



INDIRECTE BELASTINGEN

Belastingplan 2021 en Vastgoed

Prinsjesdag 2020 heeft voor de vastgoedsector een aantal belangrijke wijzigingen in petto. Het overdrachtsbelastingtarief wordt verhoogd naar 8% (ook voor huurwoningen), maar de verhuurderheffing gaat omlaag. Verder komt er voor starters een nieuwe vrijstelling overdrachtsbelasting bij aankoop van de eerste woning voor eigen gebruik. Voor overige woningen voor eigen gebruik blijft het overdrachtsbelastingtarief 2%.

Wijziging tarief overdrachtsbelasting en startersvrijstelling

De tarieven van de overdrachtsbelasting wijzigen per 1 januari 2021. Het tarief voor onroerende zaken, niet zijnde woningen, zal stijgen naar 8%. Dit tarief geldt zowel voor de verkrijging van onroerende zaken, niet zijnde woningen, als voor de verkrijging van aandelen in onroerendezaakrechtspersonen voor zover deze aandelen niet-woningen vertegenwoordigen.

Woningen

Daarnaast gaat het overdrachtsbelastingtarief van 2% voor woningen uitsluitend gelden voor natuurlijk personen die een woning voor eigen gebruik kopen waarbij de woning als hoofdverblijf dient. Dit betekent dat beleggers die woningen verkrijgen ook onder het tarief van 8% gaan vallen in plaats van het tarief van 2%. Ook deze wijziging gaat in per 1 januari 2021. Het doel van deze tariefswijziging is het makkelijker maken voor particulieren om een woning voor eigen gebruik te kopen.

Startersvrijstelling

Daarnaast wordt een aanvullende maatregel getroffen om starters op de woningmarkt te helpen bij de aankoop van een woning voor eigen gebruik. Er komt een eenmalige vrijstelling voor natuurlijk personen met een leeftijd tussen de 18-35 jaar die een woning voor eigen gebruik kopen. De vrijstelling kan slechts eenmalig worden toegepast en geldt niet bij de verkrijging van de economische eigendom van een woning. De vrijstelling zal gelden tot 1 januari 2026.

Deze wijzigingen in de overdrachtsbelasting zijn geen onderdeel van het Belastingplan 2021 maar opgenomen in een apart wetsvoorstel, de Wet differentiatie overdrachtsbelasting. De Tweede Kamer en de Eerste Kamer moeten nog instemmen met de voorgestelde wijzigingen.

Daling tarief verhuurderheffing

Het tarief van de verhuurderheffing daalt per 1 januari 2021. Het tarief zal dalen naar 0,526%. Dit tarief is nu 0,562%.

De tariefswijziging leidt tot een jaarlijkse daling in de opbrengsten van de verhuurderheffing van 134 miljoen euro. Het doel van deze tariefswijziging is om verhuurders tegemoet te komen voor de verplichte huurverlaging voor huurders met een lager inkomen.

De tariefswijziging is geen onderdeel van het Belastingplan 2021 maar opgenomen in een apart wetsvoorstel, de Wet eenmalige huurverlaging huurders met lager inkomen. De Tweede Kamer en de Eerste Kamer moeten nog instemmen met de daling van het verhuurderheffingtarief.

Wijzigingen in de vennootschapsbelasting

Tot slot zijn er verschillende algemene wijzigingen in de vennootschapsbelasting bekendgemaakt die ook relevant zijn voor de vastgoedsector. Voor een overzicht van deze wijzigingen verwijzen wij naar onze [Prinsjesdag pagina](#).

Disclaimer

Hoewel deze publicatie met grote zorgvuldigheid is samengesteld, aanvaarden Loyens & Loeff N.V. en alle andere entiteiten, samenwerkingsverbanden, personen en praktijken die handelen onder de naam 'Loyens & Loeff', geen enkele aansprakelijkheid voor de gevolgen van het gebruik van de informatie uit deze uitgave zonder hun medewerking. De aangeboden informatie is bedoeld ter algemene informatie en kan niet worden beschouwd als advies.