

Herstel omissies overdrachtsbelasting bij opeenvolgende verkrijgingen

Impact:	beperkt		
			
Interactie burgers/bedrijven			x
Maakbaarheid systemen	nvt		
Handhaafbaarheid			x
Fraudebestendigheid	nvt		
Complexiteitsgevolgen	nvt		
Risico procesverstoringen:	klein		
Uitvoeringskosten	incidenteel	structureel	
• Dienstverlening	€ 0	€	0
• Handhaving/toezicht	€ 0	€	0
• Automatisering	€ 0	€	0
Personele gevolgen:	0 fte	incidenteel	
	0 fte	structureel	
Invoering mogelijk per:	01 – 01 – 2026		
Beslag portfolio:	geen		
Eindoordeel:	uitvoerbaar		

Beschrijving voorstel/regeling

Het voorstel zorgt ervoor dat een onbedoelde uitwerking in de overdrachtsbelasting als gevolg van de inwerking-treding van het nieuwe verlaagde tarief van 8% voor woningen die niet worden gebruikt als hoofdverblijf¹ per 1 januari 2026 wordt voorkomen. Dit wordt gedaan door de introductie van een ondergrens voor de belastingvermindering die wordt berekend bij opvolgende verkrijgingen.

¹ Kamerstukken II 2024/25, 36602, nr. 41.

In de Wet op belastingen van rechtsverkeer zijn regelingen opgenomen voor

- (i) opeenvolgende verkrijgingen van dezelfde onroerende zaken binnen zes maanden door een andere verkrijger en
- (ii) voor de opvolgende verkrijging van juridische eigendom en economische eigendom of andersom door dezelfde verkrijger.

De hoofdregel is dat de maatstaf van heffing bij de opvolgende verkrijging wordt verminderd met het bedrag waarover bij de vorige verkrijging overdrachtsbelasting was verschuldigd (*maatstafvermindering*). In de gevallen dat op de eerdere verkrijging een verlaagd tarief is toegepast geldt daarentegen dat de belasting die ter zake van de vorige verkrijging verschuldigd was in mindering moet worden gebracht op de belasting die bij opvolgende verkrijging verschuldigd is (*belastingvermindering*).

Per 1 januari 2026 gaat de systematiek van belastingvermindering ook gelden in gevallen waarin de eerdere verkrijging tegen het verlaagde tarief van 8% overdrachtsbelasting is belast.

Door introductie van een ondergrens in deze belastingvermindering wordt voorkomen dat over de tussentijdse waardestijging bij een volgende verkrijging die belast is tegen een lager verlaagd tarief (2%) geen of te weinig belasting wordt geheven. De ondergrens is het bedrag aan belasting dat een opvolgende verkrijger verschuldigd zou zijn als men de hoofdregel (maatstafvermindering) gebruikt voor de berekening van de verschuldigde belasting.

Interactie burgers/bedrijven

De communicatie vindt plaats via de reguliere kanalen.

Maakbaarheid systemen

Niet van toepassing.

Handhaafbaarheid

Dit voorstel heeft een geringe impact op de hand-havingswerkzaamheden bij de Belastingdienst. Bij de behandeling van aangiften overdrachtsbelasting die zien op opvolgende verkrijgingen waarbij op de vorige verkrijging een verlaagd tarief is toegepast zal, om vast

te stellen of de belastingvermindering conform de voorgestelde methodiek is berekend, moet worden gecontroleerd of de vorige verkrijging tegen een *hoger* verlaagd tarief was belast.

Fraudebestendigheid

Niet van toepassing.

Complexiteitsgevolgen

Niet van toepassing.

Risico procesverstoringen

Het risico op procesverstoringen is klein.

Uitvoeringskosten

Er zijn geen incidentele of structurele kosten.

Personele gevolgen

Het voorstel leidt niet tot aanvullende werkzaamheden en vergt aldus geen aanvullende personele capaciteit.

Invoeringsmoment

Invoering is mogelijk per: 1 januari 2026.

Eindoordeel

Het voorstel is uitvoerbaar.