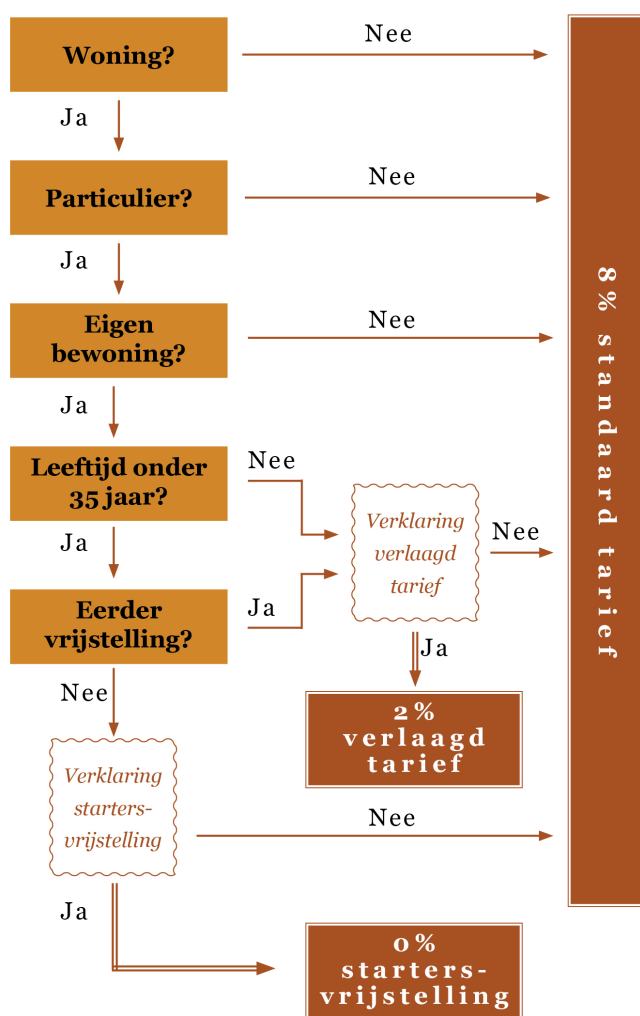


LENDERINK

Wijziging overdrachtsbelasting

Tot 1 januari 2021 is er een standaard tarief overdrachtsbelasting van 6% en een verlaagd tarief van 2%. In grote lijnen, zonder rekening te houden met de uitzonderingen, geldt het verlaagde 2% tarief voor woningen en het standaard 6% tarief voor de rest.



Vanaf 1 januari 2021 wordt het standaard tarief verhoogd van 6% naar 8%. Het verlaagde tarief blijft ongewijzigd 2%. Daarnaast komt er een nieuw tarief van 0% voor starters bij. Ook komen er vanaf 2021 een aantal nieuwe criteria bij, naast het bestaande al dan niet woning, om in aanmerking te komen voor de lagere tarieven.

Onderstaande toelichting is geen volledige uitleg van de wet en mag zeker niet bepalend zijn. Echter omwille van de duidelijkheid en leesbaarheid, wordt hier op basis van de meest voorkomende situaties een toelichting gegeven.

De eerste vraag is nog steeds of het aangekochte een woning is. Vanaf 2021 is het van belang of je als particulier aankoopt, of je er zelf ook daadwerkelijk gaat wonen en wat je leeftijd is op moment van eigendomsoverdracht.

Om in aanmerking te komen voor het verlaagde 2% tarief, moet het gaan om de aankoop van een woning door een particulier die er ook zelf gaat wonen. Wanneer de koper vervolgens jonger dan 35 jaar is, dan komt hij/zij eenmalig in aanmerking voor de startersvrijstelling van 0% overdrachtsbelasting.

Echter, vanaf 1 april 2021 komt er een nieuw criterium bij voor de startersvrijstelling, namelijk de koopsom van de woning mag maximaal € 400.000,- bedragen. Wanneer de koopsom hoger is, vervalt de vrijstelling en val je terug naar - als je aan de overige voorwaarden voldoet - het verlaagde tarief van 2% over de gehele koopsom (dus ook de eerste € 400.000).

Verder is het nieuw, dat je als koper zelf actie moet ondernemen om in aanmerking te komen voor de verlaagde tarieven van 2% of 0%. Op de website van de belastingdienst (en een link op onze website) staan een "Verklaring overdrachtsbelasting laag tarief" en een "Startersverklaring". De wetgever schrijft voor, dat voor het ondertekenen van de akte, de verklaring getekend in het bezit van de notaris moet zijn. Wanneer dit niet het geval is, valt u terug naar het standaard tarief van 8%. Deze verklaring mag dus niet achteraf nog worden ingeleverd.