

## Overdrachtsbelasting in 2021

Mr. Henk de Kat, datum 19-03-2021

**Datum**

19-03-2021

**Auteur**

Mr. Henk de Kat<sup>1</sup>

**Folio weergave**

[Download gedrukte versie \(PDF\)](#)

**JCDI**

JCDI:ADS260353:1

**Vakgebied(en)**

Belastingrecht algemeen (V)

De Wet differentiatie overdrachtsbelasting (wetsvoorstel 35 576), die heeft geleid tot diverse aanpassingen in – met name – de tariefstructuur van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wbr) is alweer enkele weken (en maanden) een feit! De fiscale (en notariële) praktijk ziet zich geconfronteerd met een wirwar aan regels die de uitvoerbaarheid van de Wet behoorlijk complexer heeft gemaakt.

Eén van de (in de literatuur) meest besproken wijzigingen betreft (naast de tariefsverhoging van 6% naar 8%) de (beperking van de) reikwijdte van het 2%-tarief voor woningen. Gold tot en met 2020 voor elke woningverkrijging het 2%-tarief, met ingang van 2021 lijkt een compleet stroomschema (zoals opgenomen in de Memorie van toelichting bij het wetsvoorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting) nodig om te kunnen beoordelen of aanspraak bestaat op dit lage tarief. Voorts is een startersvrijstelling ingevoerd. Per 1 april 2021 (geen grap) wordt de ‘tariefstructuur’ nog wat complexer door de invoering van een plafondbedrag van € 400.000 voor die startersvrijstelling.

Verschillende onderdelen van de doorgevoerde veranderingen worden hierna besproken en toegelicht.

### Vermindering van belasting in plaats van vermindering van de heffingsgrondslag

Art. 13 Wbr regelt een vermindering van de heffingsgrondslag bij opeenvolgende verkrijgingen van dezelfde onroerende zaak binnen een periode van zes maanden. Dit art. 13 is per 1 januari 2021 uitgebreid met een nieuw lid 4 dat alleen geldt voor opeenvolgende verkrijgingen van woningen (inclusief aanhorigheden), of rechten waaraan deze zijn onderworpen. Dit lid 4 vormt een inbreuk op het systeem van art. 13. Anders dan waarvan art. 13 breed bekend is, ziet dit artikellid niet op een vermindering van de heffingsgrondslag, maar op een vermindering van het bedrag van de wegens de tweede verkrijging binnen zes maanden verschuldigde overdrachtsbelasting.

Lid 4 heeft, aldus de toelichting daarop, tot doel te voorkomen dat een natuurlijk persoon of niet-natuurlijk persoon een woning koopt om deze niet, of slechts tijdelijk, als hoofdverblijf te gaan gebruiken en door vermindering van de heffingsgrondslag bij een tweede verkrijging binnen zes maanden toch kan profiteren van een bij een eerdere verkrijging toegepast verlaagd tarief van 2%.

De Memorie van toelichting merkt op dat lid 4 in beginsel slechts van toepassing is als vanwege onvoorziene omstandigheden de woning binnen zes maanden na de verkrijging redelijkerwijs niet of tijdelijk als hoofdverblijf is gebruikt. Deze bedoeling blijkt echter niet expliciet uit de wettekst. Immers, deze regeling treft ook de verkrijging van een woning waarvan de vorige verkrijging plaatsvond in de periode tussen 1 juli 2020 en 1 januari 2021 en die na 1 januari binnen de zesmaandsperiode opnieuw in eigendom is of wordt verkregen. Helaas heeft de wetgever op dit punt niet voor een overgangsregeling gezorgd.

Wellicht ten overvloede: art. 13, en dit geldt ook voor lid 4, geldt niet als een verkrijging plaatsvindt binnen zes maanden na de vorige verkrijging waarbij de ‘startersvrijstelling’ is toegepast. Er was bij die vorige verkrijging immers (formeel en ook materieel) geen belasting verschuldigd dus is er ook geen verrekening van eerder betaalde belasting mogelijk.

### Het 2%-tarief voor woningen

Met ingang van 2012 geldt het 2%-tarief voor de verkrijging van woningen (en ook de ondergrond daarvan, de tuin en aanhorigheden) en van rechten waaraan deze zijn onderworpen, alsmede voor de verkrijging van aandelen en rechten als

bedoeld in art. 4 Wbr voor zover deze aandelen en rechten middellijk of onmiddellijk woningen vertegenwoordigen. Hoe ruim het begrip 'woning' in de praktijk kan worden uitgelegd is nog steeds geen uitgemaakte zaak, getuige de vele procedures die hierover ook weer in het afgelopen jaar zijn gevoerd. De praktijk blijkt veelkleurig.

Bij het begrip 'woning' gaat het om onroerende zaken die op het moment van de verkrijging naar hun aard bestemd zijn voor bewoning. Het 2%-tarief was ook van toepassing op de verkrijging van een tweede woning of recreatiewoning, mits deze onroerende zaken naar hun aard bestemd zijn voor bewoning. Zelfs een woning in aanbouw, waarvan (in ieder geval) de fundering is gelegd, kwam in aanmerking voor het 2%-tarief. Strikt genomen blijft dit laatst nog steeds een curieuze zaak, temeer daar in de praktijk vrijwel steeds 'een woning in aanbouw' geleverd zal worden door een ondernemer die ter zake van die levering btw verschuldigd is.

De wetgever heeft de wetwijziging helaas niet aangegrepen om voor het begrip 'woning' een sluitende definitie op te nemen in de Wbr.

Als gevolg van de wetwijziging per 1 januari 2021 is – bij een gelijkblijvend begrip 'woning' – de reikwijdte van het 2%-tarief sterk ingeperkt. Voor de toepassing van het 2%-tarief gelden – cumulatief – nu de volgende voorwaarden:

- allereerst moet (nog steeds) sprake zijn van een onroerende zaak die naar zijn aard bestemd is voor bewoning;
- vervolgens moet de verkrijger een natuurlijk persoon zijn (dus geen rechtspersoon, zoals een stichting of een besloten of naamloze vennootschap);
- deze natuurlijke persoon moet de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken;
- de verkrijger/natuurlijke persoon moet dit voornemen bevestigen door middel van een schriftelijke verklaring die duidelijk, stellig en zonder voorbehoud moet worden afgegeven. Deze verklaring moet worden vastgelegd in een standaardformulier dat onderdeel is van de aangifte overdrachtsbelasting en aan de notariële leveringsakte moet worden gehecht.

Uit de parlementaire geschiedenis (Nota naar aanleiding van het verslag – Tweede Kamer) volgt dat het begrip 'hoofdverblijf' synoniem is met het begrip 'centrale levensplaats'. Het gaat daarbij, aldus de toelichting van de regering, om het antwoord op de vraag waar het middelpunt van de persoonlijke en economische belangen van een persoon zich bevindt. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan de school of opvang waar de kinderen naartoe gaan en speelmaatjes hebben, waar de sportclub is, waar de persoon lid is van zijn geloofsgemeenschap of sportvereniging. De bewijslast om aannemelijk te maken dat het middelpunt van de persoonlijke en economische belangen van de koper van een woning zich na de verkrijging van de woning op het adres van de verkregen woning bevindt, ligt bij de koper. Een persoon kan slechts één woning als hoofdverblijf hebben.

Voor de toepassing van het 2%-tarief moet de beoogde bewoning een bepaalde duurzaamheid hebben. Dat wordt blijkbaar bedoeld met de woorden 'anders dan tijdelijk'. In de memorie van toelichting is als voorbeeld opgenomen dat bij natuurlijke personen, die na de overdracht de woning minimaal een half jaar daadwerkelijk als hoofdverblijf hebben gebruikt, geen naheffing van overdrachtsbelasting volgt. Of deze periode van zes maanden ook de 'ondergrens' zal blijken, is onzeker. Er kunnen zich al snel na de verkrijging immers onvoorziene gebeurtenissen voordoen die er redelijkerwijs toe leiden dat de verkrijger de woning korter als hoofdverblijf is of kon gaan gebruiken. De nota naar aanleiding van het verslag beschrijft nog verschillende voorbeelden van 'opzetjes' waarvoor het 2%-tarief niet is bedoeld. Dat hiervan in voorkomend geval sprake zou zijn is aan de inspecteur om te bewijzen.

Een verkrijger die vermoedt dat hij mogelijk niet aan de voorwaarden voor het 2%-tarief voldoet en duidelijkheid wenst te verkrijgen kan om vooroverleg met de inspecteur verzoeken. Naar ik aanneem, zal voor wat betreft dit vooroverleg ook steeds voldaan moeten worden aan hetgeen daarover is beschreven in paragraaf 3 van het Besluit fiscaal bestuursrecht (Besluit van 9 mei 2017, nr. 2017-1209). Of dit van een particuliere koper gevraagd mag worden betwijfel ik. Het zou de Belastingdienst sieren als hiervoor een meer praktische procedure kan worden gevolgd.

## De verkrijging door een wooncoöperatie

Wonen doe je tegenwoordig niet meer uitsluitend alleen, maar steeds meer ook samen. Vanuit deze gedachte zijn er steeds meer initiatieven van particulieren om 'samen te wonen'. Een voorbeeld hiervan is de wooncoöperatie. Dit is volgens de Woningwet een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid (een rechtspersoon dus) die zich ten doel stelt haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woonegelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving. Een wooncoöperatie kan alleen worden gevormd bij ten minste vijf in elkaars nabijheid gelegen woonegelegenheden die financieel, administratief, bouwtechnisch, stedenbouwkundig of anderszins een eenheid vormen.

Ook de verkrijging van een 'eigen woning' door een dergelijke wooncoöperatie kan tegen het 2%-tarief. Voorwaarde hiervoor is dat die wooncoöperatie de woning verkrijgt van een toegelaten instelling in de zin van de Woningwet (een woningcorporatie) en die toegelaten instelling voor deze transactie goedkeuring van de bevoegde minister (van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) heeft verkregen.

Deze uitbreiding van de kring van 'gegadigden' voor het 2%-tarief vloeit voort uit het door Tweede Kamerlid Bruins bij de

Tweede Kamer ingediende (en aangenomen) amendement. Aan dit amendement ligt de opvatting ten grondslag dat 'wooncoöperaties als gemeenschappelijke bewoners van een complex gelijkgesteld moeten worden aan de individuele koper van een complex'. Naar de mening van de indiener van het amendement verdienen innovatieve wooninitiatieven van wooncoöperaties de ruimte en om dit meer te stimuleren worden coöperaties uitgezonderd van het verhoogde tarief van de overdrachtsbelasting.

De uitzondering die geldt voor de verkrijging door wooncoöperaties betreft een experiment als bedoeld in de Beleidsregel experiment verkoopregels wooncoöperaties.

De regeling die geldt voor wooncoöperaties – ook al betreft het een experiment – ziet in essentie op de verkrijging van woningen door een rechtspersoon. Het is mij niet duidelijk geworden waarom door de wetgever een verschil in behandeling is geaccepteerd tussen verschillende soorten rechtspersonen, ook al geldt het als een experiment. Te meer nu de verkrijging van aandelen in een onroerendezaakrechtspersoon nadrukkelijk van de toepassing van het 2%-tarief is uitgezonderd (dit blijkt uit art. 14 lid 4 Wbr). De op grond van de rechtspraak van de Hoge Raad inmiddels breed gedragen 'transparantiegedachte' lijkt door dit onderscheid fors geweld te worden aangedaan.

## De startersvrijstelling

De startersvrijstelling is vanaf 1 januari jl. gaan gelden voor verkrijgers jonger dan 35 jaar die voor de eerste keer een eigen woning kopen en in een schriftelijke verklaring stellig en zonder voorbehoud bevestigen dat zij aan de voorwaarden voor de startersvrijstelling voldoen. Voor deze verklaring heeft de Belastingdienst een formulier ontwikkeld. Vanaf 1 april 2021 wordt de startersvrijstelling beperkt tot de verkrijging van een eigen woning waarvan de waarde niet meer dan € 400.000 bedraagt. Als de woning door twee of meer personen verkregen wordt, moet elke persoon dit formulier invullen om een beroep te kunnen doen op de startersvrijstelling (mits uiteraard door elke verkrijger aan de voorwaarden daarvoor wordt voldaan). De 'kopersverklaring' wordt door de notaris als bijlage gehecht aan de akte van levering en dient als bewijs voor het beroep op de startersvrijstelling in de aangifte overdrachtsbelasting.

Er kan geen beroep worden gedaan op de startersvrijstelling bij de verkrijging van economische eigendom van een eigen woning, of bij de verkrijging van aandelen in een onroerendezaakrechtspersoon die eigenaresse is van de woning.

Per 1 april 2021 wordt aan art. 9 Wbr een nieuw lid 7 toegevoegd. Deze nieuwe bepaling ziet op de situatie waarin een verkrijging van een eigen woning waarbij de startersvrijstelling is toegepast binnen twaalf maanden wordt gevolgd door een andere verkrijging door dezelfde persoon of door zijn rechtsopvolger krachtens huwelijksvermogensrecht of erfrecht. In dat geval wordt voor het berekenen van de heffingsgrondslag de waarde van de tweede verkrijging vermeerderd met het bedrag waarover ter zake van de eerdere verkrijging de startersvrijstelling is toegepast.

## Taakoverdracht tussen woningcorporaties

In een brief van 4 december 2020 aan de Eerste Kamer kondigde de Staatssecretaris van Financiën een aantal maatregelen aan naar aanleiding van eerder door hem gedane toezeggingen. Deze maatregelen zien specifiek op woningcorporaties (toegelaten instellingen in de zin van de Woningwet) en zien op onderlinge overdrachten van woningen tussen deze woningcorporaties, in de praktijk ook wel aangeduid als 'taakoverdracht'.

In de afgelopen jaren zijn er verschillende procedures gevoerd om een dergelijke taakoverdracht met vrijstelling van overdrachtsbelasting te kunnen uitvoeren. Helaas voor de praktijk, bleek de belastingrechter hiervoor steeds geen ruimte te zien.

Met de nu aangekondigde maatregelen biedt de staatssecretaris voor woningcorporaties een ruimere toepassing van de wettelijke vrijstelling van overdrachtsbelasting die geldt voor taakoverdracht tussen het algemeen nut beogende instellingen (ANBI's) (als bedoeld in art. 5d Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer). Deze ruimere toepassing blijkt in de praktijk nodig in het geval sprake is van een sanering van een woningcorporatie en in dat kader – tegen betaling van een koopsom – vastgoed wordt overgedragen aan een andere corporatie. Deze koopsom is dan niet ter vrije keuze aan de beide betrokken corporaties, maar dient van rijkswege te worden voorgeschreven. Blijkens deze brief wordt deze eis gesteld vanuit de doelstelling van verliesminimalisatie ten behoeve van het WSW, de deelnemers, de achtervang (waaronder de Staat) en de corporatie in sanering.

Deze verruiming zal worden gerealiseerd door een wijziging van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer. Het kabinet wil expliciet regelen dat de overnamesom ten hoogste de waarde mag belopen die van rijkswege wordt voorgeschreven. Daarnaast zal worden verduidelijkt hoe, in een situatie waarin financiering van een woningcorporatie niet op objectniveau plaatsvindt maar op instellingsniveau (wat vrij gebruikelijk is), bij de activa/passiva-eis de passiva naar evenredigheid met de overgedragen activa moeten worden toegerekend aan de overgedragen taak. De voorgestelde aanpassing zal zo spoedig mogelijk worden doorgevoerd en terugwerken naar 1 oktober 2020, de maand waarin de Tweede Kamer om de verduidelijking heeft gevraagd. Toegezegd is dat eventueel al voldane overdrachtsbelasting na die datum bij toepassing van de vrijstelling zal worden terugbetaald. Naar ik verwacht zal dit alleen gebeuren als hiervoor een

verzoek wordt gedaan.

Met de voorgenomen aanpassing van het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer wordt de toepasbaarheid van de vrijstelling bij andere taakoverdrachten tussen corporaties (niet-saneringssituaties) breder. Vanzelfsprekend zal daarvoor ook voldaan moeten zijn aan de eerdergenoemde voorwaarden rondom de ANBI-status, de taakoverdracht en de activa/passiva-overdracht. Voor wat betreft aankopen in het kader van de verkoop onder voorwaarden en herstructurering gaat de staatssecretaris onderzoek doen naar mogelijke alternatieven buiten de regeling voor taakoverdracht om.

## Conclusies

De regeling rondom de 'eigen woning' is complex. Een duidelijke en praktisch hanteerbare definitie van het begrip 'woning' ontbreekt nog steeds, waardoor over de uitleg van dit begrip nog meer rechtspraak kan worden verwacht.

Het begrip 'anders dan tijdelijk' dat geldt bij de verkrijging van een woning waarbij de startersvrijstelling niet van toepassing is, zal naar mijn verwachting de gemoederen ook nog wel enige tijd gaan bezighouden. Een beoordeling 'op basis van feiten en omstandigheden' blijft maatwerk.

De (aangekondigde) versoepeling voor taakoverdrachten tussen woningcorporaties zal door die sector met gejuich worden begroet. Hopelijk zijn de voorwaarden die daarbij zullen worden gesteld zodanig dat de regeling praktisch goed uitvoerbaar is.

Kortom, de recente wijzigingen op dit kleine rechtsgebied maken duidelijk dat de ontwikkelingen in de maatschappij de fiscale regelgeving beïnvloeden en tot een complex geheel maken. Graag vraag ik dan ook aandacht voor een passage uit 'Enkele beschouwingen' uit 1970 in relatie tot de toenmalige wijziging van de Wbr:

*"Ook de wens te komen tot vereenvoudiging heeft echter een rol gespeeld, waarbij met betrekking tot iedere heffing het geheel van de door die heffing aan het publiek opgelegde financiële en administratieve lasten is afgewogen tegen het aan de heffing verbonden budgettaire belang." (Mr. W.B. Plantenga, 'Enkele beschouwingen naar aanleiding van het wetsontwerp op belastingen van rechtsverkeer en het ontwerp registratiewet 1970', WFR 1970/349)*

Werd deze wens maar meer gevonden ...

Voetnoten

[\[1\]](#)

Mr. Henk de Kat is werkzaam bij DHK Tax Lawyers & Legal Consultants.