

## ARTIKEL 13 WET BELASTINGEN RECHTSVERKEER



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

Beste lezer,

Op 30 augustus jl. heeft het Ministerie van Financiën [plannen bekend gemaakt](#) om de woningmarkt te stimuleren. Ook in de Telegraaf is daaraan aandacht besteed.

Eén van de maatregelen is dat bij doorverkoop van een woning geen overdrachtsbelasting betaald hoeft te worden. Nu is deze vrijstelling alleen van toepassing als de woning binnen 6 maanden wordt doorverkocht, maar in 2011 wordt dat binnen 12 maanden. Ik kom echter over deze vrijstelling misverstanden tegen.

Allereerst is het zo dat de vrijstelling alleen geldt voor het bedrag waarvoor de woning eerst is aangekocht en waarover ook belasting is betaald. Als de heer Janssen een huis koopt voor €200.000,- dan betaalt hij 6% overdrachtsbelasting. De schatkist ontvangt dus €12.000,-. Als de heer Janssen dit huis binnen de termijn doorverkoopt aan mevrouw Pietersen voor €210.000,- dan is de vrijstelling alleen van toepassing over een bedrag van €200.000,-. Mevrouw Pietersen moet dus over de verkoopprijs boven dit bedrag toch gewoon 6% belasting afdragen. De schatkist ontvangt van haar 6% van €10.000,- oftewel €600,-.

Het tweede misverstand is, dat de heer Janssen de door hem betaalde overdrachtsbelasting ad €12.000,- terugkrijgt van de belastingdienst. Dat is **niet** het geval. De fiscus heeft en houdt recht op de door hem betaalde €12.000,-. Het is

begrijpelijk dat de heer Janssen dat bedrag terug wil krijgen, maar dan moet hij duidelijke afspraken hierover maken met mevrouw Pietersen. Zij is namelijk degene die volgens de wet het voordeel krijgt omdat zij niet meer dan €600,- aan overdrachtsbelasting hoeft te betalen. De heer Janssen en mevrouw Pietersen moeten dan afspreken dat zij haar voordeel van €12.000,- aan de heer Janssen zal terugbetalen via de notaris.

Een goede makelaar weet dit en zal dit ook opnemen in de koopovereenkomst. Als dat niet wordt gedaan, dan zal de notaris niets anders kunnen doen dan voor mevrouw Pietersen de nota op te maken waarbij zij €210.000,- als koopsom moet betalen en €600,-overdrachtsbelasting. De heer Janssen krijgt dan de afrekening waarop staat dat hij van haar €210.000,- ontvangt.

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.

