

Leuker kunnen we het niet maken en makkelijker willen we niet



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*

Foto: [Harry Heuts](#)

Beste makelaar,

Waarschijnlijk heb je met interesse op TV de persconferentie van 1 juli jl. gevolgd. Daarin werd namelijk bekend gemaakt dat voor de overdracht van woningen nu maar 2% overdrachtsbelasting betaald hoeft te worden door de koper. Helaas maar een tijdelijke maatregel en bij andere onroerende zaken, zoals loodsen en winkels, moet gewoon 6% afgedragen worden aan de belastingdienst.

Maar als je nu denkt dat jij het makkelijk krijgt, moet ik je teleurstellen. Daarom ook de persiflage op een bekende slogan van de belastingdienst.

Wat is er aan de hand ? Zoals aangegeven is het een tijdelijke maatregel die alleen van toepassing is als er een woning wordt verkocht. Maar het Ministerie van Financiën heeft [aangegeven](#) wat onder een woning wordt verstaan. En dan blijkt dat er bij een bestaande woning een aanvullende eis is: het moet namelijk om **één (1)** kadastraal perceel gaan.

Bestaat de woning uit twee (2) percelen, dan is in beginsel weer 6% overdrachtbelasting van toepassing, tenzij aan drie aanvullende eisen wordt voldaan. Het moet dan gaan om:

- a. twee naast elkaar gelegen percelen; en
- b. die optisch één geheel zijn; en
- c. die door de verkoper tegelijk van dezelfde eigenaar zijn verkregen.

Als niet aan al deze vereisten is voldaan, dan moet er voor wat betreft de berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting een onderscheid gemaakt worden tussen de koopsom voor het perceel waarop het huis staat (de woonkavel) en het er naast gelegen perceel. Over de woonkavel wordt dan (tijdelijk) maar 2% geheven, terwijl over de rest van de koopsom gewoon 6% betaald moet worden.

Als je als verkopend makelaar hier geen rekening mee hebt gehouden, dan kun je een telefoontje van de notaris verwachten om alsnog dit onderscheid te maken. Maar belangrijker is dat de koper waarschijnlijk gaat rond bazuinen dat jij geen goede voorlichting hebt gegeven, waardoor hij of zij nu ineens 6% belasting moet betalen. En je reputatie komt te voet maar verdwijnt dan te paard !

Nu denk je misschien dat dit niet zo vaak voorkomt, maar lees even door. De familie Janssen koopt in 1980 de woning van de familie Pietersen. Een fijne woning met een grote voortuin die deels door de gemeente wordt onderhouden. Want de tuin zelf is 5 meter diep, maar er ligt nog 3 meter groenstrook van de gemeente voor.

In 1990 besluit de gemeente de groenstroken af te stoten en biedt deze te koop aan. De familie Janssen slaat dit aanbod niet af en koopt de groenstrook erbij en in plaats van het gras dat er nu ligt leggen ze borders aan.

In 2011 staat hun huis met de 8 meter diepe voortuin te koop bij jou en jij vertelt iedere kijker dat het nu het moment is om te kopen. Tenslotte is de “verhuisboete” niet meer 6% maar slechts 2%.

Wat jij verkoopt is niet één kadastraal perceel, maar twee. Dus moet gekeken worden of aan de drie extra eisen is voldaan:

- ✓ De huiskavel en de groenstrook liggen naast elkaar en
- ✓ optisch is het één geheel; maar
- de verkoper van de woning als de familie Pietersen en die van de groenstrook de gemeente.

Het gaat hier dus mis.

Om je reputatie te beschermen: Neem in je checklist op de vraag of je één of meer kavels in de verkoop neemt.

Is er nog iets te doen in de geschetste situatie ? Ik geef geen garanties, maar uit de vragen en antwoorden haal ik dat als er maar één kavel wordt overgedragen er over de hele koopsom 2% verschuldigd is. En het Kadaster biedt de mogelijkheid om percelen samen te voegen. Maar of de fiscus dit spelletje meespeelt dan wel of de kosten van het samenvoegen (voor rekening van verkoper) opwegen tegen de 4%

extra overdrachtsbelasting over de koopprijs van de oude groenstrook (voor rekening van de koper) is de vraag.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

