
Vergaderjaar 2020 - 2021

**35 576 Wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wet differentiatie
overdrachtsbelasting)**

**A GEWIJZIGD VOORSTEL VAN WET
12 november 2020**

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is een differentiatie in de overdrachtsbelasting aan te brengen voor woningen, verkregen door jongvolwassenen en andere verkrijgers die de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

De Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt als volgt gewijzigd:

A

Aan artikel 13 wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. In het geval van een verkrijging binnen zes maanden na een vorige verkrijging van dezelfde goederen door een ander waarbij ter zake van die vorige verkrijging het tarief, genoemd in artikel 14, tweede lid, is toegepast, wordt, in afwijking van het eerste lid, het bedrag aan belasting verminderd met het bedrag aan belasting dat ter zake van de vorige verkrijging was verschuldigd en welke niet in mindering heeft gestrekt van schenk- of erfbelasting. Het verminderde bedrag aan belasting is niet lager dan nihil.

B

Artikel 14 komt te luiden:

Artikel 14

1. De belasting bedraagt 8 percent.

2. In afwijking van het eerste lid bedraagt de belasting 2 percent voor de verkrijging door een natuurlijk persoon van een woning of rechten waaraan deze is onderworpen, of van rechten van lidmaatschap als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, voor zover deze laatste rechten betrekking hebben op een woning, als de verkrijger de woning na de verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en dit overeenkomstig artikel 15a, voorafgaand aan de verkrijging duidelijk, stellig en zonder voorbehoud verklaart in een schriftelijke verklaring.

3. In afwijking van het eerste lid bedraagt de belasting 2 percent voor de verkrijging door een wooncoöperatie als bedoeld in artikel 18a van de Woningwet van een woning of rechten waaraan deze is onderworpen, of van rechten van lidmaatschap als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, voor zover deze laatste rechten betrekking hebben op een woning, als die wooncoöperatie de woning verkrijgt van een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, mits de vervreemding door de toegelaten instelling, die krachtens artikel 27 aanhef, en eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet onderhevig is aan goedkeuring door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, is goedgekeurd in het kader van een experiment als bedoeld in artikel 120a van die wet. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorwaarden worden gesteld.

4. De belasting van 2 percent, genoemd in het tweede en derde lid, is niet van toepassing op de verkrijging van economische eigendom of de verkrijging van aandelen, bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a.

5. De belasting van 2 percent, genoemd in het tweede en derde lid, is eveneens van toepassing op aanhorigheden die tot de woning behoren, indien zij gelijktijdig met deze woning worden verkregen en dat belastingtarief van toepassing is op die woning.

C

Artikel 15 wordt als volgt gewijzigd:

1. Na het eerste lid, onderdeel oa, wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

p. van een woning of rechten waaraan deze is onderworpen of van rechten van lidmaatschap als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, voor zover deze laatste rechten betrekking hebben op een woning, en de gelijktijdige verkrijging van de tot die woning behorende aanhorigheden, indien:

1°. de verkrijger een meerderjarig natuurlijk persoon jonger dan vijfendertig jaar is;

2°. de verkrijger deze vrijstelling niet eerder heeft toegepast en dit overeenkomstig artikel 15a, onmiddellijk voorafgaand aan de verkrijging duidelijk, stellig en zonder voorbehoud verklaart in een schriftelijke verklaring; en

3°. de verkrijger de verkregen woning of rechten waaraan deze is onderworpen na de verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en dit overeenkomstig artikel 15a, voorafgaand aan de verkrijging duidelijk, stellig en zonder voorbehoud verklaart in een schriftelijke verklaring;.

2. Er worden twee leden toegevoegd, luidende:

8. In afwijking van het eerste lid, onderdeel p, is de vrijstelling niet van toepassing op de verkrijging van economische eigendom of de verkrijging van aandelen, bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a.

9. Indien ter zake van een verkrijging een vrijstelling als bedoeld in het eerste of zesde lid wordt toegepast, wordt met betrekking tot die verkrijging aangifte gedaan. Indien met betrekking tot die verkrijging een notariële akte wordt opgemaakt, wordt, in afwijking in zoverre van de vorige zin, aangifte gedaan met overeenkomstige toepassing van artikel 18.

D

Na artikel 15 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 15a

1. De schriftelijke verklaring, bedoeld in artikel 14, tweede lid, of artikel 15, eerste lid, onderdeel p, geschiedt door het door iedere verkrijger afzonderlijk invullen van het daartoe door de inspecteur ter beschikking gestelde standaardformulier.

2. De schriftelijke verklaring is onderdeel van de aangifte en wordt aan de notariële akte gehecht.

3. Uit de notariële akte dient op een door de inspecteur aangegeven wijze te blijken dat een beroep wordt gedaan op artikel 14, tweede lid, of artikel 15, eerste lid, onderdeel p.

4. De notaris zendt een elektronische kopie van de schriftelijke verklaring, in afwijking van artikel 7b van de Registratiewet 1970, ongevraagd, binnen een maand na de verkrijging aan de inspecteur op een wijze als bedoeld in de bij of krachtens dat artikel te bepalen wijze.

5. De verkrijger, die de verklaring, bedoeld in het eerste lid, heeft afgelegd en die aannemelijk maakt dat hij door onvoorziene omstandigheden, die zich hebben voorgedaan na het tijdstip van de verkrijging, redelijkerwijs niet in staat is geweest de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken, wordt geacht die woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te hebben gebruikt.

6. Bij ministeriële regeling worden nadere regels gesteld met betrekking tot de wijze van aanleveren van de schriftelijke verklaring.

ARTIKEL 1A

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 delen door 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.

ARTIKEL II

[Vervallen]

ARTIKEL III

Deze wet treedt in werking met ingang van 1 januari 2021.

ARTIKEL IV

Deze wet wordt aangehaald als: Wet differentiatie overdrachtsbelasting.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Staatssecretaris van Financiën,

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,