

Overdrachtsbelasting

Wat is overdrachtsbelasting?

Overdrachtsbelasting is de belasting die verschuldigd is wanneer een onroerende zaak in eigendom wordt overgedragen.

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 van deze vrijstelling gebruik hebben gemaakt, kunnen zij bij een verkrijging na 1 januari 2021 gewoon van de vrijstelling gebruik maken.

Voor de toepassing van deze vrijstelling wordt per persoon gekeken. Wanneer één van de verkrijgers ouder is dan 35 of reeds eerder van de vrijstelling gebruik heeft gemaakt, kan deze persoon geen gebruik maken, maar de andere verkrijger wel indien deze aan alle eisen voldoet.

Wanneer is overdrachtsbelasting verschuldigd?

In geval iemand of een rechtspersoon een onroerende zaak, appartementsrecht, erfpachtsrecht, opstalrecht of erfdienstbaarheid verkrijgt is overdrachtsbelasting verschuldigd. De belasting is ook verschuldigd indien enkel de economische eigendom wordt verkregen.

In sommige gevallen is de overdracht van aandelen in een BV of NV overdrachtsbelasting verschuldigd. Dit kan het geval zijn indien de bezittingen van de BV of NV hoofdzakelijk bestaan uit onroerende zaken.

Vrijstelling overdrachtsbelasting in andere gevallen

In bepaalde gevallen is een overdracht (gedeeltelijk) vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Dat is bijvoorbeeld het geval indien een onroerende zaak binnen zes maanden nogmaals wordt overgedragen. Maar ook wanneer er van rechtswege omzetbelasting verschuldigd is en de levering plaatsvindt voor de eerste in gebruik name kan er sprake zijn van een vrijstelling van overdrachtsbelasting.

Daarnaast is ook de verkrijging krachtens erfrecht of huwelijksvermogensrecht vrijgesteld.

Waarover is overdrachtsbelasting verschuldigd?

Overdrachtsbelasting is verschuldigd over de tegenprestatie (koop prijs) of de hogere waarde. Daarnaast is overdrachtsbelasting verschuldigd over de gekapitaliseerde waarde van (erfpacht)canon, met als maximum de grondwaarde.

Voor informatie over de overdrachtsbelasting en de vrijstelling ervan kunt u contact opnemen. Wij adviseren u graag.