

WIJ WILLEM ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

**Wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wet differentiatie
overdrachtsbelasting)**

VOORSTEL VAN WET

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is een differentiatie in de overdrachtsbelasting aan te brengen voor woningen, verkregen door jongvolwassenen en andere verkrijgers die de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaan gebruiken;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Artikel I

De Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt als volgt gewijzigd:

A. Aan **artikel 13** wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. In het geval van een verkrijging binnen zes maanden na een vorige verkrijging van dezelfde goederen door een ander waarbij ter zake van die vorige verkrijging het tarief, genoemd in artikel 14, tweede lid, is toegepast, wordt, in afwijking van het eerste lid, het bedrag aan belasting verminderd met het bedrag aan belasting dat ter zake van de vorige verkrijging was verschuldigd en welke niet in mindering heeft gestrekt van schenk- of erfbelasting. Het verminderde bedrag aan belasting is niet lager dan nihil.

B. **Artikel 14** komt te luiden:

Artikel 14

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, onmiddellijk voorafgaand aan de verkrijging duidelijk, stellig en zonder voorbehoud verklaart in een schriftelijke verklaring.

3. De belasting van 2 percent, genoemd in het tweede lid, is niet van toepassing op de verkrijging van economische eigendom of de verkrijging van aandelen, bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a.

4. De belasting van 2 percent, genoemd in het tweede lid, is eveneens van toepassing op aanhorigheden die tot de woning behoren, indien zij gelijktijdig met deze woning worden verkregen en dat belastingtarief van toepassing is op die woning.

C. **Artikel 15** wordt als volgt gewijzigd:

1. Na het eerste lid, onderdeel o, wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

p. 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, en de gelijktijdige verkrijging van de tot die woning behorende aanhorigheden, indien

1°. de verkrijger een meerderjarig natuurlijk persoon jonger dan vijfendertig jaar is;

2°. de verkrijger deze vrijstelling niet eerder heeft toegepast en dit overeenkomstig artikel 15a, onmiddellijk voorafgaand aan de verkrijging duidelijk, stellig en zonder voorbehoud verklaart in een schriftelijke verklaring; en

3°. de verkrijger de verkregen woning of rechten waaraan deze is onderworpen na de verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en dit overeenkomstig artikel 15a, onmiddellijk voorafgaand aan de verkrijging duidelijk, stellig en zonder voorbehoud verklaart in een schriftelijke verklaring;

2. Er worden twee leden toegevoegd, luidende:

8. In afwijking van het eerste lid, onderdeel p, is de vrijstelling niet van toepassing op de verkrijging van economische eigendom of de verkrijging van aandelen, bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a.

9. Indien ter zake van een verkrijging een vrijstelling als bedoeld in het eerste of zesde lid wordt toegepast, wordt met betrekking tot die verkrijging aangifte gedaan. Indien met betrekking tot die verkrijging een notariële akte wordt opgemaakt, wordt, in afwijking in zoverre van de vorige zin, aangifte gedaan met overeenkomstige toepassing van artikel 18.

D. Na **artikel 15** wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 15a

1. De schriftelijke verklaring, bedoeld in artikel 14, tweede lid, of artikel 15, eerste lid, onderdeel p, is onderdeel van de aangifte.

2. De verkrijger, die de verklaring, bedoeld in het eerste lid, heeft afgelegd en die aannemelijk maakt dat hij door onvoorziene omstandigheden, die zich hebben voorgedaan na het tijdstip van de verkrijging, redelijkerwijs niet in staat is geweest de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken, wordt geacht die woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te hebben gebruikt.

3. Bij ministeriële regeling worden nadere regels gesteld met betrekking tot de inhoud en wijze van aanleveren van de schriftelijke verklaring.

Artikel II

De Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt met ingang van 1 januari 2026 als volgt gewijzigd:

A. **Artikel 15**, eerste lid, onderdeel p, en achtste lid vervalt.

B. In **artikel 15a**, eerste lid, wordt "artikel 14, tweede lid, of artikel 15, eerste lid, onderdeel p" vervangen door "artikel 14, tweede lid".

Artikel III

Deze wet treedt in werking met ingang van 1 januari 2021.

Artikel IV

Deze wet wordt aangehaald als: Wet differentiatie overdrachtsbelasting.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Staatssecretaris van Financiën,

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,