

LET OP MET DE OVERDRACHTSBELASTING BIJ DOORVERKOOP



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

Artikel 13 Wet Belastingen van rechtsverkeer (Wbrv) is een regeling die je in je studie voor je makelaarsdiploma hebt bestudeerd.

Om de woningmarkt te stimuleren heeft de overheid de termijn van zes (6) maanden tijdelijk verlengd tot zesendertig (36) maanden. Die verlenging is echter sinds 1 januari 2015 weer komen te vervallen.

Dit is allemaal oud nieuws, maar toch wil ik graag enkele punten van deze regeling onder je aandacht brengen omdat ik merk dat er (nog) onduidelijkheid over bestaat bij makelaars, notarissen en (ver)kopers.

De fiscus geeft niets terug aan de verkoper

Een wijd verbreid misverstand blijkt te zijn dat de koper over de hele koopsom overdrachtsbelasting verschuldigd is, terwijl de verkoper de eerder door hem afgedragen overdrachtsbelasting terug gestort krijgt van de belastingdienst. Dat is **niet** het geval.

In artikel 13 Wbrv staat dat de fiscus niet nogmaals overdrachtsbelasting heft over de waarde waarover de huidige verkoper (of diens voorganger) binnen de aangegeven termijn al eens overdrachtsbelasting betaald heeft.

Het voordeel dat deze regeling met zich meebrengt, ligt dus volgens de wet volledig bij de koper. Die betaalt alleen overdrachtsbelasting over de heffingsgrondslag die boven die vorige waarde uitkomt.

Simpel voorbeeld:

B verkrijgt op 1 februari 2015 de eigendom van de woning van A.

Koopsom €100.000,-

Overdrachtsbelasting is dan €2.000,-.

B levert weer binnen zes (6) maanden aan C voor een koopsom van €110.000,-.

C is alleen overdrachtsbelasting verschuldigd over het verschil tussen beide koopsommen.

C moet dus €200,- afdragen aan de fiscus (2% van €10.000,-).

B krijgt niets terug van de fiscus.

Wil je dat B de eerder door hem betaalde overdrachtsbelasting (€2.000,-) vergoed krijgt, dan moet hierover een afspraak worden gemaakt tussen B en C.

De verkoper krijgt altijd het gehele bedrag van de koper vergoed

Ook dit is een misvatting. Want de hoogte van de vergoeding hangt af van de afspraken tussen B en C.

Er zijn twee verschillende clausules die gangbaar zijn.

In de ene clausule staat inderdaad dat de koper (C) verkoper (B) het volledige bedrag zal vergoeden dat eerder betaald is. Dus in het voorbeeld hierboven, zal C aan B €2.000,- vergoeden.

In de andere clausule staat ook dat de koper (C) verkoper (B) een bedrag zal vergoeden maar met een maximum. Dat maximum is het bedrag dat C als koper had moeten betalen als artikel 13 Wbrv niet van toepassing was geweest.

De koopsom die C betaald is in het voorbeeld €110.000,-.

De daarover verschuldigde overdrachtsbelasting zou dan maximaal €2.200,- bedragen.

Echter, B zal nu niet €2.000,- vergoed krijgen, maar een lager bedrag.

Dat komt omdat in de regeling rondom artikel 13 Wbrv is opgenomen dat C (als koper) ook overdrachtsbelasting verschuldigd is over de vergoeding die hij aan de verkoper (B) moet betalen.

Dus over het bedrag ad € 2.000,- moet ook (weer) 2% overdrachtsbelasting betaald worden door C (€ 40,-), waardoor voor C de heffing uit zou komen op €2.240,- in plaats van €2.200,-.

B zal dus niet €2.000,- ontvangen van C maar minder.

Het blijkt in de praktijk dat B zich vaak niet bewust is van dit gevolg van het gebruik van een maximum. Hier ligt dus een voorlichtende functie van de makelaar.

De termijn is nu zes maanden. Dus bij doorverkoop na die termijn werkt artikel 13 Wbrv niet.

Helaas is dit te eenvoudig gedacht.

Heeft B het pand in eigendom verkregen toen de termijn nog zesendertig (36) maanden was, dan is die termijn nog steeds van toepassing. Ook al staat er nu in artikel 13 Wbrv dat de termijn maar zes (6) maanden is.

B wordt eigenaar op 31 december 2014. Toen was de termijn nog zesendertig (36) maanden.

Als B doorverkoopt aan C op 1 juli 2015 dan is er meer dan zes (6) maanden verstreken. Op grond van de huidige tekst zou je denken dat artikel 13 Wbrv niet geldt.

Toch is dat niet waar, aangezien B eigenaar is geworden onder de oude regeling.

Dus in deze casus is artikel 13 Wbrv van toepassing tot 31 december 2017!

Denk niet dat het niet zo'n vaart zal lopen. Ik heb binnen twee weken twee maal aan de hand gehad dat een woning doorverkocht werd binnen de termijn van zesendertig (36) maanden, maar buiten die van zes (6) maanden. In beide situaties was afgesproken dat de koper aan de verkoper de eerder geheven overdrachtsbelasting zou vergoeden (al dan niet met het hiervoor bedoelde maximum).

De verkoper kon ik dus blij maken met de melding dat bovenop de koopsom nog een vergoeding ontvangen zou worden.

Het maakt niet uit hoe vaak er overgedragen wordt binnen de termijn. De vrijstelling van artikel 13Wbrv geldt telkens weer.

Hierover durf ik geen stellige uitspraak te doen.

Is alleen de termijn van zes (6) maanden van artikel 13 Wbrv van toepassing, dan klopt het wel.

A levert aan B (koopsom € 100.000,-)

B levert een maand later aan C (koopsom € 110.000,-).

C vervolgens weer na drie maanden aan D (koopsom €120.000,-).

In dat geval zit er tussen de levering A-B en de uiteindelijke verkrijging minder dan zes (6) maanden en is D alleen overdrachtsbelasting

verschuldigd over het bedrag dat hij meer betaald dan waarover de afgelopen zes maanden al geheven is (ik laat even buiten beschouwing dat D ook nog belasting verschuldigd kan zijn over het bedrag dat hij aan C vergoedt). D betaalt dus enkel over €10.000,-

Maar speelt de termijn van zesendertig (36) maanden ook nog mee, dan kan het anders uitpakken.

*A levert op 31 december 2012 aan B (koopsom € 100.000,-)
B levert op 1 mei 2015 aan C (koopsom € 110.000,-).
C vervolgens weer op 30 december 2015 aan D (koopsom €120.000,-).
In dat geval zit er tussen de levering A-B en de uiteindelijke verkrijging door D minder dan zesendertig (36) maanden.*

Maar tussen de verkrijging door C en die van D zit er wel meer dan zes (6) maanden.

Als je de tekst van de tijdelijke regeling (van zesendertig maanden) letterlijk neemt, dan mag D van de heffingsgrondslag ad € 120.000,- **niet** de koopsom ad € 100.000,- aftrekken waarvoor B eigenaar is geworden. Er staat namelijk dat **de** voorgaande verkrijging (dus de transactie B aan C) binnen de tijdelijke termijn van zesendertig maanden moet hebben plaatsgevonden.

Maar omdat deze levering B aan C in 2015 plaatsvond, is de termijn niet zesendertig maar zes maanden.

D zou dus bij letterlijke lezing over de volledige koopsom ad € 120.000,- overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

De tekst van de wettelijke regeling in artikel 13 Wbrv heeft het over **een** verkrijging binnen de termijn van zes maanden. Dat betekent dus dat het niet uitmaakt hoe vaak een pand doorverkocht is binnen die termijn.

Ik heb begrepen dat de letterlijke interpretatie van de tijdelijke regeling waarschijnlijk niet gevolgd wordt door de belastingdienst, maar zeker is dat niet.

Het maakt niet uit als de koper te laat afneemt. In plaats van een vergoeding ontvangt de verkoper dan een boete. Dat heft elkaar op.

Ik denk dat dit te gemakkelijk gedacht is.

Stel dat C aan B € 2.000,- moet vergoeden op grond van de simpele clausule die ik hiervoor vermeld heb, dus zonder maximum.

*Maar de levering kan (bijvoorbeeld omdat de financiering net te laat komt) niet op de laatste dag van de zes-maands termijn plaatsvinden.
In dat geval moet C als koper gewoon overdrachtsbelasting betalen over de gehele koopsom van € 110.000,-. B ontvangt echter geen vergoeding omdat de clause uit het koopcontract niet van toepassing is.
B ontvangt alleen een vergoeding van C indien en voorzover C niet al over de gehele koopsom overdrachtsbelasting verschuldigd is.*

B kan C dan weliswaar ingebreke stellen, maar C heeft dan nog enkele dagen de tijd om de verplichtingen alsnog na te komen.

Als C dat lukt (de bank werkt toch sneller dan gedacht), dan hoeft C geen boete te betalen. Maar B ontvangt nog steeds niet de vergoeding.

Stel dat C echter buiten de termijn van acht dagen pas kan afnemen. Dan is C aan B een boete verschuldigd. Is die gelijk aan de schade die B als verkoper lijdt vanwege de late levering. Maar mijn vraag is of B wel schade heeft nu hij geen vergoeding ontvangt omdat de transactie buiten de termijn van artikel 13 Wbrv plaatsvindt. Hij heeft de overdrachtsbelasting namelijk enkele maanden eerder al voldaan. Is dan het gegeven dat B geen vergoeding van dat bedrag ontvangt van C schade voor B ?

Persoonlijk zou ik in de koopovereenkomst eerder een artikel opnemen dat de koopsom € 110.000,- is als de levering plaatsvindt vóór het verstrijken van de termijn van artikel 13 Wbrv en € 112.000,- als de levering pas daarna plaatsvindt (tenzij dat het gevolg is van (niet-)handelen aan de zijde van de verkoper).

Maar misschien zie ik het te theoretisch en komt het in de praktijk niet voor.

[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 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.](#)

