

VRIJSTELLING OVERDRACHTSBELASTING RIJKSMONUMENT II



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

Beste Lezer,

Op 7 februari dit jaar heb ik hier [geschreven](#) over een gezamenlijke actie van kopers van Rijksmonumenten om de al betaalde overdrachtsbelasting terug te vorderen van de belastingdienst. Ik heb u toen aangegeven dat de kans op succes door en aantal deskundigen niet al te hoog wordt geschat.

In dat kader wil ik u graag wijzen op twee uitspraken die dit jaar zijn gedaan door rechters in [Amsterdam](#) (2 maart 2011, nr 456784 HA ZA 10-1316) en Den-Haag (23-2-2011 nr 372056 HA ZA 10-2644.).

In beide gevallen stelde de koper de notarissen aansprakelijk voor de schade die de koper leed omdat hun notaris niet gewaarschuwd had. De waarschuwing had dan moeten inhouden dat er hoger beroep was ingesteld tegen een eerdere uitspraak van de Rechtbank in Den-Haag. Deze rechtbank had namelijk op 16 mei 2007 als oordeel gegeven dat de vrijstelling van overdrachtsbelasting terecht alleen gold als een zogeheten Monumenten-rechtspersoon het monument aankocht. Dus als een particulier een monument kocht mocht van deze rechtbank wel degelijk 6% overdrachtsbelasting worden geheven.

In het hoger beroep werd door het Hof in Den-Haag op 1 mei 2009 vastgesteld dat dit verschil tussen een particuliere koper en een kopende Monumenten-rechtspersoon niet geoorloofd was.

In de zaken die begin dit jaar werden beslecht ging het er niet om hoe ver die uitspraak van het Hof in Den-Haag moet terugwerken, maar alleen of de betreffende notarissen de kopers hadden moeten waarschuwen dat de uitspraak van de lagere rechter voorgelegd was aan een hogere rechter waardoor het verschil in belastingplicht tussen een kopende particulier en een Monumenten-rechtspersoon onderuitgehaald zou kunnen worden.

Maar toch kan het een indicatie geven dat in ieder geval de rechtbanken in Amsterdam en Den-Haag van mening zijn dat het vanaf mei 2007 nog maar sterk de vraag was of het onderscheid verboden was. En als dat zo is, is het de vraag of de heffing van overdrachtsbelasting bij aankoop van een monument door een particulier voor mei 2009 niet gewoon mocht. En dat is waar het om gaat in die collectieve actie waarover ik eerder schreef.

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

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

