

Doorverkoop in 2011



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste lezer,

Vorig jaar zijn er een aantal maatregelen door de overheid aangekondigd om de woningmarkt vlot te trekken. Eén van die maatregelen betrof artikel 13 Wet belastingen van rechtsverkeer.

Zoals je weet zorgt dit artikel er voor dat bij de doorverkoop van onroerende zaken de overdrachtsbelasting niet twee keer over hetzelfde bedrag wordt gerekend door de belastingdienst. Daarbij is de termijn zo gekozen dat je een half jaar de tijd hebt voor de doorverkoop.

Je hebt dan de volgende situatie A verkoopt aan B en B betaald 6% overdrachtsbelasting. B verkoopt door aan C en C betaalt alleen overdrachtsbelasting over hetgeen hij meer betaalt aan B dan B aan A heeft betaald.

Graag ga ik in op een paar praktische punten waar je dit jaar, ook of juist vanwege de aangekondigde maatregelen, rekening mee moet houden. Ik zal daarbij wel de term "verkoop" of "doorverkoop" gebruiken voor de akte van levering die bij de notaris wordt getekend. Die akte is namelijk volgens de wet het moment waarop gekeken wordt of artikel 13 van toepassing is.

Allereerst moeten de koper en de verkoper wel afspreken dat het voordeel van artikel 13 door de koper vergoed zal worden aan de verkoper. In de meeste koopcontracten staat dit standaard vermeld, maar kijk je koopcontract wel hierop na.

Recent had ik namelijk een situatie waarbij een beleggingspand was doorverkocht zonder dat een koopcontract was getekend en er geen afspraken gemaakt waren over de vergoeding van de overdrachtsbelasting. Uiteindelijk is de koper zo "vriendelijk" geweest om de helft van de eerder betaalde overdrachtsbelasting aan de doorverkoper terug te betalen.

Als volgende punt wil ik meegeven dat een doorverkoop tot 1 juli a.s. geen extra kosten met zich meebrengt. Maar vanaf dat moment zal de koper (C) ook nog overdrachtsbelasting moeten betalen over de vergoeding die hij of zij aan de koper (B) vergoedt.

(Voor meer info over dit punt: [klik hier](#)).

Dus als je betrokken bent bij een doorverkoop, adviseer dan de koper C om nog voor 1 juli a.s. naar de notaris te gaan voor ondertekening van de akte van levering.

Het derde punt is dat de termijn van artikel 13 nog steeds zes (6) maanden is. Alleen voor **woningen** geldt dit jaar een langere termijn van twaalf (12) maanden. Dit geldt overigens wel voor alle woningen, dus niet alleen voor de woning waar de koper zelf gaat wonen.

Als laatste aandachtspunt: deze verlengde termijn geldt voor alle woningen die in 2011 worden overgedragen. Dus als een woning op 31 december 2011 wordt geleverd door B van A en B deze maar voor 31 december 2012 weer doorgeleverd heeft aan C, geldt toch de verlengde termijn van 12 maanden. Maar dus alleen als het verkochte object een woning is.

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

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

