

## Gewijzigde tarieven overdrachtsbelasting

Met ingang van 1 januari 2021 is de wetgeving rondom overdrachtsbelasting gewijzigd. Om in aanmerking te komen voor een vrijstelling of verlaging van overdrachtsbelasting eist de Belastingdienst dat een “Verklaring Overdrachtsbelasting” wordt ingediend. Hierbij is het van belang de juiste keuze te maken op basis *uw leeftijd op de dag van notariële overdracht*. Het moment van de overdracht bij de notaris is bepalend, niet het moment van tekenen van de koopovereenkomst.

### Startersvrijstelling (0 %)

Wordt een aandeel in een woning verkregen en valt u op het moment van de ondertekening van de notariële akte van levering in de leeftijdsgroep van 18 jaar tot en met 34 jaar dan kan een beroep op de startersvrijstelling worden gedaan.

- De koper is op het moment van de ondertekening van de notariële akte van levering meerderjarig (18 jaar) en jonger dan 35 jaar.
- De koper gaat voor langere tijd zelf in de woning wonen (hoofdverblijfcriterium). Een woning als hoofdverblijf betekent dat de koper zich inschrijft bij de gemeente en er ook zijn leven opbouwt. Dit kan maar één woning zijn. Om die reden valt een tweede woning (bijvoorbeeld voor kinderen) en vakantiehuis, ook als zij niet worden verhuurd, onder het 8% tarief van de overdrachtsbelasting.
- De startersvrijstelling mag niet eerder zijn gebruikt.
- Vanaf 1 april 2021 wordt de startersvrijstelling beperkt tot woningen waarvan de waarde niet hoger ligt dan € 400.000,00. Tot die datum geldt deze woningwaarde grens niet.
- De vrijstelling geldt voor iedere koper afzonderlijk. Is één van de kopers 35 jaar of ouder en de ander jonger dan 35 jaar? Dan betaalt de persoon van 35 jaar of ouder over zijn/haar deel 2% overdrachtsbelasting. De persoon die jonger is dan 35 jaar betaalt geen belasting over zijn/haar deel (als hij/zij ook voldoet aan de andere voorwaarden).
- Voor de vrijstelling maakt het niet uit of de koper al eerder een woning heeft gehad. De woning hoeft dus niet de eerste koopwoning te zijn. Van de vrijstelling kan echter maar één keer gebruik worden gemaakt.
- De koper vult de Verklaring Overdrachtsbelasting Startersvrijstelling in. Daarin verklaart de koper dat hij aan bepaalde voorwaarden voor de vrijstelling voldoet. Dat is onder meer de voorwaarde van zelfbewoning en de voorwaarde dat de vrijstelling niet eerder is gebruikt. De ingevulde verklaring geeft hij af aan de notaris.

Wordt er niet aan de voorwaarden voor de startersvrijstelling voldaan dan kan een verklaring laag tarief ingevuld worden, mits aan de hiervoor geldende voorwaarden wordt voldaan.

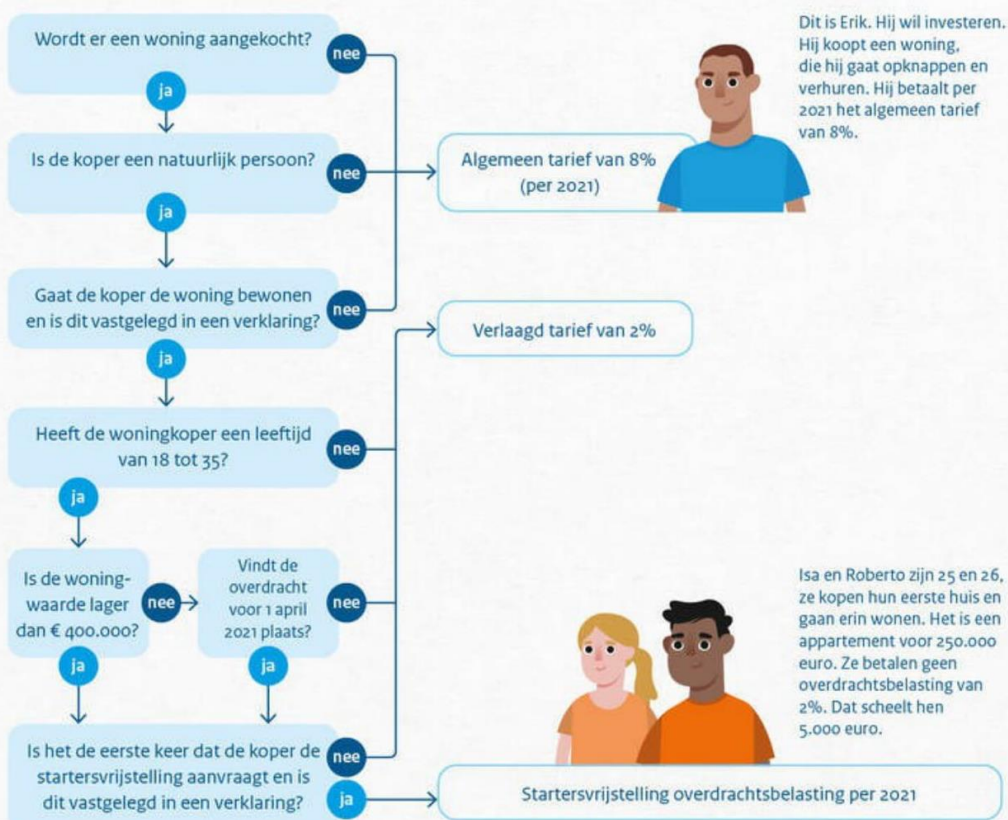
Voor de meest actuele informatie adviseren wij u de site van de Rijksoverheid te raadplegen: [Vrijstelling overdrachtsbelasting woningkopers tot 35 jaar | Belastingplan 2021 | Rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/overdrachtsbelasting/woningkopers-tot-35-jaar)

# GEEN OVERDRACHTSBELASTING VOOR STARTERS



Vanaf 2021 betalen woningkopers van 18\* tot 35 jaar geen overdrachtsbelasting meer. Dat scheelt hen 2% van de aankoopprijs. De vrijstelling van overdrachtsbelasting is eenmalig en geldt alleen als de kopers de woning zelf gaan bewonen. Voor kopers vanaf 35 jaar geldt het tarief van 2%. Als de woning niet door de kopers bewoond gaat worden, betaalt de koper – vaak een belegger – voortaan 8% overdrachtsbelasting. Met deze maatregel wil het kabinet de positie van starters op de woningmarkt verbeteren.

## Hoe werkt het?



\* Of meerderjarig en jonger dan 35 jaar



Belastingplan