

GEEN OVERDRACHTSBELASTING BIJ KOOP WOONARK



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

Beste Lezer,

Soms dient een onderwerp voor deze column zich zelf aan. Toen ik de uitspraak van het Gerechtshof te Den-Bosch van 4 maart 2011 las, was het duidelijk dat ik hierover zou schrijven voor de Thuiscourant. De uitspraak kreeg ik op 23 maart te zien en dat was de dag na publicatie ervan.

Deze zaak draait om de vraag of een drijvende woning een onroerende zaak is. Als dat niet het geval is, hoeft de koper geen 6% overdrachtsbelasting te betalen. Je kunt ook stellen dat een koper ineens 6% korting krijgt op de prijs, omdat dat het percentage is dat de Belastingdienst heft.

De drijvende woning waar het hier om gaat heeft zelf geen motor maar beweegt wel langs palen op en neer met de stand van het water. Deze palen zijn in ieder geval verankerd in de bodem en de nutsvoorzieningen zitten met een koppeling vast aan deze woonboot. Als u zich hier geen voorstelling van kunt maken, raad ik u aan op een mooie zonnige dag eens naar Roermond te gaan en daar te kijken naar de woningen in de Marina Olderhuske. De uitspraak gaat over één van die drijvende woningen.

Als u nu denkt dat u beter een woonboot kunt kopen dan een woning, omdat u dan geen overdrachtsbelasting betaalt, moet ik u waarschuwen. De uitspraak is weliswaar in hoger beroep gegeven door een Gerechtshof, maar het is de Hoge Raad die uiteindelijk het laatste woord heeft in een rechtzaak. Dan moet er wel cassatie

ingesteld worden tegen de uitspraak van het Hof. De financiële belangen zijn echter zo groot voor de Belastingdienst, dat het bijna zeker is dat dit gaat gebeuren.

En dat betekent de kopers van een drijvende woning toch 6% overdrachtsbelasting zullen moeten betalen.

Wat je dan als koper het beste kunt doen is bezwaar aantekenen of door de notaris aan laten tekenen tegen deze belastingheffing. Daarna kun je afspreken met de belastinginspecteur dat je niet zelf een hele nieuwe rechtzaak wil beginnen, maar dat je je conformeert aan de uitkomst van de cassatie. Als de Hoge Raad het Gerechtshof gelijk geeft en de door jou gekochte woonboot inderdaad een roerende en drijvende woning is, dan krijg je je geld terug.

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

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

