

## **PAS OP MET ARTIKEL 2.1 KOOPCONTRACT EN DE OVERDRACHTSBELASTING**



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

Als jij goed hebt opgelet bij de verplichte nascholing van de NVM dan zal dit artikel waarschijnlijk niet veel nieuws bevatten, maar toch wil ik je vragen door te lezen. Een collega-makelaar heeft onlangs namelijk artikel 2 van het model koopcontract verkeerd gebruikt en er hangt hem nu een schadeclaim van € 6.000,- boven het hoofd. Zou één ander woord zijn gebruikt, dan was hem dat bespaard gebleven.

### **Overdrachtsbelasting bij opvolgende leveringen**

In artikel 2 van het koopcontract wordt vastgelegd of de koper al dan niet aan de verkoper de overdrachtsbelasting moet vergoeden die de verkoper bij zijn eigendomsverkrijging heeft betaald.

Zoals je weet staat in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (Wbrv) dat de koper namelijk geen overdrachtsbelasting verschuldigd is over dat deel van de koopsom waarover de verkoper eerder al overdrachtsbelasting (of BTW) heeft betaald. Maar dan moet wel voldaan zijn aan een aantal voorwaarden, waaronder die dat de eerdere eigendomsoverdracht binnen de in artikel 13 Wbrv genoemde termijn heeft plaatsgevonden.

Kijk je in de wet dan staat daar dat er maximaal zes (6) maanden tussen de beide leveringen mag zitten. Vindt de doorverkoop plaats buiten die termijn, dan is er toch overdrachtsbelasting verschuldigd over de gehele koopsom.

### **Artikel 2 model koopcontract**

In artikel 2 van het model koopcontract van de NVM staat een keuze. Als opsteller van het contract kun jij aangeven of de koper aan de verkoper wel of niet een bedrag moet vergoeden dat gelijk is aan de overdrachtsbelasting die de koper niet hoeft te betalen omdat de levering aan de koper binnen de termijn van artikel 13 Wbrv plaatsvindt.

Stel dat de levering aan jouw cliënt plaatsvond op 2 januari 2015 en de verkrijger van de woning € 6.000,- overdrachtsbelasting heeft betaald (2% heffing bij een koopsom van € 300.000).

Dan zal bij doorverkoop en levering op 30 juni 2015 de koper dus over € 300.000,- geen overdrachtsbelasting hoeven af te dragen (maar wel over het meerdere als de koopsom nu boven de aankoopprijs ligt).

Als jij in het contract hebt opgenomen dat de koper **niet** hoeft te vergoeden, dan is dat heel prettig voor de koper, maar jouw cliënt zal er niet blij mee zijn. Doorgaans nemen makelaars dus op dat de eerder geheven overdrachtsbelasting **wel** vergoed zal worden aan de verkoper.

### **De termijn is 6 maanden of toch 36 ?**

In de situatie die ik in de inleiding bedoelde had de makelaar echter opgenomen dat de koper **niets** hoefde te vergoeden. De achterliggende gedachte was dat het (voorlopig) koopcontract begin januari 2015 was getekend en de akte van levering pas in februari 2016 (dus 13 maanden later) zou worden gepasseerd.

Dat is duidelijk langer dan de zes maanden die sinds 1 januari 2015 (weer) in artikel 13 Wbrv staan. Dus zou, volgens deze makelaar, de koper geen beroep kunnen doen op de vrijstelling van de overdrachtsbelasting.

Wat de makelaar over het hoofd had gezien, was dat het niet gaat om de datum waarop het (voorlopige) koopcontract is getekend, maar om die waarop de huidige eigenaar de eigendom heeft verkregen. De akte van levering was door de toenmalige eigenaar en de huidige verkoper bij de notaris getekend op 10 januari 2014. Op dat moment stond in artikel 13 Wbrv een termijn van 36 en niet 6 maanden. Die langere termijn wordt gerespecteerd bij de heffing van overdrachtsbelasting.

Dus in deze casus speelt artikel 13 Wbrv een rol tot 10 januari 2017. Aangezien de beoogde levering in februari 2016 moet plaatsvinden, hoeft de huidige koper dan geen overdrachtsbelasting te betalen over (een gedeelte van) de koopsom. Maar hij hoeft ook niets te vergoeden aan de huidige eigenaar aangezien dat zo is opgenomen in de koopovereenkomst.

Nu de koopsom in januari 2014 € 300.000,- was en het om een woning gaat, is de schade voor de huidige eigenaar € 6.000,-. Die schade zal hij, zo schat ik in, met positief resultaat kunnen verhalen op zijn makelaar. Die heeft een fout gemaakt bij het opstellen van het koopcontract begin 2015 en dat is een fout die een [redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar](#) niet zou maken.

### **Oplossing**

Waar mensen werken, worden fouten gemaakt. Zeker in de situatie waarbij in de (voor een koper gunstige) regeling van artikel 13 Wbrv een termijn wordt gebruikt van 36 dan wel van 6 maanden (waarbij het breekpunt op 1 januari 2015 ligt), is de kans op ongelukken groot.

Omdat de schade dan op de verkopend makelaar verhaald zal worden, doe ik je de volgende simpele oplossing aan de hand.

Kies bij het opmaken van het koopcontract in artikel 2 altijd ervoor om de koper **wel** te laten vergoeden.

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

Of neem contact op met de juridische dienst van de NVM.

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.](#)

