

Verkoop binnen 12 maanden nu de overdrachtsbelasting is verlaagd



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

Foto: [Harry Heuts](#)

Op DeScherpePen heb ik [eerder](#) geschreven over de extra overdrachtsbelasting bij doorverkoop vanwege een wijziging per 1 juli jl.. Wat ik toen niet had voorzien, is dat de overdrachtsbelasting voor woningen op diezelfde dag verlaagd zou worden met 4%.

Maar daardoor ontstaat eigenlijk een soortgelijk probleem als diezelfde woning binnen 12 maanden wordt doorverkocht. Ik wil jou als verkopend makelaar graag hierop wijzen en daarom deze column.

Let op:

Dit probleem bestaat niet bij doorverkoop van een registergoed dat geen woning is. In die situatie is en blijft de overdrachtsbelasting namelijk gewoon 6%.

Ik ga hieronder **niet** in op het probleem dat over de vergoeding die C aan B betaalt ook weer overdrachtsbelasting verschuldigd is. Dit om het probleem duidelijker te krijgen en omdat ik dat al eerder heb beschreven.

Ik grijp weer terug op de situatie zoals ik [eerder](#) beschreef.

A heeft een woning verkocht en geleverd aan B vóór 15 juni 2011. Verschuldigde overdrachtsbelasting: 6%.

B verkoopt en levert ná 15 juni 2011 aan C dezelfde woning binnen de termijn van 12 maanden, zodat C alleen overdrachtsbelasting hoeft te betalen over wat C meer aan koop prijs betaalt aan B.

Verschuldigde overdrachtsbelasting: 2%

Doorgaans spreek je af dat C aan B een vergoeding betaalt vanwege de overdrachtsbelasting die B al heeft moeten betalen toen A het registergoed aan hem heeft geleverd. Maar het bedrag dat C aan B moet vergoeden kan behoorlijk afwijken afhankelijk van jouw formulering in je koopcontract.

Stel dat je de clause neemt zoals in een NVM contract opgenomen in artikel 1 lid 2:

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van de heffingsgrondslag, zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag.

Stel het pand is door A aan B verkocht en geleverd voor €100.000,-.

Overdrachtsbelasting was 6% daarover oftewel €6.000,-.

B verkoopt en levert binnen 12 maanden het pand voor €150.000 aan C met bovenstaande clause.

C moet aan overdrachtsbelasting betalen 2% van de hogere prijs ad €50.000,-, oftewel €1.000,-.

Maar wat moet C nu aan B vergoeden ? Dat is het **verschil** tussen twee bedragen.

Namelijk tussen:

- I. het bedrag dat verschuldigd zou zijn als er niet binnen 12 maanden wordt doorgeleverd.
Dat is dus een bedrag groot €3.000,- (2% van de koopsom groot €150.000,-);
en
- II. het bedrag dat werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigd is.
Dat is dus €1.000,-
(2% over de hogere koopprijs van €50.000,-).

I is dus €3.000,- en daarvan wordt II afgetrokken oftewel €1.000,-.

Dan krijgt je dat C aan B moet vergoeden €2.000,-. Dat is dus niet €6.000,- (de overdrachtsbelasting ad 6% die B al heeft betaald over de koopsom van €100.000,-)

Als jij de makelaar van B bent en deze clause gebruikt denk ik niet dat B gelukkig is met dit resultaat.

Maar als je kiest voor een andere formulering van het artikel in je koopcontract, dan ontstaan andere problemen. Stel je neemt op dat C aan B moet vergoeden een bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting die B al heeft betaald.

Dan moet C dus €1.000,- betalen aan overdrachtsbelasting (2% over de hogere koopprijs van €50.000,-), maar ook nog €6.000,- als vergoeding aan B vanwege de overdrachtsbelasting ad 6% van de koopsom die B heeft betaald.

In plaats van €3.000,- (2% van €150.000,-), moet C ineens €7.000,- betalen.

Ik denk niet dat C jou dit in dank afneemt en C zou wel eens het koopcontract kunnen ontbinden met een beroep op dwaling. En daar zal B weer niet blij mee zijn.

Overigens is dit niet een theoretisch probleem. Het kan spelen bij woningen die je nu al in de verkoop hebt en waarbij jouw opdrachtgever (B) onder het oude regime 6% overdrachtsbelasting heeft betaald. Ik hoor graag van je wat je er mee doet.

Nb. Het probleem geldt ook weer (maar dan omgekeerd) als de woning wordt overgedragen op 31 december a.s. met 2 % overdrachtsbelasting en de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting al voor 31 december 2012 eindigt. Bij levering aan C op 31 december 2012 betaald C 6% overdrachtsbelasting over de hogere koopsom en moet aan B een vergoeding betalen. Maar of dat dan 6% is of 2% is afhankelijk van wat jij in je koopcontract opneemt.

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

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

