

Overdrachtsbelasting en scheiden

In Nederland betaal je overdrachtsbelasting als je een huis koopt (of een ander pand.)

-Overdrachtsbelasting betaal je bij de notaris op het moment dat de overdracht van de woning plaatsvindt. In de regel betaalt de koper van de woning de overdrachtskosten.

Dit wordt "kosten koper" (k.k.) genoemd.

-Indien de verkopende partij deze kosten voor zijn rekening neemt spreken we van "verkoop vrij op naam" (v.o.n.).

-De overdrachtsbelasting bedraagt 2 % van de aankoopwaarde voor bestaande woningen.

Koop je een nieuwbouwhuis, dan betaal je geen overdrachtsbelasting.

(In sommige gevallen geldt dit wel weer voor de grond die je koopt)

Vrijstelling van overdrachtsbelasting:

-Door in gemeenschap van goederen te trouwen of jullie partnerschap te registreren, word je voor de helft eigenaar van de eigen woning van je partner.

Omdat er geen sprake is van een verkrijging maar van boedelmenging, ben je geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

-Verder is er bijvoorbeeld sprake van vrijstelling van overdrachtsbelasting indien je eigenaar wordt van een woning door het wettelijke erfrecht of door een testament

Als je een woning erft uit een nalatenschap, ben je wel successierecht verschuldigd.

Om dubbele belastingbetaling te voorkomen hoef je geen overdrachtsbelasting te betalen.

-Bij bedrijfsoverdracht aan familieleden: van ouders aan kinderen, van grootouders aan kleinkinderen en van broers of zusters aan elkaar hoeft er ook geen overdrachtsbelasting betaald te worden.

Starters vrijstelling van overdrachtsbelasting:

Als je voldoet aan de volgende voorwaarden, hebt u recht op de startersvrijstelling:

- Je koopt vanaf 1 januari 2021 een woning waarin je zélf voor langere tijd gaat wonen.
- je bent op het moment van de koop 18 jaar of ouder, maar nog geen 35 jaar.
- Je kreeg niet eerder deze startersvrijstelling.
- De woning (*inclusief tuin, garage, schuur e.d*) mag in totaal niet duurder zijn dan € 400.000,-

Let op!

Koopt je de woning samen met iemand anders, bijvoorbeeld je partner?

Dan moeten jullie allebei aan de voorwaarden voldoen.

Voldoet 1 van jullie niet aan de voorwaarden? Dan geldt de vrijstelling alleen voor degene die wel aan de voorwaarden voldoet. De vrijstelling wordt berekend over zijn of haar deel van de woning.

Overdrachtsbelasting bij scheiding

Ben je getrouwd, heb je een geregistreerd partnerschap of woon je ongehuwd samen en ga je scheiden?

Dan ontstaat door de verdeling van de gezamenlijke boedel een situatie van verkrijging indien de gezamenlijke woning aan jou of je partner wordt toebedeeld.

Wat betreft overdrachtsbelasting zijn er twee mogelijkheden:

1. Je bent getrouwd in gemeenschap van goederen

-Bij gemeenschap van goederen heb je recht op vrijstelling van overdrachtsbelasting, want de onroerende zaak maakt deel uit van een gemeenschappelijke eigendom.

2. Je bent getrouwd op huwelijkse voorwaarden of / woonde ongehuwd samen

-Bij huwelijkse voorwaarden of ongehuwd samenwonen is het van belang wie de feitelijke eigenaar van de woning is en wat in de huwelijkse voorwaarden staat.

-Van wie is de woning?.... Wie krijgt de woning?

-Zijn jullie samen woningeigenaar, dan hoef je geen overdrachtsbelasting te betalen.
Voorwaarden:

- de woning is (destijds) gezamenlijk aangekocht
- de eigendomsverhouding mag niet buiten de 40%-60% vallen.

-Staat de woning alleen op naam van degene die in het huis blijft wonen, dan is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

-Als degene die de woning in bezit heeft deze overdraagt aan de andere partner, is overdrachtsbelasting verschuldigd, (tenzij de huwelijkse voorwaarden bepalen dat de woning behoort tot een (beperkte) gemeenschap van goederen.)

-Let wel:

Je kunt ook eerst de huwelijkse voorwaarden (*gedeeltelijk*) opheffen nog vóór de scheiding.

Op dat moment is er geen levering in het kader van de overdrachtsbelasting.

Bij de scheiding is nu geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

*Aan deze handeling (wijziging van de huwelijkse voorwaarden) zijn kosten verbonden.
Die zullen over het algemeen lager zijn dan de kosten van de overdrachtsbelasting.*