

DOORVERKOOP EN KOOPCONTRACT



Mr. Ernst Loendersloot
Sr. kandidaat notaris te
DoornMaastricht
Foto: Harry Heuts

Beste Lezer,

De redactie van deze krant heeft mij gevraagd om u vanaf deze plek op de hoogte te brengen van zaken die spelen op een notariskantoor en die voor u als lezer, koper, verkoper of eigenaar van een woning van belang kunnen zijn.

Eén van de zaken waar een huis-eigenaar mee te maken heeft is het betalen van belastingen. Niet alleen ieder jaar weer de Onroerende Zaak Belasting (OZB) of Waterschapslasten, maar bij de aankoop ook overdrachtsbelasting of BTW. Telkens blijkt de fiscus de partij die het meeste ontvangt bij de aankoop van een woning.

Misschien denkt u dat u bij een koop Vrij Op Naam (VON) geen belasting betaalt, maar ik moet u ruw uit deze mooie droom wakker schudden. De aannemer berekent namelijk in dat geval zijn verkoopprijs en moet daar vervolgens 19% BTW boven opzetten. Het bedrag dat uit deze berekening komt, is vervolgens de koopsom VON. Dus de koper betaalt geen 6% overdrachtsbelasting maar zelfs 19% BTW.

Is er nu geen enkele mogelijkheid dat er geen belasting bij de aankoop van een woning wordt betaald ?

Er zijn eigenlijk maar 2 mogelijkheden om bij een aankoop van een woning minder of geen belasting te betalen en die wilde ik u graag uitleggen. Allereerst heft de fiscus geen overdrachtsbelasting over roerende zaken. Maar denk nu niet dat u dus de grasmaaier samen met het huis kunt kopen waarbij u €200.000,- betaalt voor de

grasmaaier en €1,- voor het huis. De fiscus accepteert dit gewoon niet. Er zal een goede lijst met roerende zaken moeten worden opgesteld en de prijs daarvoor moet correct zijn. Als u hier niet voor zorgt, dan kan de fiscus niet alleen de gemiste overdrachtsbelasting alsnog bij de koper claimen, maar dat ook verhogen met een boete en de zogeheten heffingsrente. Dit kan er toe leiden dat de koper ineens meer dan het dubbele betaalt.

De tweede mogelijkheid is als u eigenaar van de woning wordt binnen 6 maanden nadat de verkoper eigenaar is geworden. Hierover heerst een groot misverstand dat de koper de overdrachtsbelasting aan de fiscus betaalt en de verkoper deze weer terugkrijgt van de overheid. Dit is niet het geval. Volgens de wet ontvangt de fiscus namelijk bij de doorverkoop slechts 6% overdrachtsbelasting over de meer-prijs. De door de huidige verkoper eerder betaalde overdrachtsbelasting krijgt deze niet van de fiscus terug. De terugbetaling moet komen van de huidige koper, maar dat kan alleen als dat zo wordt afgesproken. Een goede makelaar legt dit correct vast in de koopovereenkomst.

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

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

