



VERTROUWELIJK
Belastingdienst/

Corporate Dienst
Vaktechniek

Croeselaan 14
3521 CA Utrecht
Postbus 18280
3510 CG Utrecht
www.belastingdienst.nl

memo

21-052-11 Tarief bij sloop verkregen woning en nieuwbouw vervangende woning

Feiten

In de praktijk komt het met enige regelmaat voor dat een belastingplichtige een woning koopt en deze woning gaat slopen om vervolgens een nieuwe woning te gaan bouwen op hetzelfde perceel. Onze vraag gaat over deze situatie.

Vraag

Onze vraag is of u het met ons eens bent dat in de situatie dat een belastingplichtige een woning verwerft met de intentie deze woning te slopen en aldaar een nieuwe woning te bouwen, ook het 2% tarief van toepassing is?

Antwoord

Nee, er wordt niet voldaan aan de voorwaarden van artikel 14, lid 2 WBR. De verkregen woning wordt niet (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf gebruikt.

Beschouwing (interne toelichting, maakt geen onderdeel uit van het antwoord)
Artikel 14 WBR:

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. ...

Parlementaire geschiedenis

2.2 Hoofdverblijfcriterium voor verlaagde tarief en startersvrijstelling¹

Om de positie van starters en doorstromers op de koopwoningmarkt te bevorderen, wordt niet alleen voorgesteld om een eenmalige vrijstelling in te voeren voor verkrijgingen van woningen door verkrijgers van een bepaalde leeftijd (meerderjarig en jonger dan vijfendertig jaar).

¹ Kamerstukken II, 2020-2021, 35 576, nr. 3 Memorie van Toelichting

Contactpersoon

5.1.2e

5.1.2e

Datum

17 september 2021

Versienummer

1.0

Behandeld door

5.1.2e

Kopie aan

5.1.2e

Bijlage

Aanvullend wordt de reikwijdte van de startersvrijstelling en het verlaagde tarief van 2% voor woningen beperkt tot verkrijgingen door natuurlijke personen die deze woningen anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken. Daarmee is de toepassing van beide faciliteiten toegesneden op verkrijgers die de woning ook daadwerkelijk gaan bewonen. Een koppeling van een fiscale faciliteit aan het gebruik van een woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf is niet nieuw. Ook de hypotheekrenteaftrek eigen woning in de inkomstenbelasting is afhankelijk van die voorwaarde. Deze voorwaarde heeft tot gevolg dat een natuurlijk persoon, die de woning niet of slechts tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken, wordt belast tegen het algemene tarief van 8% (vanaf 1 januari 2021). Niet-natuurlijke personen, zoals rechtspersonen, die een woning verkrijgen, zijn over die verkrijging voortaan ook het algemene tarief verschuldigd. Het kabinet acht deze aanpassing noodzakelijk en proportioneel om voor koopstarters de toegankelijkheid tot de koopwoningmarkt in het algemeen en ten opzichte van beleggers te verbeteren.

In antwoord op kamervragen²

(Blz 22, onderaan) De leden van de fractie van de VVD vragen wat het hoofdverblijfcriterium betekent voor woningen die na aankoop eerst nog grondig verbouwd moeten worden alvorens de koper het huis als hoofdverblijf kan betrekken en noemen hierbij het voorbeeld van een gezin dat tijdelijk tussen twee woningen in zit. Aanvullend vragen de leden of de intentie voldoende is of dat het kabinet hecht aan een specifieke termijn waarbinnen de woning als hoofdverblijf fungeert. Het voordeel van een hoofdverblijfcriterium ten opzichte van een toetsing op woningbezit is dat natuurlijke personen die tijdelijk tussen twee woningen in zitten niet onbedoeld tegen het hogere tarief aanlopen. Uit data van het Kadaster blijkt dat in minimaal 96% van de gevallen kopers binnen 12 maanden in de woning gaan wonen. Mocht het zijn dat een verbouwing langere tijd in beslag neemt, dan kan het zijn dat de inspecteur contact opneemt, omdat uit de objectieve gegevens niet blijkt dat de verkrijger de woning daadwerkelijk anders dan tijdelijk als hoofdverblijf is gaan gebruiken. In dat geval kan een verkrijger met een nog in gang zijnde verbouwing aannemelijk maken dat de woning toch is gekocht om anders dan tijdelijk te gaan gebruiken als hoofdverblijf. Wel zal de verkrijger de woning na voltooiing van de verbouwing daadwerkelijk anders dan tijdelijk als hoofdverblijf moeten gaan gebruiken.

(Blz 26) De leden van de fractie van de VVD vragen of het klopt dat een gezin dat een niet-woning, zoals bijvoorbeeld een (leegstaande) winkel of kantoor, om wil bouwen tot een woning 8% overdrachtsbelasting moet betalen. Hetzelfde vragen zij met betrekking tot de koop van een kavel waarop zij een huis willen laten bouwen. Aanvullend vragen deze leden of het kabinet deze situaties wenselijk acht en of rekening is gehouden met deze en andere situaties in voorliggend wetsvoorstel. In beide gevallen is inderdaad het tarief voor niet-woningen (8% in 2021) van toepassing. Voor een bouwgrond is van belang of deze wordt verkregen van een ondernemer of niet. Als bouwgrond wordt verkregen van een ondernemer, dan wordt daarover omzetbelasting geheven en

² Kamerstukken II, 2020-2021, 35 576, nr. 6 Nota naar aanleiding van het verslag

geen overdrachtsbelasting. Als geen sprake is van bouwgrond of er wordt verkregen van een niet-ondernemer, dan is overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor de overdrachtsbelasting is dan pas sprake van een woning als de fundering van de woning in aanbouw is aangelegd. Deze uitwerking van de maatregel is voorzien. Het onderscheid in tarief hangt in deze gevallen met name samen met de vraag wanneer sprake is van een woning voor de heffing van overdrachtsbelasting en geldt reeds sinds de invoering van het lage tarief voor woningen.

Wikipedia

*Een **verbouwing** is een bouwkundige wijziging aan een bestaand gebouw. Dit kan een uitbreiding zijn, maar ook een gewijzigde indeling. Zo is een bijkeuken aan een huis bouwen een verbouwing, maar ook het plaatsen van een nieuwe badkamer.*

*Een grondige verbouwing is een renovatie. **Renovatie** of renoveren (uit het Latijn: renovare = vernieuwen) is herstellen of wanneer nodig gedeeltelijk vernieuwen van een bestaand pand, waardoor het weer bruikbaar wordt naar de huidige maatstaven en normen.*

*Wanneer een gebouw geheel wordt gesloopt en opnieuw wordt opgebouwd, spreken we van **herbouw of vervangende nieuwbouw**.*

Als het verkregene op het moment van de verkrijging kwalificeert als woning en dit bestaande gebouw niet geheel wordt gesloopt, dan zou het verlaagde tarief mogelijk van toepassing kunnen zijn op de verkrijging (sloopwerkzaamheden in het kader van een verbouwing).

Geheel slopen doet echter het bestaande gebouw tenietgaan, waardoor niet aan de voorwaarde wordt voldaan dat de verkregen woning, anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf wordt gebruikt.

De uitkomst dat in een geval als dit het algemene tarief van toepassing is en voor de startersvrijstelling geen plaats is, is ook niet onredelijk, wanneer in ogenschouw wordt genomen dat de verkrijging van een losse (bouw)kavel ook niet onder het verlaagde tarief valt.