

SAMENLEVINGSCONTRACT IS GEEN ECONOMISCHE EIGENDOMSOVERDRACHT



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

Beste lezer,

Op 10 augustus jl. heeft de Belastingdienst een brief gestuurd aan notaris Mr. G.B. Smeenk. Omdat deze brief van belang is voor alle notarissen, heeft hij deze doorgestuurd en daardoor kan ik u hierover schrijven.

De brief gaat eigenlijk over een economische eigendomsoverdracht. Als iemand een woning op naam krijgt, dan moet er 6% overdrachtsbelasting betaald worden. Vroeger werd dit voorkomen door wel afspraken te maken tussen koper en verkoper, maar het huis niet op naam van de koper te zetten. Deze mocht echter handelen met de woning alsof hij of zij eigenaar was. Het economisch belang lag dus bij de koper en niet meer bij de verkoper. De belastingdienst heeft deze sluipteg afgesneden door in de wet op te nemen dat een economische overdracht gewoon belast is met 6% overdrachtsbelasting.

De definitie van zo'n economische overdracht is te vinden in artikel 2 van de Wet belastingen van rechtsverkeer (WBRV), maar kort gezegd komt het er op neer dat het risico van waardevermindering of -daling van de woning niet meer (alleen) de juridische eigenaar maar (voornamelijk) de koper treft.

Er zijn echter mensen die gaan samenwonen in een woning die al eigendom is van één van hen. Vaak gaan ze de kosten van het huis, zoals rente en aflossingen van de

hypotheek, samen betalen. Maar de waardestijging van het huis komt dan alleen de eigenaar ten goede. Vaak wordt afgesproken dat de andere partner, die geen eigenaar is, toch meedeelt in de waardestijging vanaf het moment dat er meebetaalt wordt.

In de brief van de belastingdienst wordt aangegeven dat dit soort afspraken, waarbij de samenwoners afspreken dat waardestijging en ook –daling voor beider rekening komt, niet belast worden. De fiscus is van mening dat het vastleggen van deze afspraken geen economische eigendomsoverdracht is. Dit standpunt geldt ook voor mensen die gaan trouwen en dit soort afspraken vastleggen in hun huwelijksvoorwaarden.

Dit betekent dat de afspraken die mensen willen maken over de verdeling van de waarde van het huis van één van hen, waar ze samen in wonen, vastgelegd kunnen worden, zonder dat er 6% aan overdrachtsbelasting betaald moet worden.

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

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

