

Voorgestelde toekomstige wijzigingen overdrachtsbelasting

Recent is het conceptwetsvoorstel Fiscale Verzamelwet 2025 ter consultatie gepubliceerd. Daarin wordt onder meer voorgesteld om artikel 14 lid 5 WBR en artikel 15 lid 8 WBR met ingang van 1 januari 2025 zodanig te wijzigen dat het verlaagde tarief (2%) en de startersvrijstelling (0%) ook van toepassing zijn op de verkrijging van de economische eigendom van een woning mits aan alle overige voorwaarden van deze faciliteiten wordt voldaan. Volgens de toelichting wordt hiermee een onbedoeld effect van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting hersteld. Verkrijgers van de economische

eigendom die niet voldoen aan het hoofdverblijfcriterium, zoals beleggers, zullen dus wel het algemene overdrachtsbelastingtarief (10,4%) verschuldigd blijven. Met betrekking tot de startersvrijstelling van artikel 15.1.p WBR wordt in de toelichting nog opgemerkt dat de vrijstelling slechts één keer kan worden benut. Is bijvoorbeeld bij de verkrijging van de economische eigendom van een woning de startersvrijstelling benut, dan kan deze niet opnieuw worden benut bij de latere verkrijging van de juridische eigendom. Daarnaast wordt in het conceptwetsvoorstel gemeld dat een

sleutelverklaring onder voorwaarden niet langer zal worden aangemerkt als economische eigendomsverkrijging.

Het demissionaire kabinet heeft op Prinsjesdag het Belastingplan 2024 gepresenteerd. Er wordt voorgesteld om met ingang van 1 januari 2025 de omvang van de vrijstelling als bedoeld in artikel 15.1.a WBR te beperken als aandelen in een artikel 4 WBR-rechtspersoon worden verkregen. Wanneer de (nieuwe) onroerende zaken in de rechtspersoon gedurende 2 jaar na de verkrijging van de aandelen voor minder dan 90% worden gebruikt voor BTW-belaste prestaties, is de samenloopvrijstelling niet van toepassing en zal het overdrachtsbelastingtarief 4% bedragen. Er geldt overgangsrecht voor aandelentransacties die vóór 19 september 2023 (15.15 uur) tot stand zijn gekomen. Het demissionaire kabinet wil hiermee de gelijkheid bevorderen tussen vastgoedtransacties die direct of via aandelen plaatsvinden. Dit betekent dat verkopers de BTW niet kunnen aftrekken voor kosten gerelateerd aan deze aandelenverkoop.



notaris & adviseurs
Meijling & Sarneel

Meijling & Sarneel Notaris en Adviseurs
Weststraat 5c | 4421 AC Kapelle | 0113 34 33 10
kapelle@meijling-sarneel.nl | www.meijling-sarneel.nl