

Overdrachtsbelasting tijdelijk verlaagd

Om de woningmarkt te stimuleren is de overdrachtsbelasting voor woningen tijdelijk verlaagd van 6% naar 2%.

Termijn

De verlaging van het tarief geldt voor koopovereenkomsten die op of na 15 juni 2011 tot 1 juli 2012 zijn gesloten. De datum van ondertekening van de akte (van levering) bij de notaris is hierbij doorslaggevend. De datum van het tekenen van de 'voorlopige' koopakte is niet van belang.

Woning

Het 2% tarief geldt alleen voor de aankoop van woningen. Voor een onroerende zaak die voor ten minste 90% is bestemd voor particuliere bewoning geldt het verlaagde tarief voor de gehele onroerende zaak (inclusief ondergrond, eventuele tuin, garage, schuur, aan- en uitbouw e.d.).

Niet geheel bestemd voor bewoning

Bedrijfsgebouwen en -ruimtes vallen dus niet onder het verlaagde tarief. Voor een pand dat voor minder dan 90% voor particuliere bewoning is bestemd, geldt het 2%-tarief alleen voor het voor bewoning bestemde gedeelte. In geval van een woon/bedrijfspannend dat niet voor 90% of meer voor bewoning is bestemd, moet de koper over het bedrijfsgedeelte 'gewoon' 6% overdrachtsbelasting verschuldigd.

Het verlaagde tarief geldt ook voor tweede woningen en recreatiewoningen.

Verkoop woning ouders/kinderen

In het verleden kwam het regelmatig voor dat ouders hun woning aan de kinderen verkochten, waarbij de ouders in de woning bleven wonen (recht van gebruik en bewoning). Het beoogde doel van deze constructie was het bij overlijden onbelast aan de kinderen doen toekomen van de tussentijdse waardevermeerdering van de woning. Vanaf 2010 is dit voordeel aan banden gelegd. Bij overlijden van de langstlevende ouder, is voortaan de WOZ-waarde van de woning op het moment van overlijden (in plaats van de lagere waarde op het moment van verkoop aan de kinderen) uitgangspunt voor het vaststellen van de erfbelasting.

Om een belaste aangroei van de waardevermeerdering van de woning te voorkomen, kunnen de ouders het bloot eigendom terugkopen of hun vruchtgebruik verkopen aan hun kinderen. Nadeel is wel dat er dan overdrachtsbelasting is verschuldigd over de waarde van het vruchtgebruik of het bloot eigendom. Door tijdig (voor 1 juli 2012) actie te ondernemen kan er 4% overdrachtsbelasting worden bespaard.

Geen nieuwe inleg spaarloon meer in 2012

Deze belastingverlaging moet vanzelfsprekend ergens vandaan komen. Eén hiervan is het vervallen van het spaarloon. Vooruitlopend op een aantal voorstellen, zal de inleg in de spaarloonregeling per 1 januari 2012 komen te vervallen. Het tot dan toe opgebouwde (en geblokkeerde) spaarloon zal jaarlijks voor een gedeelte vrijvallen, waarna de spaarloonregeling na 4 jaar wordt opgeheven, waarbij de huidige regels blijven gelden.

2011

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave uiterste zorg is besteed, is niet uit te sluiten dat de informatie niet meer (geheel) actueel is als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving en aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele (druk)fouten en onvolkomenheden. Wij adviseren dan ook steeds advies bij ons in te winnen, indien u overweegt op basis van informatie uit dit memo actie te ondernemen.