

## **Wijzigingen Wet differentiatie overdrachtsbelasting**

Op 12 november 2020 heeft de Tweede Kamer ingestemd met het pakket Belastingplan 2021. Dit pakket bestaat onder andere uit het wetsvoorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting. Voor een uitgebreidere toelichting op het oorspronkelijk ingediende wetsvoorstel verwijzen wij graag naar ons [Prinsjesdagmemorandum](#).

Bij de stemming over het wetsvoorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting heeft de Tweede Kamer diverse amendementen aangenomen, waarvan wij die ten aanzien van de overdrachtsbelasting hieronder kort beschrijven.

### **Woningwaardegrens eenmalige startersvrijstelling**

Vanaf 1 april 2021 gaat een woningwaardegrens van € 400.000 gelden voor de per 1 januari 2021 in te voeren eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting voor huizenkopers tussen de 18 en 35 jaar ('starters'). Alleen starters die een huis (bestemd als hoofdverblijf) kopen van maximaal € 400.000 kunnen na 1 april 2021 nog een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting doen. Starters die een duurder huis (bestemd als hoofdverblijf) kopen betalen dan, net zoals andere huizenkopers, 2% overdrachtsbelasting over het gehele bedrag. De woningwaardegrens wordt jaarlijks geïndexeerd.

De waarde wordt beoordeeld per gehele woning en daarbij behorende aanhorigheden, mits deze gelijktijdig met de woning worden verkregen. Dit heeft tot gevolg dat de verkrijging van een woning van € 500.000 door een stel waarbij ieder de onverdeelde helft van de woning verkrijgt, niet onder de vrijstelling valt (ondanks de verkrijging van € 250.000 per persoon).

Tevens is een antimisbruikmaatregel opgenomen die voorkomt dat de startersvrijstelling wordt toegepast bij de gesplitste verkrijging van een woning (bijvoorbeeld de verkrijging van vruchtgebruik, later gevolgd door de verkrijging van de bloot eigendom, waarbij het vruchtgebruik minder waard is dan € 400.000).

### **Horizonbepaling vervalt**

De horizonbepaling voor de eenmalige startersvrijstelling van de overdrachtsbelasting voor starters op de woningmarkt vervalt. Door de horizonbepaling zou de vrijstelling automatisch per 1 januari 2026 vervallen; dat gebeurt nu dus niet. Op basis van de evaluatie in 2024 zal worden bekeken of de Wet differentiatie overdrachtsbelasting het gewenste effect heeft.

### **Wooncoöperaties onder bepaalde voorwaarden uitgezonderd**

Wooncoöperaties worden, onder voorwaarden, uitgezonderd van de verhoging van het tarief van de overdrachtsbelasting naar 8% wanneer zij woningen van woningcorporaties verkrijgen. Dit bewerkstelligt dat wooncoöperaties als

gemeenschappelijke bewoners van een complex worden gelijkgesteld aan de individuele koper van een complex.

Om gebruik te maken van de uitzondering moet aan twee (aanvullende) eisen worden voldaan. Gezien deze zeer specifieke situatie gaan we hier nu verder niet op in.

De aangenomen amendementen worden nu verwerkt in de wetsvoorstellen, waarna de Eerste Kamer deze in de komende weken zal behandelen. Anders dan de Tweede Kamer kan de Eerste Kamer geen wijzigingen meer aanbrengen, maar de wetsvoorstellen slechts integraal aannemen of verwerpen (dat laatste is overigens niet waarschijnlijk).

Medio december 2020 zal de Eerste Kamer over de wetsvoorstellen stemmen. Verder zullen de hiervoor beschreven amendementen waarschijnlijk worden uitgevoerd, omdat de staatssecretaris van Financiën deze niet heeft ontraden.

Uiteraard kunnen de adviseurs van de Real Estate Indirect Tax Group van Meijburg & Co u helpen bij het in kaart brengen van de mogelijke fiscale gevolgen van het wetsvoorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting. Neemt u gerust contact op met een van hen of met uw gebruikelijke adviseur.

Meijburg & Co  
23 november 2020

*De in dit memorandum opgenomen informatie is van algemene aard en heeft geen betrekking op de specifieke omstandigheden van een bepaald individu of een bepaalde entiteit. Hoewel bij de totstandkoming van dit memorandum de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht, kunnen wij niet garanderen dat de daarin opgenomen informatie op de datum van ontvangst juist en volledig is of dat in de toekomst zal blijven. Op grond van deze informatie dient geen actie ondernomen te worden zonder adequate professionele advisering na een grondig onderzoek van de specifiek van toepassing zijnde situatie.*