

## **VRAGEN EN ANTWOORDEN KNB OVER VERLAGING OVERDRACHTSBELASTING**



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

Beste Lezer,

Vragen en antwoorden over tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting

KNB, 4 juli 2011

De KNB krijgt veel vragen over de tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting. Hieronder zijn de meest gestelde vragen op een rij gezet en van een antwoord voorzien.

**Vraag:**

Is het besluit van 1 juli 2011, nr. BLKB 2011/1290M, wel van toepassing, omdat het pas in werking treedt met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst en plaatsing in de Staatscourant nog niet heeft plaatsgevonden?

**Antwoord:**

Ja, het besluit is echt van toepassing. Het is afgelopen vrijdag gepubliceerd op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) en hiermee is het officieel bekendgemaakt beleid waarop publiek en notariaat mogen vertrouwen, vooruitlopend op publicatie in de Staatscourant. Deze plaatsing is nog slechts een formaliteit en zal morgen plaatsvinden. De enige reden waarom publicatie nog niet heeft plaatsgevonden, is

dat dit om technische redenen nog niet mogelijk was. Dit is ons officieel door de Belastingdienst bevestigd.

**Vraag:**

Wat gebeurt er als het wetsvoorstel waarover het besluit rept niet wordt aangenomen?

**Antwoord:**

De Belastingdienst heeft ons bevestigd dat de werking van het besluit dan niet met terugwerkende kracht zal worden beëindigd. De Belastingdienst verwacht overigens dat het wetsvoorstel zonder meer zal worden aangenomen, omdat dit van tevoren met alle betrokken partijen (ook de Tweede Kamer) is afgestemd.

**Vraag:**

Kan ik vanaf nu gewoon 2% overdrachtsbelasting inhouden, aangeven en afdragen of moet ik uitgaan van 6% en het verschil (4%) later terugvragen?

**Antwoord:**

Ja, wanneer het betreft de verkrijging van een woning kan van 2% worden uitgegaan. Dit heeft de Belastingdienst ons bevestigd.

**Vraag:**

Geldt de 2% ook voor tweede woningen en recreatiewoningen, al dan niet verhuurd?

**Antwoord:**

Ja, de 2% geldt ook voor tweede woningen en recreatiewoningen, mits het woningen betreft die naar hun aard zijn bestemd voor bewoning door particulieren.

**Vraag:**

Wat wordt verstaan onder de overgangperiode, die in het afgelopen vrijdag gepubliceerde bericht van de Belastingdienst wordt vermeld?

**Antwoord:**

Het betreft de periode met ingang van 15 juni 2011 tot (en met) 1 juli 2011 waarin de notaris 6% overdrachtsbelasting heeft ingehouden, aangegeven en afgedragen, omdat nog niet bekend was dat het tarief met ingang van 15 juni 2011 2% zou bedragen.

=====

## Vragen en antwoorden over tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting (2)

KNB, 4 juli 2011

Vanwege het grote aantal vragen over de overdrachtsbelasting zijn de medewerkers van de KNB niet altijd in de gelegenheid direct terug te bellen. Momenteel wordt prioriteit gegeven aan het overleg met de Belastingdienst en het afhandelen van spoedvragen. Het grootste deel van de vragen aan de KNB tot nu toe betreft informatie die reeds op NotarisNet is gepubliceerd. Wij verzoeken u daarom de berichten van de KNB in de gaten te houden en vragen uw begrip voor eventuele vertraging bij de afhandeling van uw vraag.

Hierna worden enkele veel gestelde vragen beantwoord.

### **1. Hoe vindt de afhandeling van eerder gepasseerde akten plaats?**

Het besluit van 1 juli 2011 heeft terugwerkende kracht tot en met 15 juni 2011 en is dus ook van toepassing op akten die vóór de bekendmaking daarvan al waren gepasseerd. In deze akten is melding gemaakt van 6 % overdrachtsbelasting. Het bijbehorende bedrag is meestal ook al in de voetverklaring vermeld.

Deze akten kunnen als volgt worden afgehandeld:

#### *I. Akten die al ter registratie zijn aangeboden en waarbij de overdrachtsbelasting al is betaald*

In deze gevallen wordt door de Belastingdienst uitsluitend restitutie van de teveel betaalde overdrachtsbelasting verleend op schriftelijk verzoek van de notaris namens de verkrijger. De notaris dient een verzoek tot restitutie te doen aan de Registratie-Unit van de Belastingdienst waarbij de akte wordt geregistreerd. Hierna wordt vermeld hoe de notaris dit verzoek kan doen.

#### *II. Akten die al ter registratie zijn aangeboden en waarbij de overdrachtsbelasting niet is betaald*

In dit geval kan de notaris volstaan met het afdragen van de verschuldigde 2 % overdrachtsbelasting, mits een verzoek tot vermindering is gedaan aan de Belastingdienst en daarop positief is beslist. Dit verzoek dient volgens opgave van de Belastingdienst door de notaris namens de verkrijger te worden gedaan. Hierna wordt vermeld hoe de notaris dit verzoek kan doen.

#### *III. Akten die nog niet ter registratie zijn aangeboden*

In deze gevallen moet de aangifte voor de overdrachtsbelasting nog worden gedaan. Het is aan te bevelen in die gevallen de informatie in de akte vóór de aanbieding ter registratie aan te vullen met een extra voetverklaring. In deze voetverklaring kan worden vermeld dat – in afwijking van de informatie in de akte en de eerdere

voetverklaring – 2 % overdrachtsbelasting wordt aangegeven. Een voorbeeld van een dergelijke voetverklaring:

Ondergetekende, mr. ..., notaris met plaats van vestiging ..., verklaart namens de verkrijger\* dat in afwijking van het vorenstaande, gezien het beleidsbesluit van een juli tweeduizend elf, nummer BLKB 2011 / 1290 M, aan overdrachtsbelasting is verschuldigd een bedrag van ...

\* De notaris doet de aangifte namens de verkrijger (art. 21a Uitvoeringsregeling AWR). Indien de eerdere voetverklaring is opgesteld "namens partijen" is het raadzaam ook de extra voetverklaring "namens partijen" te plaatsen, omdat hiermee de eerdere voetverklaring wordt gecorrigeerd.

## **2. Hoe moet een verzoek tot vermindering of restitutie worden gedaan?**

Het verzoek moet volgens opgave van de Belastingdienst:

- aan de Registratie-Unit worden gericht waar de akte ter registratie is aangeboden;
- schriftelijk worden gedaan;
- worden ingediend door een notaris namens de verkrijger;
- de vermelding te bevatten of het een verzoek tot vermindering (indien nog niet is betaald) of tot restitutie (indien wel is betaald) betreft;
- worden gedaan met bijsluiting van een kopie van de akte van verkrijging.

## **3. Wordt restitutie uitbetaald aan de notaris of aan de cliënt?**

De restitutie wordt uitbetaald aan de notaris. De KNB heeft de Belastingdienst gewezen op de extra uitvoeringslasten voor het notariaat en aangegeven dat de notaris voor het extra werk doorgaans kosten in rekening zal brengen bij zijn cliënt. De Belastingdienst heeft daarop aangegeven dat het niet mogelijk is de betaling rechtstreeks aan de verkrijger te doen omdat het gehele betalingsverkeer is ingericht op betaling via de notaris.

## **4. Wat wordt in het besluit onder de "datum van verkrijging" verstaan: de datum van de akte of die van de inschrijving bij het Kadaster?**

De datum van de akte is volgens de Belastingdienst bepalend (zie ook art. 8 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970).

=====

### Vragen en antwoorden over tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting (3)

KNB, 5 juli 2011

De KNB krijgt veel vragen over de tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting. Hieronder zijn wederom enkele vragen op een rij gezet en van een antwoord voorzien.

**Vraag:**

De verkrijger van de woning is een BV of een andere rechtspersoon. Geldt dan ook de 2%?

**Antwoord:**

Ja, het gaat om het object van de verkrijging, een woning in de zin van het besluit van 1 juli jl, en niet om wie de woning verkrijgt. Dit is ons door Financiën bevestigd.

**Vraag:**

Iemand verkrijgt een strookje grond gelegen naast het perceel waarop zijn woning staat en betreft dit als tuin bij zijn woning. Is op deze verkrijging ook 2% van toepassing?

**Antwoord:**

In diverse varianten heeft de KNB deze vraag voorgelegd gekregen. De KNB heeft deze vraag voorgelegd aan het ministerie van Financiën en verwacht later vandaag een antwoord.

**Vraag:**

Gisteren heeft de KNB in een bericht op Notarisnet aangegeven dat een belangrijk punt is de toepassing van art. 13 WBR in combinatie met de tariefverlaging in situaties waarin is overeengekomen dat de koper het voordeel dat voortvloeit uit de toepassing van art. 13 WBR afstaat aan de verkoper. Hierbij is aangegeven dat de vraag welk bedrag de koper aan de verkoper dient te betalen (6% of 2% over de waardevermindering die art. 13 WBR meebrengt), niet in algemene zin te beantwoorden is en dat het antwoord zal afhangen van hetgeen partijen hieromtrent zijn overeengekomen en van de redelijke uitleg die aan deze overeenkomst kan worden gegeven. Kan de KNB een concreter antwoord geven op deze vraag?

**Antwoord:**

Deze vraag betreft de uitleg van een overeenkomst, namelijk de koopovereenkomst tussen de koper en de verkoper. Vragen die de uitleg van overeenkomsten betreffen, kunnen niet in algemene zin worden beantwoord. De KNB probeert later vandaag met een handvat voor de beantwoording van deze uitlegvraag te komen.

**Vraag:**

Hoe dient de notaris te handelen wanneer de overdrachtskosten waaronder begrepen de overdrachtsbelasting door de bank zijn meegefinancierd en hierbij is uitgegaan van 6% overdrachtsbelasting terwijl de koper maar 2% overdrachtsbelasting hoeft te betalen?

**Antwoord:**

Ook deze vraag betreft de uitleg van een overeenkomst, namelijk de overeenkomst van geldlening tussen de koper en de bank, en kan derhalve niet in algemene zin worden beantwoord. De KNB probeert later vandaag met een handvat voor de beantwoording van deze uitlegvraag te komen.

Verder heeft de KNB diverse praktijkvragen voorgelegd aan het ministerie van Financiën. De verwachting is dat deze vragen vandaag of morgen worden beantwoord. De vragen en antwoorden zullen vervolgens op Notarisnet worden geplaatst.

=====

## Vragen en antwoorden over tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting (4)

KNB, 5 juli 2011

De KNB krijgt veel vragen over de tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting. Hieronder is wederom een vraag van een antwoord voorzien.

### **Vraag:**

Gisteren heeft de KNB in een bericht op Notarisnet aangegeven dat een belangrijk punt is de toepassing van art. 13 WBR in combinatie met de tariefverlaging in situaties waarin is overeengekomen dat de koper het voordeel dat voortvloeit uit de toepassing van art. 13 WBR afstaat aan de verkoper. Hierbij is aangegeven dat de vraag welk bedrag de koper aan de verkoper dient te betalen (6% of 2% over de waardevermindering die art. 13 WBR meebrengt) niet in algemene zin te beantwoorden is en dat het antwoord zal afhangen van hetgeen partijen hieromtrent zijn overeengekomen en van de redelijke uitleg die aan deze overeenkomst kan worden gegeven. Hieronder wordt dit antwoord nader toegelicht.

### **Antwoord:**

Bij de meeste leveringen waarbij zich deze vraag voordoet, zal het gaan om interpretatie van artikel 1 lid 3 van het KNB-model koopcontract BKO01H en artikel 1 lid 2 van het bij de KNB bekende NVM-model koopcontract. Deze bepalingen luiden als volgt:

KNB-model: "Ingeval de overdrachtsbelasting voor rekening van Koper is en de grondslag voor de overdrachtsbelasting kan worden verminderd als bedoeld in artikel 13 Wbr, zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen het bedrag, dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder bovenbedoelde vermindering en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag."

NVM-model: "Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van de heffingsgrondslag, zal koper aan verkoper wel/niet<sup>\*)</sup> uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat bedoeld verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met betaling van de koopsom plaatsvinden."

Volgens vaste jurisprudentie wordt bij de interpretatie van een bepaling in een obligatoire overeenkomst de Haviltex-norm toegepast: het komt aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer redelijkerwijs aan deze bepaling mochten toekennen en op hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten (HR 13 maart 1981, NJ 1981, 635 (Haviltex); zie ook

HR 19 oktober 2007, NJ 2007, 565 (Vodafone/ETC)).

In casu kunnen voormelde bepalingen op tweeërlei wijzen worden uitgelegd:

1. de koper dient 2% van de waardevermindering die art. 13 WBR meebrengt te vergoeden aan de verkoper;
2. de koper dient 6% van de waardevermindering die art. 13 WBR meebrengt te vergoeden aan de verkoper.

Uitleg 1 lijkt het meest bij de bewoordingen van de bepalingen aan te sluiten. Uitleg 2 lijkt het meest bij de bedoeling van partijen aan te sluiten.

Indien partijen het niet eens zijn over het antwoord op de vraag of de koper 2% of 6% aan de verkoper dient te betalen, kan de notaris niet op de stoel van de rechter gaan zitten. Lukt het niet om partijen tot elkaar te brengen, dan is het raadzaam slechts tot uitbetaling van het verschil tussen beide percentages over te gaan wanneer vaststaat aan wie dit toekomt. Hiervan is in ieder geval sprake wanneer de notaris van beide partijen een gelijkkluidende betalingsopdracht heeft ontvangen of wanneer de rechter hierover een uitspraak heeft gedaan.

=====



## Vragen en antwoorden over tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting (5)

KNB, 6 juli 2011

**De KNB krijgt veel vragen over de tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting op woningen. De KNB heeft diverse praktijkvragen voorgelegd aan het ministerie van Financiën. Financiën heeft deze vragen heel snel van een antwoord voorzien. Hieronder zijn de vragen en antwoorden op een rij gezet.**

1. Geldt de verlaging van overdrachtsbelasting ook voor woningen die naar hun aard zijn bestemd voor bewoningen door particulieren, welke worden gekocht door beleggers (bv. op de veiling) en niet worden verhuurd, maar worden doorverkocht?

***Reactie:***

Ja, de maatregel geldt voor de verkrijging van alle woningen. Het maakt niet uit door wie de woning wordt verkregen en of de woning na de verkrijging zal worden doorverkocht.

2. Ik heb een aardige voor u. Het betreft de overdracht van een woning met bedrijfsgedeelte door de dga aan zijn BV. De waarde van het pand bedraagt €1.000.000,00 waarbij de woning een waarde heeft van €800.000,00 en het bedrijfsgedeelte een waarde heeft van €200.000,00. Naar ik vermoed is de reden van de overdracht gelegen in het feit dat de BV voornemens is het woongedeelte in gebruik te nemen als bedrijfsgedeelte. De woning wordt nu niet gebruikt. Blijkens de bewoordingen van het besluit geldt de 2%. Gezien de strekking van het besluit heb ik zo mijn twijfels. Hebt u een mening hierover?

***Reactie:***

De overdrachtsbelasting is een tijdstipbelasting. Het gaat erom dat op het tijdstip van de verkrijging sprake is van een woning. In dit voorbeeld kan dus 2% OVB worden geheven over het woongedeelte.

3. Een cliënt is erfpachter van een grondstuk met daarop een recreatiebungalow. A.s. vrijdag gaat hij de blote eigendom van dit grondstuk aankopen. Hoeveel overdrachtsbelasting is hij verschuldigd ?

***Reactie:***

We kunnen alleen een reactie geven als duidelijk is of sprake is van verkoop van alleen losse grond of verkoop van een woning. De vraag is daarin niet duidelijk. Is de recreatiebungalow roerend/onroerend? Heeft de erfpachter het recht van opstal? Of huurt hij de bungalow?

4. Weet u of onder het begrip "woning voor particuliere bewoning" ook valt een bedrijfswoning gelegen naast een bedrijf? Deze woning staat op een eigen kadastraal perceel.  
**Reactie:**  
Ja, het gaat erom dat de onroerende zaak naar zijn aard is bestemd voor bewoning. Dat is een bedrijfswoning naar zijn aard ook.
5. Indien een perceeltje tuingrond, welke niet bestemd is voor woningbouw maar wel gelegen is bij de woning, wordt geleverd, dien ik dan rekening te houden met 6% of met 2% overdrachtsbelasting?  
**Reactie:**  
De bijgekochte grond wordt met 6% overdrachtbelasting belast. De maatregel heeft alleen betrekking op de verkrijging van de woning met bijbehorende grond. Bijkopen van losse grond dat in gebruik komt bij de woning is geen verkrijging van een "woning".
6. Ik neem aan dat de verlaging ook geldt voor een koper die een groot stuk grond koopt hetwelk bij zijn huidige perceel (woonhuis) wordt aangetrokken als tuin?  
Het perceel wordt gevoegd om als NSW-landgoed geregistreerd te worden (uiteindelijk overdrachtsbelasting vrij, deze wordt echter in depot gehouden, vandaar de vraag).  
**Reactie:**  
Nee, de bijgekochte grond wordt gewoon met 6% belast. Zie ook vraag 5.
7. In de eerste situatie wordt een los stuk grond verkocht, dat door de koper zal worden betrokken als tuin bij zijn woonperceel.  
In het besluit van de staatssecretaris van Financiën wordt melding gemaakt van het feit dat tuin tot de woning behoort. Geldt dit ook voor de situatie dat de grond die als tuin gebruikt gaat worden separaat wordt aangekocht (de woning is al in eigendom bij de koper)?  
**Reactie:**  
Nee. De bijgekochte grond wordt gewoon belast met 6% overdrachtbelasting. Zie ook vraag 5.
8. In de tweede situatie is er sprake van eind juni 2011 gepasseerde akten van levering, waarbij bouw kavels (geen fiscale bouw kavels, want nog nieuw bouwrijp volgens art 11 Wet op de omzetbelasting 1968) door een bedrijf zijn geleverd aan kopers middels Groninger akten. Volgens de verkoper kan er teruggave van overdrachtsbelasting worden gevraagd, maar volgens het besluit van de staatssecretaris van Financiën valt niet onder het begrip

"woning" "grond bestemd voor woningbouw". Mijns inziens zal er in deze situatie dus geen teruggave van betaalde overdrachtsbelasting kunnen worden verzocht. Deelt u mijn mening of bent u van mening dat onder "grond bestemd voor woningbouw" wordt begrepen de grond die door projectontwikkelaars wordt aangekocht voor toekomstige bouwplannen?

**Reactie:**

Er kan geen teruggave worden verleend. De aankoop van alleen grond valt niet onder de maatregel, ook niet als de grond is bestemd voor woningbouw. Zie het laatste voorbeeld onder 3.4 van het besluit.

9. Eigenaren van een perceel, waarop een huis gebouwd is, kopen nu een strook grond van de gemeente aan gelegen direct grenzend hun hoofdperceel. Valt dit perceel grond nu – omdat het bestemd is als tuin voor de woning – onder woning/bewoning en dus onder de verlaagde overdrachtsbelasting of niet?

**Reactie:**

Nee, de bijgekochte grond wordt gewoon met 6% belast. Zie ook vraag 5.

10. Eigenlijk in het algemeen: al die strookjes grond, die worden verkocht door de gemeente aan particulieren, welke strookjes die particulieren allemaal bij hun hoofdperceel gaan trekken als tuin. Vallen die onder de verlaagde overdrachtsbelasting?

**Reactie:**

Nee, de bijgekochte grond wordt gewoon met 6% belast. Zie ook vraag 5.

11. Kunt u mij aangeven of de tijdelijke verlaging ook geldt voor:  
- het doen van afstand van de rechten van gebruik en bewoning van ouders t.b.v. kinderen;  
- het terug overdragen van de blote eigendom door kinderen aan ouders (terugkopen blote eigendom).

Graag verneem ik op korte termijn uw reactie, aangezien beide bovengenoemde zaken momenteel spelen op mijn kantoor.

**Reactie:**

De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting geldt voor verkrijging van woningen of van rechten waaraan woningen zijn onderworpen. Zie onderdeel 3 van het besluit. Afstand van rechten of aankoop van bloot eigendom valt dus ook onder de verlaging.

12. Bij mij is in behandeling de veiling van een recreatiewoning op 8 juli a.s. De woning mag niet permanent worden bewoond. Kunt u mij aangeven welk tarief voor de overdrachtsbelasting geldt?

**Reactie:**

De tijdelijke verlaging geldt ook voor de verkrijging van een recreatiewoning. Daarbij is niet van belang dat de woning niet permanent bewoond mag worden.

13. In Amsterdam wordt in veel bedrijfsruimten gewoond. De (oude) splitsingsakte omschrijft het appartementsrecht nog steeds als bedrijfsruimte maar evident is dat er gewoond wordt. En ook de koper gaat er in wonen. Is dit 2%? Of moet bijvoorbeeld ook gekeken worden naar het bestemmingsplan om te zien of de bestemming woning wel is toestaan? Vaak betreft het in zulke gevallen een gemengde bestemming.

**Reactie:**

De maatregel geldt voor woningen. In het besluit is aangegeven dat onder een woning wordt verstaan een onroerende zaak die naar zijn aard bestemd is voor bewoning. In het algemeen is duidelijk of een onroerende zaak daarvoor bestemd is. Als een onroerende zaak weliswaar feitelijk bewoond wordt, maar naar zijn aard niet bestemd is voor bewoning, dan wordt deze niet aangemerkt als woning. Bij twijfel is van belang of de gemeente aan de onroerende zaak een woonbestemming heeft gegeven. Het gedogen door de gemeente van bewoning is niet voldoende om een onroerende zaak als woning aan te merken.

14. Bij ons is een akte gepasseerd waarbij afstand is gedaan door een moeder t.b.v. haar 3 kinderen van het recht van vruchtgebruik m.b.t. een woning. Valt deze afstanddoening ook onder de regeling "verkrijging van woningen"?

**Reactie:**

Ja, de afstanddoening van een recht van vruchtgebruik valt onder de regeling. De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting geldt voor verkrijging van woningen of van rechten waaraan woningen zijn onderworpen. Zie onderdeel 3 van het besluit.

15. Valt ook de verkrijging van blote eigendom van een woning onder 2%?

**Reactie:**

Ja, de verkrijging van de blote eigendom van een woning valt ook onder de regeling.

16. Wat wordt bedoeld met 'particulieren'? Ook een ondernemer die in het woongedeelte van een aangekocht woon/bedrijfspannend gaat wonen? Bijvoorbeeld een boer die in het woongedeelte van een aangekochte boerderij gaat wonen? Is in deze gevallen de 2% van toepassing op het woongedeelte?

**Reactie:**

Het gaat erom dat de onroerende zaak naar zijn aard is bestemd voor bewoning. De ondernemer woont er als particulier. Het woongedeelte in een woon/bedrijfspan is ook naar zijn aard bestemd voor bewoning. Op het woongedeelte kan het 2% tarief worden toegepast. Zie ook onderdeel 3.3 van het besluit “Onroerende zaken niet geheel bestemd voor bewoning”.

17. Geldt het tarief ook als sprake is van de levering van een woning die bestemd is om te worden gesloopt en te worden vervangen door nieuwbouw?

**Reactie:**

Ja, het verlaagde tarief geldt ook in deze situatie. De overdrachtsbelasting is een tijdstipbelasting. Het gaat erom dat op het tijdstip van de verkrijging sprake is van een woning. De onroerende zaak moet op het moment van de verkrijging wel zijn aan te merken als woning. Een woning waarvan de sloop al begonnen is, is in dit kader geen woning.

18. Valt onder het begrip woning ook een in aanbouw zijnde woning en zo ja, hoever moet de woning dan zijn afgebouwd? Volstaat de fundering of moet er meer staan?

**Reactie:**

Ja, een in aanbouw zijnde woning valt ook onder het begrip woning. Als de fundering is aangebracht is in dit kader sprake van een woning. De aankoop van alleen grond bestemd voor bebouwing, valt niet onder de maatregel. Zie het laatste voorbeeld onder 3.4 van het besluit.

19. Als de koper de overdrachtsbelasting van de verkoper vergoedt ivm art. 13 WBR, is dat een last die sinds 1 juli jl. wordt belast met ovb. Geldt ook over de last de 2% als het gaat om de verkrijging van een woning?

**Reactie:**

Overdrachtsbelasting wordt geheven over de waarde dan wel hogere tegenprestatie. De last maakt onderdeel uit van de tegenprestatie voor de verkrijging van de woning. Het verlaagde tarief van 2% kan dan worden toegepast op de gehele tegenprestatie.

20. Op korte termijn zal bij ons op kantoor passeren een akte van levering van een voormalige kleuterschool. Verkoper is gemeente. Koper heeft als doel het object gereed te maken voor bewoning.

Geldt voor bovenstaande levering een tarief van 2% of 6%?

**Reactie:**

6%. Op het tijdstip van de verkrijging moet de onroerende zaak naar zijn aard bestemd zijn als woning. Een kleuterschool is dat niet.

21. Hebt u wellicht van de belastingdienst vernomen of lidmaatschapsrechten die recht geven op het gebruik van een woning eveneens onder het besluit van de tijdelijke verlaging van overdrachtsbelasting vallen?

***Reactie:***

De maatregel geldt voor alle verkrijgingen van een woning, waaronder de fictieve onroerende zaken van art. 4 WBR. Dit geldt ook voor lidmaatschapsrechten met betrekking tot een woning.

=====

## Vragen en antwoorden over tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting (6)

KNB, 8 juli 2011

De KNB krijgt veel vragen over de tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting op woningen. Veel vragen gaan over de toepassing van art. 13 WBR in combinatie met de tariefverlaging in situaties waarin is overeengekomen dat de koper het voordeel dat voortvloeit uit de toepassing van art. 13 WBR afstaat aan de verkoper. Zie het bericht [Vragen en antwoorden over tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting \(4\)](#) op NotarisNet.

Een punt dat hiermee samenhangt is dat in paragraaf 4 van het [besluit van 14 september 2010](#), Stcrt. 2010, nr. 14496, een beleidswijziging is opgenomen die meebrengt dat over de last die de koper op zich neemt door dit voordeel aan de verkoper te vergoeden met ingang van 1 juli 2011 overdrachtsbelasting wordt geheven.

De Belastingdienst heeft inzichtelijk gemaakt hoe het vorenstaande rekenkundig uitpakt. Met veel dank aan de Belastingdienst en de OG-commissie Ring Amsterdam treft u de [berekeningen](#) hierbij aan.

=====

## Vragen en antwoorden over tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting (7)

KNB, 13 juli 2011

Hieronder worden twee vragen beantwoord over de afhandeling van verzoeken tot vermindering of restitutie van overdrachtsbelasting.

### **Vraag**

In een eerder bericht is vermeld dat ik een kopie van de akte moet meesturen bij het verzoek tot vermindering of restitutie. Wat moet ik doen als de akte bij de registratie is?

### **Antwoord**

In dat geval kunt u in plaats van de akte een print bijsluiten van de tekst daarvan. Op de print of in de bijgaande brief vermeldt u dat de akte op de vermelde datum conform de tekst is gepasseerd en de minuutakte inmiddels ter registratie is aangeboden.

Heeft u inmiddels met uw registratie-eenheid een afwijkende procedure-afspraken gemaakt, dan wordt die door de Belastingdienst gerespecteerd.

### **Vraag**

De overdrachtsbelasting staat op mijn rekening en de betalingstermijn dreigt te verstrijken. Kan ik nu 2 % betalen ook al is er nog niet op het verzoek tot vermindering beschikt?

### **Antwoord**

Nee, het betalen van 2 % stuit bij de Belastingdienst op praktische bezwaren omdat de vordering in het systeem van de dienst nog op 6 % is geadministreerd. U ontvangt het bedrag dan mogelijk retour omdat het bedrag niet overeenstemt met het afgegeven betalingskenmerk. Dat verandert pas zodra op het verzoek tot vermindering positief is beschikt. U ontvangt bericht van deze beschikking en kunt dan 2 % overmaken met vermelding van het eerder afgegeven betalingskenmerk, tenzij in de beschikking anders is vermeld.

Heeft u binnen de betalingstermijn een verzoek tot vermindering of restitutie ingediend, maar is dit nog niet afgehandeld, dan zal overschrijving van de betalingstermijn in deze gevallen niet tot maatregelen van de Belastingdienst leiden, mits u het bedrag na ontvangst van de beschikking zo snel mogelijk betaalt.

=====



## Vragen en antwoorden over tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting (8)

KNB, 13 juli 2011

**De KNB krijgt veel vragen over de tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting op woningen. De KNB heeft wederom diverse praktijkvragen voorgelegd aan het ministerie van Financiën. Financiën heeft deze vragen heel snel van een antwoord voorzien. Hieronder zijn de vragen en antwoorden op een rij gezet.**

1. Cliënt heeft een object thans bestaande uit een standaard woonhuis (begane grond en eerste verdieping met plat dak) met ondergrond. Cliënt gaat dit object splitsen in drie appartementsrechten, na splitsing rechtgevend op een woning op de begane grond, een woning op de eerste verdieping en een woning op de tweede verdieping.

Na splitsing worden de appartementsrechten (vóór verbouwing) geleverd aan de diverse kopers. Deze kopers gaan een aannemingsovereenkomst aan met een derde die de betreffende woningen realiseert. Dus de woning op de begane grond en eerste verdieping verbouwt en een nieuwe (thans nog niet bestaande) woning op de twee verdieping bouwt. Kunnen de leveringen van de drie appartementsrechten met bestemming woning geleverd worden tegen het tarief van 2% overdrachtsbelasting?

**Reactie:**

Ja, 2%. Er wordt een woning gekocht en de onroerende zaak blijft bestemd voor bewoning. De verbouwing heeft hier op zich verder geen invloed op.

2. Is de heruitgifte van een recht van erfpacht belast met 2 % of met 6 %? Het recht van erfpacht ziet op een woning.

**Reactie:**

Ja, 2%. De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting geldt voor verkrijging van woningen of van rechten waaraan woningen zijn onderworpen. Zie onderdeel 3 van het besluit.

3. Overgedragen is een woonhuis met ondergrond alsmede een perceel grond en water. Het perceel grond en water is gelegen bij de woning en maakt onderdeel uit van de tuin van de woning doch heeft wel een eigen kadastraal nummer. Mag voor deze gehele transactie uitgegaan worden van 2% overdrachtsbelasting?

**Reactie:**

Uitgangspunt is de woning met aanhorigheden op hetzelfde perceel als de woning. Het is geen bezwaar op het geheel toch de maatregel toe te passen onder de volgende omstandigheden:

- beide verschillende kadastrale percelen grenzen aan elkaar; en

- beide percelen zijn naar verkeersopvattingen samen te beschouwen als één geheel; en
  - beide percelen zijn tegelijkertijd aan de koper geleverd door dezelfde verkoper.
4. Verkoper heeft het registergoed gebruikt als kantoor, koper is voornemens het te gaan gebruiken als bedrijfs-/woonruimte (1/3e-2/3e), volgens de splitsingsakte is bestemming bedrijfsruimte, de gemeentelijke bestemming is gemengd gebruik, verkoper heeft toestemming van de VvE om het als bedrijfs-/woonruimte te gebruiken (geldt ook voor zijn rechtsopvolgers). Welke bestemming is leidend voor de overdrachtsbelasting? 2 of 6%?
- Reactie:**  
Uit de vraag maak ik op dat het pand bij het moment van overdracht wordt gebruikt als kantoor en daardoor naar zijn aard niet is bestemd als woning. De maatregel geldt dan niet: 6% overdrachtsbelasting.
5. Verkregen wordt een villa met rijhal, tiental paardenboxen, stuk bos. Voor zover notaris weet allemaal voor privégebruik. Geldt dan ook de 2%?
- Reactie:**  
Een huis met een manege? Dit vraagt een feitelijke beoordeling door de inspecteur.
6. Casus:
- verkoper 1 verkoopt een kavel grond bestemd voor een recreatiewoning aan koper voor €80.000,-
  - verkoper 2 verkoopt een recreatiewoning/chalet aan koper voor €120.000,-
  - ten tijde van de levering staat de recreatiewoning/chalet op de kavel
  - via de nota van afrekening van de notaris betaalt de koper aan verkoper 1 € 80.000,- en aan verkoper 2 €120.000,-
  - voor de aankoop van de recreatiewoning/chalet doet de koper een beroep op art. 15 lid 1 onderdeel i WBR.
- Reactie:**  
6% over 80.000. Hier is sprake van twee overeenkomsten. De maatregel ziet op de aankoop van een woning en niet op grond bestemd voor woningbouw. Van verkoper 1 wordt alleen de grond gekocht. Verkoper 1 heeft geen enkel belang bij de woning.
7. Iemand heeft een recht van erfpacht op de ondergrond en woning. De gemeente is bloot eigenaar van de ondergrond en woning. De gemeente draagt deze bloot eigendom over aan de erfpachter. Is hierop de 2% van toepassing?

**Reactie:**

2%. Er is sprake van erfpacht op woning en ondergrond. De verkrijging van bloot eigendom ziet op die woning en de ondergrond.

8. Iemand heeft een recht van erfpacht op de ondergrond. Daarnaast heeft hij een recht van opstal op de ondergrond ter zake van een woning. De gemeente is bloot eigenaar van de ondergrond. De gemeente draagt deze bloot eigendom over aan de erfpachter. Is hierop de 2% van toepassing?

**Reactie:**

6%. Er is sprake van een recht van opstal op de woning. De verkrijging van bloot eigendom ziet dus alleen op de grond en er is dus geen sprake van een verkrijging van een woning.

9. Het betreft de overdracht van een stuk grond met steiger en water waarbij in het water de woonark is gelegen van de koper (de koper huurde het perceel grond en water reeds en de woonark is reeds door vererving eigendom geworden).

Is de overdracht van de grond, steiger en water belast met 2% of 6%?

**Reactie:**

6%. De woonark is reeds eigendom van de koper. We gaan er dus vanuit dat de woonark roerend is. Er wordt alleen grond en water gekocht. Dat is geen woning in de zin van de maatregel.

10. Een garage die zich bevindt op hetzelfde perceel als de woning, valt onder het begrip 'woning' in de zin van het besluit en dus is ook 2% overdrachtsbelasting verschuldigd over de garage. Een afzonderlijke garagebox valt hier niet onder en dus is daarover 6% verschuldigd. Hoeveel overdrachtsbelasting is verschuldigd door de verkrijger van een garage, welke garage naast het perceel van de woning ligt, maar een eigen kadastraal nummer heeft? M.a.w.: is bedoeld met 'hetzelfde perceel': hetzelfde kadastrale perceel? De garage wordt tegelijkertijd met de woning verkregen en hoort ook bij de woning.

**Reactie:**

Als vraag 3. Uitgangspunt is de woning met aanhorigheden op hetzelfde perceel als de woning. Het is geen bezwaar op het geheel toch de maatregel toe te passen onder de volgende omstandigheden:

- beide verschillende kadastrale percelen grenzen aan elkaar; en
- beide percelen zijn naar verkeersopvattingen samen te beschouwen als één geheel; en
- beide percelen zijn tegelijkertijd aan de koper geleverd door dezelfde verkoper.

11. Een bewoner van een appartementengebouw koopt los de garagebox zich bevindend direct onder zijn woning. Hij woont op de eerste verdieping in een appartement dat zijn eigendom is. Ik neem aan dat naar de mening van het ministerie dit geval op dezelfde manier behandeld moet worden als dat van degene die een stuk tuin naast zijn eigendomswoning koopt. Is dat juist? Maar hoe gaat het dan als je het appartement van de een koopt en de garagebox op dezelfde dag of kort daarna van de ander, terwijl beide onroerende zaken tot hetzelfde appartementengebouw behoren?

**Reactie:**

Bij aankoop van een losse garage geldt 6% overdrachtsbelasting. Alleen als de garage tegelijkertijd met de woning is geleverd door dezelfde verkoper kan de garage tegen 2%. De woning trekt dan in zijn kielzog de garage mee in de 2%. Zie de voorwaarden onder vraag 10. In andere gevallen geldt voor de garage 6%.

12. Binnenkort hebben wij de levering van een woon-winkelpand. Blijkens de aanslag onroerende zaakbelasting wordt het benedengedeelte aangeduid als bedrijfsruimte en de bovenverdieping aangeduid als woning. De benedenverdieping wordt gebruikt als winkelpand en de bovenverdieping wordt aan vier studenten verhuurd die daar ieder een kamer hebben. Wordt deze bovenverdieping in de ogen van de Belastingdienst nu beschouwd als woning gezien het feit dat hier sprake is van kamerverhuur?

**Reactie:**

De bovenverdieping beschouwen we als woning. Over de waarde van de bovenverdieping is de 2% verschuldigd. De waarde van de benedenverdieping is belast naar 6%.

13. Op ons kantoor is in behandeling de overdracht van een pand bestaande uit een winkelruimte (beneden) en 12 studentenstudio's (1e en 2e verdieping). Kan het gedeelte van de studentenstudio's overgedragen worden met 2% overdrachtsbelasting? Geldt een zelfstandigheidseis ten aanzien van de woonruimte ten opzichte van het bedrijfsgedeelte (bijv. eigen opgang/toegangsdeur) of telt enkel het criterium 'naar hun aard zijn bestemd voor bewoning door particulieren'? Aan dat criterium wordt volgens mij voldaan.

**Reactie:**

De 12 studio's zijn te beschouwen als woning, zie ook vraag 12. Het criterium is in hoeverre de onroerende zaak naar zijn aard is bestemd voor bewoning. Dat kan ook een onzelfstandig deel van de onroerende zaak zijn, zie onderdeel 3.3 van het besluit.

14. Bij ons op kantoor is een akte van levering gepasseerd waarbij er 1 woning (appartementsrecht) en 8 garages aan de betreffende koper zijn geleverd (1 koopprijs). De garages bevinden zich niet in het appartementengebouw (ze liggen naast het appartementengebouw), maar behoren wel tot (/zijn wel bestemd voor) de woningen in het appartementengebouw. De garages zijn niet gesplitst; het zijn hele percelen en hebben alle een eigen kadastraal nummer. Geldt de 2% nu voor zowel de woning als voor de bijbehorende garages (alle 8) of uitsluitend voor de woning?

**Reactie:**

Zie ook vragen 3 en 10. Bij appartementsrechten en garages is het uitgangspunt dat de garages en appartementen behoren tot hetzelfde gebouwencomplex. In dit geval lijkt het erop dat de garages niet behoren tot het gebouwencomplex van de appartementen. Het is geen bezwaar op de aankoop van een appartement en een garage toch de maatregel toe te passen onder de volgende omstandigheden:

- beide verschillende kadastrale percelen grenzen aan elkaar; en
- het gebouwencomplex van de appartementen en het blok garages zijn naar verkeersopvattingen samen te beschouwen als één geheel; en
- appartement en garage zijn tegelijkertijd aan de koper geleverd door dezelfde verkoper.

Het is mogelijk dat meerdere garages aanhorig zijn aan dezelfde woning. Dat is een oordeel van feitelijk aard (inspecteur). Elke garage die niet dienstbaar aan de woning is, bijvoorbeeld wordt verhuurd, wordt belast tegen 6%.

De antwoorden op vier andere door de KNB aan Financiën voorgelegde vragen worden morgen of overmorgen verwacht. Deze vragen en antwoorden worden dan eveneens op Notarisnet geplaatst.

=====

## Vragen en antwoorden over tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting (9)

KNB, 20 juli 2011

**De KNB krijgt veel vragen over de tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting op woningen. De KNB heeft wederom diverse praktijkvragen voorgelegd aan het ministerie van Financiën. Financiën heeft deze vragen heel snel van een antwoord voorzien. Hieronder zijn de vragen en antwoorden op een rij gezet.**

1. Bij mij is in behandeling de overdracht van een "normale" woning met een parkeerplaats in een nabij gelegen appartementencomplex. In de titel van aankomst staat vermeld dat de woning met bijbehorende parkeerplaats onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden en als zodanig één geheel vormen en als zodanig dient te worden gebruikt. Het betreft de situatie dat in één project diverse losse (4 onder één kap) woningen en enkele appartementengebouwen zijn gebouwd, dicht bij elkaar, waarbij alle parkeerplaatsen, zowel die van de losse woningen als die van de appartementen, zijn gelegen onder een van die appartementengebouwen. De woning en de bijbehorende parkeerplaats liggen dus op verschillende percelen, die niet aan elkaar grenzen, maar horen wel onlosmakelijk bij elkaar, in die zin dat de woning niet los van de parkeerplaats kan worden overgedragen en andersom.

***Reactie:***

Uitgangspunt is dat de maatregel geldt als de parkeerplaats zich bevindt op hetzelfde perceel. Een garage op een naastliggend perceel kan onder voorwaarden ook onder de maatregel vallen, zie ondermeer vraag 14 van Vragen en antwoorden over tijdelijke verlaging overdrachtsbelasting (8). Ligt de parkeerplaats toch op een ander perceel dan kan onder deze bijzondere omstandigheden voor de garage wel 2% worden toegepast. Deze bijzondere omstandigheden zijn dat de parkeerplaats en woning altijd al bij elkaar hoorden en niet los van elkaar kunnen worden vervreemd.

2. Een projectontwikkelaar koopt een woning met de bedoeling om de woning na verbouwing een ander gebruik te gaan geven (hiermee wordt bedoeld een gebruik anders dan woning). Klopt het dat de verkrijging belast is met 2% overdrachtsbelasting, omdat ten tijde van de verkrijging sprake is van een woning, ongeacht of de koper het anders gaat gebruiken en of voorafgaande aan de levering het bestemmingsplan is aangepast en/of de benodigde vergunning is verleend (en onherroepelijk) is geworden in verband met de "nieuwe bestemming"?

***Reactie:***

Uit de vraag maak ik op dat het pand bij het moment van overdracht wordt

gebruikt als woning en daardoor naar zijn aard is bestemd als woning. De maatregel geldt dan: 2% overdrachtsbelasting.

3. Een projectontwikkelaar heeft een gebouw niet zijnde een woning gekocht met de bedoeling om het gebouw na verbouwing op te leveren als nieuwbouw woonappartementen. De levering vindt door middel van een ABC-levering direct plaats aan de toekomstige bewoners (het BTW aspect laten we buiten beschouwing). Thans wordt het gebouw in het kader van leegstandsbeheer tijdelijk bewoond. Klopt het dat de verkrijging belast is met 2% overdrachtsbelasting, omdat ten tijde van de verkrijging het gebouw wordt bewoond? Is het nog van belang of het bestemmingsplan is aangepast en/of de benodigde vergunning(en) is(/zijn) verleend (en onherroepelijk) is(/zijn) geworden in verband met de "nieuwe bestemming"? Is van belang of het gebouw feitelijk is geschikt voor bewoning in die zin dat keuken, wc en douche aanwezig moeten zijn?

**Reactie:**

Uit de vraag maak ik op dat het pand bij het moment van overdracht wordt gebruikt als kantoor en daardoor naar zijn aard niet is bestemd als woning. De maatregel geldt dan niet: 6% overdrachtsbelasting.

4. In het beleidsbesluit met betrekking tot de verlaging van de overdrachtsbelasting wordt een perceel bouwgrond van de verlaging uitgesloten. De levering van grond in het kader van een koop-aannemingsovereenkomst, wordt deze nu belast tegen 2% of 6%. Naar de letter betreft het overdracht van bouwgrond, naar de geest zou men mogen aannemen dat een dergelijke overdracht van bouwgrond + de op papier bestaande woning wel degelijk onder het 2% tarief valt. Graag verneem ik uw gedachten in deze, of wellicht dat het mogelijk is dit met het ministerie af te stemmen.

**Reactie:**

Voor bouwgrond geldt 6% overdrachtsbelasting, ook als de grond bestemd is voor woningbouw.

5. Bij mij is in behandeling een verdeling van een woonhuis. Het betreft samenwoners. Zij hebben de woning samen in eigendom, ieder voor de onverdeelde helft. Echter zij hebben niet gelijktijdig de eigendom verkregen. De woning wordt toebedeeld aan de man. De vrijstelling van art. 15 lid 1 letter g, WBR is derhalve niet van toepassing. Geldt in deze ook de verlaagde overdrachtsbelasting?

**Reactie:** Ja, de overdracht heeft betrekking op een woning. Ook als een onverdeelde helft van de hele woning wordt verkregen, geldt 2%.

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.

