

## MAG JE AFGAAN OP UITLATINGEN VAN DE BELASTINGDIENST ?



[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
*Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht*

Veel mensen vinden het niet leuk om belasting te moeten betalen en proberen van alles om hieronder uit te komen. Zolang je binnen de wettelijke kaders blijft, is dat geen probleem.

Als je op grond van de feitelijke situatie kunt discussiëren over de vraag hoeveel er betaald moet worden, dan is het verstandig om eerst overleg te voeren met de belastinginspecteur. Maar als je dat doet en de inspecteur achteraf een andere mening blijkt te hebben dan vooraf, ontstaat er een probleem.

Soms is het simpel en heeft de fiscus gelijk omdat de feiten heel anders blijken te liggen dan ze tevoren gepresenteerd werden. In [een zaak](#) die eind december 2014 speelde, vond de rechter echter dat de inspecteur niet zomaar af mocht wijken van hetgeen in een email was aangegeven. De feiten bleken achteraf namelijk niet (heel) anders dan vooraf.

### **Inspecteur komt terug op zijn toezegging dat deels 2% overdrachtsbelasting betaald moest worden**

In die rechtszaak ging het op zich om een simpele juridische vraag. Bij de levering van een woning hoeft namelijk niet 6% overdrachtsbelasting maar slechts 2% afgedragen te worden. En er zijn duidelijke richtlijnen aan de hand waarvan bepaald kan worden of een registergoed een woning is.

In deze zaak werd echter een oude school overgedragen en wilde de koper die (voor de helft) verbouwen tot een woning. Je zou zeggen dat zolang de school nog niet verbouwd is, de koper gewoon 6% overdrachtsbelasting moet betalen.

Maar in de regeling betreffende het lagere heffingspercentage is ook opgenomen dat een pand dat nog niet verbouwd is, onder omstandigheden toch als een woning moet worden gezien. Waardoor dus ineens maar 2% overdrachtsbelasting betaald hoeft te worden.

Vanwege dit voordeel had de notaris contact opgenomen met de belastingdienst en gevraagd of en wanneer dit oude schoolgebouw als een woning kon worden gekwalificeerd. De inspecteur mailde terug dat het op basis van de gepresenteerde feiten voldoende was als het bestemmingsplan gewijzigd was op het moment dat de akte van levering getekend werd op het notariskantoor. Wel merkte hij nog op dat de waarde waarover slechts 2% geheven zou moeten worden achteraf misschien niet de halve koopsom zou zijn. Maar dat zou dan naderhand gecorrigeerd worden zonder naheffing.

De koper en de verkoper hebben dus gewacht totdat de bestemming formeel gewijzigd was, waarna de akte van levering werd gepasseerd door de notaris. Hierbij werd over de ene helft van de koopsom 2% en over de andere helft 6% overdrachtsbelasting afgedragen.

De inspecteur kwam echter terug op zijn toezegging omdat hij van mening was dat het pand helemaal niet bestemd bleek te zijn om daar een woning van te maken. Dus moest er over de totale koopsom 6% overdrachtsbelasting betaald worden.

### **Inspecteur was gebonden aan de toezegging**

De koper was hier niet blij mee en ging tegen dit besluit in beroep. Bij de rechtbank kreeg de koper gelijk.

De inspecteur had in zijn email toezeggingen gedaan en moest zich daar gewoon aan houden. Want er stond dat er 2% overdrachtsbelasting geheven zou worden als de bestemming van het verkochte registergoed formeel wonen zou zijn op het moment dat de akte van levering werd getekend.

Daaraan was voldaan, dus eind goed al goed voor de koper. Zou je denken.

De rechtbank gaf de inspecteur echter wel de mogelijkheid om het voorbehoud in te roepen dat niet over de helft van de koopsom 2% geheven zou worden. Als de inspecteur middels taxatierapporten kan aantonen dat de waarde van het halve pand (dat dus de bestemming wonen heeft) niet de helft is van de totale waarde, dan mag de fiscus een correctie aanbrenge in het totaal te betalen bedrag. Dat dit zou kunnen wist de koper, aangezien dat ook in de mail stond.

[Wil je hierover wat laten weten, stuur dan een mail.](#)

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.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#)      [Twitter](#)      [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

