

Verlaging overdrachtsbelasting geldt ook voor woningbeleggingen

Om het vertrouwen in de koopmarkt te versterken heeft het kabinet afgelopen vrijdag ingestemd met een tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2%. De verlaging geldt niet alleen voor de eigen woning, maar voor alle woningen die bestemd zijn voor bewoning door particulieren, dus ook woningbeleggers hebben er voordeel van.

‘Het maakt geen verschil of de woning zelf bewoond gaat worden of dat de woning verhuurd wordt aan particulieren’, aldus Hakim Majidi, fiscaal jurist bij Rechtstaete in Amsterdam. De tijdelijke verlaging die loopt voor de periode van 15 juni 2011 tot 1 juli 2012 is niet van toepassing op bijvoorbeeld bedrijfsgebouwen, afzonderlijke garageboxen of loodsen. De verlaging van de overdrachtbelasting vormt een tegenslag voor woningontwikkelaars die hun nieuwbouwwoningen vrij op naam leveren. De btw die daarbij wordt geheven wordt niet verlaagd.

Majidi: ‘Bestaande koopwoningen krijgen dus door de nieuwe maatregel een concurrentievoordeel ten koste van nieuwbouwwoningen die vrij op naam worden gekocht.’ Ook is de regeling nadelig voor verkopers van woningen die binnen één jaar (op basis van de tijdelijke regeling die alléén in 2011 geldt) verkocht worden waarbij de overdrachtsbelasting doorgeschoven wordt naar de nieuwe koper. Indien de woning door de verkoper is verkregen vóór 15 juni 2011 waarbij 6% overdrachtsbelasting is afgedragen en de woning (binnen 1 jaar) doorgeleverd wordt, kan de verkoper maar 2% van de overdrachtsbelasting doorschuiven naar de nieuwe koper. Per saldo gaat de verkoper er in dat geval 4% op achter uit.