

DE FISCUS GEEFT, DE FISCUS NEEMT DOORVERKOOP BINNEN 12 MAANDEN IN 2011



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

Beste Lezer,

Een tijdje terug schreef ik over [doorverkoop binnen 6 maanden](#). Aanleiding was het voorstel om deze termijn tijdelijk te verlengen naar 12 maanden. Ook heb ik daarbij aandacht besteed aan de onderlinge afspraken die koper en verkoper hierover moeten maken.

Nu is iets duidelijker geworden hoe de nieuwe periode wordt berekend en heeft de belastingdienst in mijn ogen weer wat teruggenomen van het voordeel van de langere termijn.

Om te beginnen geldt de verruiming van 6 naar 12 maanden alleen als er een woning wordt overgedragen. Wordt bijvoorbeeld een weiland doorverkocht 7 maanden na de eerste levering, dan moet er weer overdrachtsbelasting betaald worden omdat de "gewone" termijn van 6 maanden van toepassing is.

Ook is duidelijk geworden dat de oprekking van de termijn alleen van toepassing is als de eerste levering in 2011 heeft plaatsgevonden. Wordt de woning bijvoorbeeld op 31 december van dit jaar overgedragen, dan geldt toch de termijn van 6 maanden.

Wat vervelender voor de koper is, is de [aanschaffing van een goedkeuring](#). Hierdoor moet de koper toch overdrachtsbelasting betalen, zelfs als een pand voor dezelfde koopprijs wordt doorverkocht binnen 6 maanden. Om dit te verduidelijken,

gebruik ik mijn oude voorbeeld weer:

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 €200.000,- dan is de vrijstelling van toepassing over een bedrag van €200.000,-. De heer Janssen en mevrouw Pietersen hebben echter afgesproken dat zij aan hem zal vergoeden een bedrag van €12.000,-. Dus mevrouw Pietersen betaalt €212.000,-.

Omdat de goedkeuring is ingetrokken, moet mevrouw Pietersen nu ook nog 6% overdrachtsbelasting betalen aan de fiscus en wel over de €12.000,- die zij aan de heer Janssen vergoedt.

De totale rekening voor mevrouw Pietersen komt dan ineens €720,- hoger uit. Zij betaalt namelijk €200.000,- aan de heer Janssen. Zij vergoedt hem ook nog €12.000,- die hij al aan de belastingdienst heeft betaald aan overdrachtsbelasting. Als laatste moet zij ook nog 6% overdrachtsbelasting betalen over die €12.000,- (oftewel €720,-) aan de belastingdienst.

Zoals het er nu naar uitziet blijft deze regel bestaan, ook als de verlengde termijn van 12 maanden bij doorverkoop weer terug is gebracht naar 6 maanden. Enig lichtpuntje is dat dit pas vanaf 1 juli 2011 gaat gelden.

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

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

