

## Overdrachtsbelasting

Bij het verkrijgen van onroerende zaken is over het algemeen overdrachtsbelasting verschuldigd.

### Wat is het tarief voor de overdrachtsbelasting?

Vanaf 1 januari 2022 is het tarief voor de overdrachtsbelasting 10,4%, tenzij het de verkrijging van een woning betreft door iemand die de woning als hoofdverblijf gaat gebruiken. In dat geval is het tarief 2%. Dit betekent dat de verkrijging van een recreatiewoning of studentenwoning voor een kind belast is met 10,4%.

### Vrijstelling overdrachtsbelasting voor starters

Voor personen tussen de 18 en 35 jaar geldt dat zij geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn, indien zij na 1 januari 2021 een woning verkrijgen en die woning als hoofdverblijf gaan gebruiken. De vrijstelling geldt niet indien zij na 1 januari 2021 al een keer van de vrijstelling gebruik gemaakt hebben. Wanneer ze wel eerder eigenaar van een woning waren, maar niet eerder gebruik gemaakt hebben van deze startersvrijstelling, kunnen zij bij een verkrijging na 1 januari 2021 gewoon van de vrijstelling gebruik maken.

Bij verkrijgingen na 1 april 2022 geldt dat de vrijstelling vervalt indien de waarde van de woning of tegenprestatie hoger is dan € 440.000.

### Overdrachtsbelasting bij verkrijging van aandelen

Ook wanneer aandelen in een BV of andere juridische entiteit worden overgedragen kan het zijn dat overdrachtsbelasting verschuldigd is. Dit is het geval indien:

- de desbetreffende vennootschap hoofdzakelijk ten doel heeft het exploiteren van onroerende zaken;
- de bezittingen op basis van de waarde in het economisch verkeer voor meer dan 50% bestaan uit onroerende zaken, waarvan 30% in Nederland is gelegen;
- de verkrijger een belang van 1/3 of meer, al dan niet tezamen met verbonden personen, verkrijgt.

Wanneer je met een vennootschap te maken hebt waarvan de bezittingen voor meer dan 50% uit onroerende zaken bestaan, is het van belang contact op te nemen om te zien wat de mogelijkheden en risico's met betrekking tot de overdrachtsbelasting zijn.

### Vrijstelling overdrachtsbelasting in andere gevallen

In een aantal gevallen geldt een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting. Bijvoorbeeld wanneer er sprake is van nieuwbouw en de verkoper omzetbelasting in rekening moet brengen. Maar ook bij een verkrijging krachtens erfrecht of bij de verdeling van een gemeenschap kan er sprake zijn van een vrijstelling.

### Hoe wordt aangifte overdrachtsbelasting gedaan?

De aangifte overdrachtsbelasting wordt vrijwel altijd door de notaris gedaan, als een soort bijlage bij de akte van levering.

### Waarover is overdrachtsbelasting verschuldigd?

Ter bepaling van de grondslag voor de berekening van de overdrachtsbelasting mag bij een appartementsrecht op het bedrag van de tegenprestatie het aandeel in het reservefonds in mindering worden gebracht. Bij de overdracht of vestiging van een erfpachtsrecht of ander beperkt recht, is ook overdrachtsbelasting verschuldigd over de gekapitaliseerde waarde van de in de toekomst te betalen canon.

Voor meer informatie over het van toepassing zijnde tarief en de vrijstellingen voor de overdrachtsbelasting, kunt u contact opnemen. Wij helpen u graag.