

Vergaderjaar 2020–2021

**35 576**

## **Wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wet differentiatie overdrachtsbelasting)**

**Nr. 14**

### **AMENDEMENT VAN DE LEDEN NIJBOER EN SMEULDERS**

Ontvangen 9 november 2020

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

Na artikel I wordt een artikel ingevoegd, luidende:

#### **ARTIKEL IA**

De Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt met ingang van 1 april 2021 als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 9 wordt een lid toegevoegd, luidende:

7. In geval een verkrijging van een woning of rechten waaraan deze is onderworpen, waarbij de vrijstelling, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, is toegepast, binnen twaalf maanden wordt gevolgd door een andere verkrijging die betrekking heeft op de woning of rechten waaraan deze is onderworpen door dezelfde persoon of door zijn rechtsopvolger krachtens huwelijksvermogensrecht of erfrecht, wordt, voor de toepassing van het eerste of vierde lid, de waarde van de andere verkrijging vermeerderd met het bedrag waarover ter zake van de eerdere verkrijging de vrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel p, is toegepast.

B

Artikel 15 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het eerste lid, onderdeel p, wordt een subonderdeel toegevoegd, luidende:

4°. het totaal van de waarde van de woning of rechten waaraan deze is onderworpen en tot die woning behorende aanhorigheden niet uitkomt boven € 400.000.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

10. Bij begin van het kalenderjaar wordt het bedrag, genoemd in het eerste lid, onderdeel p, subonderdeel 4°, bij ministeriële regeling vervangen door een ander bedrag en is van toepassing met ingang van 1 januari van het daarop volgend kalenderjaar. Het bedrag wordt berekend door het te vervangen bedrag te vermenigvuldigen met de factor iw, bedoeld in artikel 10.3, vijfde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001. Het aldus berekende bedrag wordt rekenkundig afgerond op € 5.000.

### **Toelichting**

Met dit amendement wordt met ingang van 1 april 2021 een aanvullende voorwaarde opgenomen voor de toepassing van de startersvrijstelling. Voor het aanspraak kunnen maken op de vrijstelling is vereist dat de te verkrijgen woning een waarde heeft die niet hoger ligt dan de woningwaardegrens. Beoogd wordt deze grens te stellen op € 400.000. De waarde wordt beoordeeld per gehele woning en daarbij behorende aanhorigheden en niet per waarde van het verkregen deel van de woning. Dit betekent bijvoorbeeld dat de verkrijging van de onverdeelde helft van een woning met een waarde van € 500.000 (verkrijging € 250.000) niet onder de vrijstelling valt.

De woningwaardegrens is een drempelbedrag. Bij een verkrijging boven deze grens is overdrachtsbelasting verschuldigd over het gehele bedrag en niet slechts over het gedeelte waarmee de waarde van de verkrijging de woningwaardegrens overtreft.

Om te bewerkstelligen dat verkrijgingen van vergelijkbare woningen gelijk worden behandeld, wordt het nodig geacht aanvullende regels te stellen voor de bepaling van de woningwaardegrens en de maatstaf van heffing waarover overdrachtsbelasting verschuldigd is. Om te voorkomen dat door het kunstmatig splitsen van een woning en rechten waaraan deze is onderworpen onder de woningwaardegrens wordt gebleven, is er een aanvullende antimisbruikbepaling opgenomen die het voordeel van de eerste toepassing van de startersvrijstelling in dergelijke gevallen alsnog wegnemen.

Aanhorigheden kunnen delen in de vrijstelling, mits deze gelijktijdig met de woning door de verkrijger worden verkregen. De waarde van de aanhorigheden wordt in dat geval meegeteld voor de beoordeling van de woningwaardegrens. Later verkregen aanhorigheden vallen onder het algemene tarief van 8% (vanaf 1 januari 2021).

De woningwaardegrens wordt jaarlijks geïndexeerd op basis van de ontwikkeling van de gemiddelde landelijke WOZ-waarde. In de bijstellingsregeling zal jaarlijks de nieuwe woningwaardegrens worden bekend gemaakt die gaat gelden vanaf 1 januari van niet het aankomende jaar, maar het jaar daaropvolgend.

Tevens wordt de voorgestelde inwerkingtredingsdatum van het voorstel verschoven naar 1 april 2021 om tegemoet te komen de starters die gewacht hebben met de overdracht van de door hen verworven woning voordat bekend werd dat moest worden voldaan aan een woningwaardegrens.

### *Artikelsgewijs*

#### Artikel IA

Om justitiabelen die geanticipeerd hebben op het oorspronkelijk wetsvoorstel door het passeren van de notariële akte uit te stellen tot na 1 januari 2021 niet te benadelen, wordt voorgesteld de wijzigingen die worden voorgesteld bij het onderhavige amendement in werking te laten treden met ingang van 1 april 2021.

Onderdeel A (artikel 9 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer)

Het voorgestelde artikel 9, zevende lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna: WBR) bevat een regeling voor de situatie waarin door dezelfde persoon, of door zijn rechtsopvolger krachtens erfrecht of huwelijksvermogensrecht, de eigendom van een woning of een recht waaraan een woning is onderworpen, wordt verkregen met toepassing van de vrijstelling, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, van die wet, en daarna binnen twaalf maanden wordt gevolgd door een andere verkrijging die betrekking heeft op dezelfde woning. Met betrekking tot die situatie wordt bepaald dat de maatstaf van heffing wordt vermeerderd. De maatstaf van heffing wordt dan vermeerderd met het bedrag waarover bij de eerste verkrijging geen overdrachtsbelasting was verschuldigd door toepassing van de genoemde vrijstelling. Van belang is dat zowel de eerste als de tweede verkrijging betrekking heeft op dezelfde woning, ongeacht of het hier gaat om de verkrijging van (bloot) eigendom of van een beperkt recht. Hierdoor wordt voorkomen dat oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van de vrijstelling via gesplitste verkrijging van woningen met een waarde van boven de woningwaardegrens. Dit zorgt ervoor dat de toepassing van de vrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel p, WBR als het ware wordt teruggenomen als de waarde van de opeenvolgende verkrijgingen die betrekking hebben op dezelfde woning boven de woningwaardegrens, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, WBR komt. Hiermee wordt een gelijke behandeling gewaarborgd van directe verkrijging van de volle eigendom van een woning boven de woningwaardegrens en het gesplitst verkrijgen van een soortgelijke woning.

#### Voorbeeld

Op 15 april 2021 verkrijgt X (32 jaar) het recht van vruchtgebruik met een waarde van € 200.000 op een woning met een waarde van € 480.000 (volle eigendom). X voldoet aan het leeftijds criterium en het woningwaarde criterium. X geeft een schriftelijke verklaring af dat hij de woning, anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf gaat gebruiken en nooit eerder de startersvrijstelling heeft toegepast. X voldoet aan de voorwaarde voor toepassing van de startersvrijstelling, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel p, WBR. Vervolgens verkrijgt X op 1 december 2021 de bloot eigendom van dezelfde woning voor € 280.000, waardoor hij na 1 december 2021 de volle eigendom van de woning bezit. Deze opeenvolgende verkrijging vindt plaats binnen 12 maanden. X geeft opnieuw een verklaring af dat hij de woning, anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf gaat gebruiken. Op basis van artikel 9, zevende lid, WBR wordt voor het vaststellen van de maatstaf van heffing de waarde van de verkrijging van de bloot eigendom (€ 280.000) verhoogd met de waarde van het eerder verkregen recht van vruchtgebruik (€ 200.000). X is over de verkrijging van de bloot eigendom van de woning derhalve 2% overdrachtsbelasting verschuldigd over € 480.000. Hierdoor wordt X alsnog gelijk behandeld met iemand die in een keer de volle eigendom van een woning had verkregen met een waarde van € 480.000 en wordt het voordeel, om de woning gesplitst over te dragen, weggenomen.

#### Onderdeel B (artikel 15 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer)

Het voorgestelde artikel 15, eerste lid, onderdeel p, onder 4°, WBR voegt een aanvullende voorwaarde toe om aanspraak te maken op vrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel p, WBR. Het onderdeel geeft aan dat als voorwaarde voor het toepassen van de vrijstelling geldt dat de waarde van de woning niet uitkomt boven de woningwaardegrens van € 400.000. Deze woningwaardegrens geldt voor de verkregen woning of rechten waaraan deze is onderworpen en de daarbij behorende aanhorigheden tezamen. Voor het begrip «waarde» wordt aangesloten bij de waarde waarop de maatstaf van heffing van de overdrachtsbelasting wordt bepaald. Dat wil zeggen de waarde in het economische verkeer van de

woning op het moment van de verkrijging of – indien deze hoger is dan de waarde – de waarde van de tegenprestatie (bijvoorbeeld de koopsom). De waarde in het economische verkeer is de prijs die de meestbiedende gegadigde zou bieden bij een verkoop die na de beste voorbereiding heeft plaatsgevonden. De waarde van een woning is niet altijd hetzelfde als de koopsom. De koopsom van een woning is een bedrag dat partijen onderling afspreken. Door niet alleen aan te sluiten bij de koopsom van de woning wordt een ongelijke behandeling voorkomen. De waarde wordt beoordeeld per gehele woning en daarbij behorende aanhorigheden en niet per waarde van het verkregen deel van de woning.

Het voorgestelde artikel 15, tiende lid, WBR draagt ervoor zorg dat het bedrag van de woningwaardegrens bij ministeriële regeling wordt aangepast aan de veranderingen in de landelijk gemiddelde WOZ-waarde. Hiervoor wordt de factor iw, bedoeld in artikel 10.3, vijfde lid, van de Wet op de inkomstenbelasting 2001, gebruikt. Onder de factor iw wordt verstaan de verhouding van het gemiddelde van de eigenwoningwaarden die betrekking hebben op het voorafgaande kalenderjaar en het gemiddelde van die waarden die betrekking hebben op het kalenderjaar. Om duidelijkheid te verschaffen voor de justitiabele wordt de woningwaardegrens die voor een gegeven kalenderjaar gaat gelden een jaar van tevoren bij ministeriële regeling bekend gemaakt. De desbetreffende bepaling in die ministeriële regeling treedt daarom in werking met ingang van 1 januari van het volgend kalenderjaar.

### *Budgettaire*

De kosten voor de startersfaciliteit zonder woningwaardegrens zijn in 2021 € 388 miljoen en jaarlijks structureel € 221 miljoen. Met de woningwaardegrens van € 400.000 worden de kosten van de startersfaciliteit gereduceerd naar € 315 miljoen in 2021 en structureel € 195 miljoen. Ten opzichte van het oorspronkelijke wetsvoorstel is dat dus een besparing van € 73 miljoen in 2021 en € 26 miljoen structureel. Echter de grens wordt in 2021 pas effectief op 1 april, wat in 2021 de opbrengst reduceert tot € 47 miljoen. In de jaren 2022–2025 bedraagt de budgettaire opbrengst ten opzichte van het voorstel in 2022 € 69 miljoen aflopend naar € 56 miljoen in 2025. Onderstaande tabel geeft het overzicht.

**Tabel: budgettaire opbrengst ten opzichte van geen woningwaardegrens**

Jaar	2021	2022	2023	2024	2025	struct
<b>Bedrag € x mln</b>	47	69	64	60	56	26

Nijboer  
Smeulders