

## LET OP MET DE OVERDRACHTSBELASTING BIJ DOORVERKOOP



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

In jouw financieel advies bij een aankoop, zul je rekening houden met de overdrachtsbelasting. Die is zes procent (6%). Ook is er een verlaagd tarief van twee procent (2%) als het om woningen gaat alhoewel daarop twee uitzonderingen zijn. Namelijk een bouwkaavel waar nog geen fundering is gestort of nieuwbouw waar verplicht BTW in rekening wordt gebracht.

Toch is het nuttig om kennis te nemen van artikel 13 Wet Belastingen van rechtsverkeer (Wbrv) en de tijdelijke maatregel waardoor de termijn van deze regeling is verlengd.

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

Ik ga niet in op alle aspecten van deze regeling, maar haal er twee uit die voor jouw advies van belang kunnen zijn.

Daarbij ga ik uit van de volgende situatie:

*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,-).*

**De koper betaalt toch nooit meer dan hetgeen verschuldigd zou zijn als artikel 13 WBRV niet speelde ?**

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 €2.000,- aan B vergoeden.

In de andere clausule staat ook dat de koper (C) verkoper (B) een bedrag zal vergoeden maar wel 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 betaalt 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 ontvangt dus van C €2.000,- minus €40,-.*

Het blijkt in de praktijk dat partijen zich vaak niet bewust is van dit gevolg van het gebruik van een maximum.

**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!*

[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.](#)

