erfpacht dat is gevestigd op een stuk grond met daarop een woning. Eveneens op 9 augustus 2021 heeft A van C voor € 50.000 de eigendom van dit stuk grond met de woning verkregen, bezwaard met het recht van erfpacht (de blote eigendom). A verkrijgt aldus door twee verkrijgingen op dezelfde dag de volle eigendom van de woning met een totale waarde van € 290.000 en gaat deze woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gebruiken. De maatstaf van heffing van de beide verkrijgingen tezamen, rekening houdend met artikel 11 WBR, is eveneens € 290.000.

De beide verkrijgingen kunnen in dit geval voor de toepassing van de startersvrijstelling worden aangemerkt als één verkrijging. De totale waarde van de beide verkrijgingen, berekend overeenkomstig het bepaalde in artikel 9, eerste lid, WBR in samenhang met artikel 11 WBR, is in dit voorbeeld gelijk aan de waarde van de woning, zijnde € 290.000. Hiermee wordt niet uitgekomen boven de ten tijde van de verkrijgingen geldende woningwaardegrens van € 400.000 (bedrag 2021). Gesteld dat A de startersvrijstelling niet eerder heeft toegepast, kan hij er in dit geval voor beide verkrijgingen een beroep op doen, mits aan de overige voorwaarden voor de goedkeuring wordt voldaan.

4. Verkrijging economische eigendom vooruitlopend op juridische eigendomsverkrijging

Artikel 14, vijfde lid, en 15, achtste lid, WBR bepalen dat het verlaagde tarief en de startersvrijstelling niet gelden bij de verkrijging van de economische eigendom van een woning. Er zijn situaties waarbij vooruitlopend op de juridische eigendomsverkrijging van een woning of van rechten waaraan deze is onderworpen (hierna tezamen aan te duiden als juridische eigendomsverkrijging) eerst de economische eigendom wordt verkregen door een koper die de woning zelf anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken. Bijvoorbeeld als de koper de woning vóór de verkrijging van de juridische eigendom al ter beschikking krijgt via een zogenoemde sleutelverklaring en mag verbouwen. Indien dit resulteert in de verkrijging van de economische eigendom is overdrachtsbelasting verschuldigd naar het algemene tarief. Bij de daaropvolgende juridische eigendomsverkrijging geldt heffing naar het verlaagde tarief met toepassing van artikel 9, vierde lid, WBR of de startersvrijstelling. Bij de verkrijging van de economische eigendom vooruitlopend op de juridische eigendomsverkrijging zou derhalve meer overdrachtsbelasting worden geheven dan in de situatie dat de koper de woning gelijktijdig in juridische en economische zin zou verkrijgen. Deze uitkomst vind ik niet gewenst. Daarom keur ik het volgende goed.



Goedkeuring

Ik keur onder voorwaarden goed dat als een koper, vooruitlopend op de verkrijging van de juridische eigendom van een woning of van rechten waaraan deze is onderworpen, van de verkoper de economische eigendom verkrijgt, het verlaagde tarief of de startersvrijstelling van toepassing is.

Voorwaarden

Voor deze goedkeuring gelden de volgende vier voorwaarden.

1. De verkrijging van de economische eigendom door de koper van de verkoper vindt plaats gelijktijdig met of na het sluiten van de obligatoire overeenkomst die aan de juridische eigendomsverrijging ten grondslag ligt.
2. Er bestaat een directe samenhang tussen de juridische eigendomsverrijging en de daaraan voorafgaande verkrijging van de economische eigendom door en van dezelfde persoon of personen.
3. Van zowel de economische als de juridische eigendomsverrijging wordt afzonderlijk aangifte gedaan.
4. Aan alle overige wettelijke vereisten voor toepassing van het verlaagde tarief of de startersvrijstelling is voldaan.

Toelichting

Voor deze goedkeuring geldt verder het volgende. Artikel 15, eerste lid, onderdeel p, onder 2°, WBR bepaalt dat een verkrijger maar één keer in aanmerking komt voor toepassing van de startersvrijstelling. In de gevallen waarvoor deze goedkeuring geldt, is de startersvrijstelling wettelijk gezien alleen van toepassing op de juridische eigendomsverrijging. Het feit dat op grond van deze goedkeuring de economische eigendomsverrijging ook in aanmerking komt voor de startersvrijstelling, brengt daar geen verandering in. Hierdoor vormt deze goedkeuring geen belemmering voor de toepasselijkheid van de startersvrijstelling bij de juridische eigendomsverrijging.

5. Tarief overdrachtsbelasting bij opname in een verpleeghuis of soortgelijke instelling

Het verlaagde tarief kan worden toegepast bij de verkrijging van een woning als de verkrijger de verkregen woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken. Als de verkrijger de verkregen woning niet als hoofdverblijf gaat gebruiken is het algemene tarief van toepassing. Als twee echtgenoten of samenwoners een woning kopen en op het moment van de aankoop al duidelijk is dat een van hen wegens langdurige opname in een verpleeghuis of soortgelijke instelling niet, of slechts tijdelijk, in de woning gaat wonen, wordt voor het aandeel van die persoon niet voldaan aan de wettelijke eis dat de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf zal worden gebruikt. De waarde van het verkregen aandeel in de woning wordt dan belast naar het algemene tarief. Deze uitkomst vind ik niet in alle gevallen gewenst. Daarom keur ik het volgende goed.

Goedkeuring

Ik keur onder voorwaarden goed dat het verlaagde tarief bij de verkrijging van een woning door twee echtgenoten of samenwoners ook wordt toegepast op de verkrijging van het aandeel van de persoon die de woning niet als hoofdverblijf gaat gebruiken vanwege het verblijf in een verpleeghuis of soortgelijke instelling.

Voorwaarden

Voor deze goedkeuring gelden de volgende drie voorwaarden.

1. De verkrijger die niet in de woning gaat wonen heeft op het moment van de verkrijging recht op blijvende zorg overeenkomstig een geïndiceerd zorgprofiel als bedoeld in artikel 2.1 van de Regeling langdurige zorg.
2. Bij het verzoek om toepassing van de goedkeuring wordt een afschrift van een indicatiebesluit als bedoeld in artikel 3.2.3 van de Wet langdurige zorg overgelegd.
3. Aan alle overige wettelijke vereisten voor toepassing van het verlaagde tarief is voldaan.

6. Ingetrokken regeling

Het volgende besluit is ingetrokken met ingang van de inwerkingtreding van dit besluit.

- Het besluit van 22 september 2022, nr. 2022-1 (Stcrt. 2022, 24810).



7. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst.

Voor verkrijgingen in situaties als bedoeld in de onderdelen 4 en 5 van dit besluit, die hebben plaatsgevonden in de periode van 1 januari 2021 tot de datum van inwerkingtreding van dit besluit kan een verzoek om toepassing van de hardheidsclausule worden gedaan. Ik zal dan met overeenkomstige toepassing van de voorwaarden in de genoemde onderdelen van dit besluit beoordelen of de startersvrijstelling of het verlaagde tarief kan worden toegepast.

Het verzoek om toepassing van de hardheidsclausule kan worden ingediend bij:

Ministerie van Financiën
Belastingdienst/Corporate Dienst Vaktechniek/team Brieven en Beleidsbesluiten
Postbus 20201
2500 EE Den Haag

Dit besluit zal in de Staatscourant worden geplaatst.

Den Haag, 2 maart 2023

*De Staatssecretaris van Financiën,
namens deze,
H.G. Roodbeen,
hoofddirecteur Fiscale en Juridische Zaken*