



Verklaring Overdrachtsbelasting

Onvoorziene omstandigheden

Over deze verklaring

- Verkrijgt u (een aandeel in een) eigendom (of erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik of appartementsrecht) van een woning? Maar bent u ná aankoop van de woning maar vóór het tekenen van de akte bij de notaris (de verkrijging) door onvoorziene omstandigheden niet in staat om zélf voor langere tijd in deze woning te gaan wonen? Dan kunt u met dit formulier aangeven dat u toch in aanmerking wilt komen voor de startersvrijstelling of het lage tarief (2%) van de overdrachtsbelasting.
- Als de woning door 2 of meer personen verkregen wordt, dan moeten alle personen elk een eigen formulier invullen en ondertekenen. Per persoon wordt dan beoordeeld of de startersvrijstelling of het lage tarief van toepassing is voor zijn of haar aandeel in de woning.
- U bent overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde van de woning of het recht waaraan deze is onderworpen (bijvoorbeeld erfpacht of vruchtgebruik). Deze waarde is ten minste gelijk aan de koopsom.
- De ondertekende verklaring wordt door de notaris in de akte van levering opgenomen of aan de akte van levering gehecht en in de aangifte overdrachtsbelasting gebruikt om de vrijstelling of het lage tarief toe te passen.

Anti-misbruikbepaling

Hebt u een (aandeel in een) eigendom (of erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik of appartementsrecht) van een woning verkregen? En verkrijgt u binnen 12 maanden na de eerdere verkrijging waarop de startersvrijstelling is toegepast, een aanhorigheid of iets anders met betrekking tot de woning of het recht? Dan vervalt de startersvrijstelling als het bedrag van de verkrijgingen bij elkaar opgeteld meer dan € 525.000 (2024: € 510.000) is.

U betaalt dan alsnog 2% overdrachtsbelasting over het bedrag waarop u de vrijstelling hebt toegepast. Naast het bedrag aan overdrachtsbelasting over de nieuwe verkrijging(en). Dit geldt niet als u rechtsopvolger door erfrecht of huwelijksvermogensrecht bent van de oorspronkelijke verkrijger die de startersvrijstelling heeft toegepast.

Hebt u voorafgaand aan de verkrijging van de woning waarvoor u de startersvrijstelling wilt toepassen een andere onroerende zaak verkregen met betrekking tot deze woning, bijvoorbeeld een garage of stuk tuin? Dan moet u de waarde hiervan bij de woningwaarde optellen. U kunt geen gebruik maken van de startersvrijstelling als het bedrag van de verkrijgingen bij elkaar opgeteld meer dan € 525.000 (2024: € 510.000) is. Komt het boven dit bedrag uit dan bent u 2% overdrachtsbelasting verschuldigd over de verkrijging van de woning. Dit geldt niet als u rechtsopvolger door erfrecht of huwelijksvermogensrecht bent van de oorspronkelijke verkrijger die de startersvrijstelling heeft toegepast.

Voorbeelden van onvoorziene omstandigheden

Een voorbeeld van een onvoorziene omstandigheid is als de koper overlijdt na aankoop, maar vóór de daadwerkelijke verkrijging van de woning, en zijn erfgenamen verplicht zijn de woning af te nemen van de verkopende partij. Of als er sprake is van een echtscheiding na de aankoop, maar voor de verkrijging van de woning, waarbij 1 of beide kopers de woning niet zelf gaan bewonen.

Twijfelt u of er in uw geval sprake is van een onvoorziene omstandigheid waardoor u niet zelf in de woning kunt gaan wonen, dan kunt u dit navragen bij uw notaris of een vooroverleg aanvragen bij de belastinginspecteur waaronder u valt.

Invullen

Vul het formulier in op uw computer, print het uit en onderteken het. Geef het aan de notaris voor het passeren van de notariële leveringsakte.

Privacy

Wij gaan zorgvuldig om met de gegevens van burgers en bedrijven en met uw privacy. Op belastingdienst.nl/privacy staat hoe wij dat doen.

Meer informatie

Kijk op belastingdienst.nl/overdrachtsbelasting voor meer informatie.

Verklaring

Overdrachtsbelasting
Onvoorziene omstandigheden

Gegevens verkrijger

Burgerservicenummer

Voorletter(s), tussenvoegsel(s)
en achternaam

Geboortedatum (dd-mm-jjjj)

Huidige adres

Postcode en plaats

Verklaring

Ik wil in aanmerking komen de startersvrijstelling Ja Nee
voor toepassing van:
het lage tarief Ja Nee

Het gaat hierbij om toepassingen zoals bedoeld in artikel 15a, vierde lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Ik verklaar stellig en zonder voorbehoud dat vanaf de datum van ondertekening van de koopovereenkomst tot het moment van de onvoorziene omstandigheid het voornemen bestond de woning na verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken (zelfbewoning).

Het adres van de woning waar deze verklaring betrekking op heeft:

Straatnaam, huisnummer en
eventuele toevoeging

Postcode en plaats

Onvoorziene omstandigheid

Wat is of zijn volgens u de
onvoorziene omstandigheid
of omstandigheden
waardoor u de woning niet
voor langere tijd zelf kunt
gaan bewonen?

Waarde van de woning voor toepassing startersvrijstelling of laag tarief

Vul hier de waarde in van de woning (met aanhorigheden), of het recht waaraan deze is onderworpen, waarop het lage tarief of de startersvrijstelling van toepassing is. De waarde is ten minste gelijk aan de koopsom.

Waarde woning

Ondertekening

Print en onderteken de verklaring.

Plaats

Datum (dd-mm-jjjj)

Handtekening verkrijger
of gevolmachtigde
Schrijf binnen het vak

