

## **Onbelaste doorverkoop nu binnen 36 maanden mogelijk ! Goed en slecht nieuws.**



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

De maatregel

Zoals je vast weet is op 1 september 2012 een nieuw [besluit gepubliceerd](#) met betrekking tot de overdrachtsbelasting. Dit besluit verlengt de termijn van [artikel 13 Wet belastingen van rechtsverkeer](#) waarbinnen niet nog eens overdrachtsbelasting verschuldigd is over dezelfde koopprijs.

Het gaat simpel gezegd om transacties die betrekking hebben op een pand dat eerst door A aan B is verkocht en geleverd, waarna B hetzelfde pand weer doorverkoopt en levert aan C. Als dit snel achter elkaar plaatsvindt dan betaalt C alleen overdrachtsbelasting over dat deel van de koopprijs dat hoger is dan hetgeen B zelf voor het pand betaald heeft.

(Zie ook een [eerder bericht](#) op De Scherpe Pen hierover van mijn hand)

In [artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer](#) (Wbrv) is deze "vrijstelling" van de overdrachtsbelasting geregeld mits de uiteindelijke verkrijger (C dus) de eigendom geleverd krijgt binnen 6 maanden na de eerste eigendomsoverdracht (van A aan B). Door het nieuwe besluit wordt die termijn (tijdelijk) opgerekt naar **36 maanden**.

Deze maatregel is getroffen met de bedoeling om de woningmarkt vlot te trekken.

Goed nieuws

Opvallend is dat deze langere termijn weliswaar pas per 1 januari 2013 in de wet wordt opgenomen, maar dat de maatregel al geldt voor panden die op 1 september 2012 of later geleverd worden.

Daarnaast is het zo dat deze maatregel voor het hele belastingjaar 2013 moet gaan gelden. Dat betekent dat ook een pand dat op 31 december 2013 wordt aangekocht door B onder de verlengde termijn van 36 maanden valt. Dit pand zou dus tot uiterlijk 31 december 2016 onder deze regeling kunnen worden doorgeleverd aan C.  
**\* (Zie de noot onder aan)**

Bovendien maakt het niet uit of het om een woning voor particulier gebruik gaat of een bedrijfspand.

**Slecht nieuws: artikel 13 Wbrv en wijziging heffingspercentage.  
Welk bedrag moet C vergoeden aan B en draait de makelaar er voor op als de koopovereenkomst niet duidelijk is op dit punt ?**

Hetzelfde streven als hiervoor vermeld is in 2011 de reden geweest om de overdrachtsbelasting te verlagen van 6% naar 2%. Voor de duidelijkheid: die verlaging geldt alleen voor woningen en niet voor bedrijfspanden.

In de maanden voorafgaand aan de invoering van die verlaging van de overdrachtsbelasting (per 15 juni 2011) zijn er uiteraard ook woningen gekocht en geleverd. Een deel van deze woningen zijn weer doorverkocht en geleverd aan derden, waarbij de (voorlopige) koopcontracten getekend zijn voordat bekend werd dat de overdrachtsbelasting verlaagd werd.

Dús speelde ook toen de regeling van artikel 13 Wbrv omdat het ging om levering door A aan B en vervolgens door B aan C ! Voor die situaties kwam dan ook de vraag op hoe de "standaardclausule" inzake de vergoeding door C aan B van het belastingvoordeel moest worden uitgelegd.

In die situaties had B namelijk 6% overdrachtsbelasting betaald (omdat de levering aan B had plaatsgevonden vóór 15 juni 2011). Bij de levering door B aan C ná 15 juni 2011 werd de belasting tegen 2% geheven.

Volgens de "standaardclausule" zal de koper (C dus) aan de verkoper (B in dit geval) vergoeden het bedrag aan overdrachtsbelasting dat C niet hoeft te betalen op grond van de regeling van artikel 13 Wbrv.

Omdat in die clausule geen percentages of bedragen wordt genoemd, zijn er diverse discussies geweest tussen de B's en de C's. Moest C aan B een bedrag vergoeden op grond van 6% of op grond van 2% ?

De [rechtbank in Alkmaar](#) kiest op 7 mei jl. voor 2%.

De rechtbank in Zwolle-Lelystad op 29 mei jl voor 6%.

(Nog niet gepubliceerd. *Rb. Zwolle-Lelystad sector kanton 29 mei 2012, nr 577089 CV EXPL 11-6540*))

Dus ook de rechters hebben nog geen duidelijkheid geschept over de interpretatie van de "standaardclausule".

Waarschuwing voor de makelaar

Zoals gezegd is de termijn van artikel 13 Wbrv fors verlengd naar 36 maanden. Maar bij de verlaging van de overdrachtsbelasting voor woningen naar 2% is ook aangegeven dat het om een tijdelijke maatregel ging.

De kans is dus aanwezig dat het heffingspercentage weer wijzigt (terug naar 6% of misschien omlaag naar 0%) binnen die periode van 36 maanden. Dan krijg je direct weer de discussies tussen de B's en de C's welk bedrag er vergoed moet worden. En omdat altijd één van beide partijen de sigaar is, zal deze zeker proberen de schade te gaan verhalen op zijn of haar deskundige adviseurs.

Omdat dit ons als makelaars en notarissen aangaat en wij allemaal de kennis hebben uit de laatste alinea, zal het lastig zijn om deze schadeclaim af te wijzen met het argument dat we dit niet konden voorzien.

Ik denk dat het een heel goed idee is om niet zondermeer de "standaardclausule" op te nemen, maar expliciet te vermelden welk bedrag C aan B moet vergoeden. Als je dat niet wil dan raad ik aan om in ieder geval te vermelden welk heffingspercentage ten grondslag ligt aan de "standaardclausule".

\*

(In de media wordt ook de datum 1 januari 2015 vermeld.

Uit een reactie van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) meen ik te begrijpen dat als de transactie B-C vóór die datum plaats vindt en de transactie A-B binnen 36 maanden ervoor, dat dan de verlengde termijn van 36 maanden toch geldt, ook al is de maatregel alleen opgenomen in het belastingplan voor het jaar 2013. Een andere mogelijke interpretatie kan zijn dat als de transactie A-B vóór 1 januari 2015 plaatsvindt dat de transactie B-C binnen 36 maanden daarna moet plaatsvinden. Oftewel uiterlijk 31 december 2017).

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

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

Column 052, [www.descherpepen.nl](http://www.descherpepen.nl),  
*Onbelaste doorverkoop nu binnen 36 maanden mogelijk !*  
*Goed en slecht nieuws.*

blad - 4 -

