

Verkoop binnen 6 maanden en de standaard clausule van de NVM hierover



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

Foto: [Harry Heuts](#)

Ik heb [eerder](#) aangegeven dat er vanaf 1 juli a.s. extra overdrachtsbelasting betaald moet worden als een woning of bedrijfspand binnen 6 maanden wordt doorverkocht en geleverd. Je spreekt in zo'n situatie vrijwel altijd af dat de uiteindelijke eigenaar (C) aan de koper/verkoper (B) de overdrachtsbelasting vergoedt die deze heeft moeten betalen toen de eigenaar (A) het registergoed aan hem heeft geleverd. Over die vergoeding moet namelijk vanaf 1 juli 2011 ook 6% overdrachtsbelasting betaald worden.

Ik heb in die column aangegeven dat dit nadeel voor rekening van C zou komen en dat je C daar maar beter op kunt wijzen ook al gaat het niet om hele grote bedragen. Ondertussen heb ik andere berichten gehoord als je gebruik maakt van de standaard clausule van het koopcontract zoals door NVM maar ook andere organisaties gebruikt. Het nadeel zou dan namelijk wel eens bij de verkoper kunnen komen te liggen en dat is toch moeilijk uit te leggen aan jouw cliënt, de verkoper.

Ik zal proberen hieronder uit te leggen waarom het zo zou zijn. Eerst even de tekst van de clausule zoals in een NVM contract opgenomen in artikel 1 lid 2:
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 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.

Stel het pand wordt door A aan B verkocht en geleverd voor €100.000,-.

Overdrachtsbelasting is 6% daarover oftewel €6.000,-

B verkoopt en levert binnen 6 maanden het pand voor €150.000 aan C met bovenstaande clausule.

C moet in ieder geval aan overdrachtsbelasting betalen 6% van de hogere prijs ad €50.000,-, oftewel €3.000,-.

Daarnaast moet C vanaf 1 juli 2011 over een bedrag ad €6.000,- (de "overdrachtsbelasting" die C aan B moet terugbetalen) ook nog 6% overdrachtsbelasting betalen. Dit is dan een bedrag van €360,-.

Maar als we nu samen kijken naar de standaard clausule van de NVM, dan krijgt B misschien niet €6.000,- terugbetaald.

C moet namelijk het **verschil** betalen tussen twee bedragen.

Namelijk tussen:

- I. het bedrag dat verschuldigd zou zijn als er niet binnen 6 maanden wordt doorgeleverd.
Dat is dus een bedrag groot €9.000,- (6% van de koopsom groot €150.000,-);
en
- II. het bedrag dat werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigd is.
Dat is de optelsom van €3.000,-
(6% over de hogere koopprijs van €50.000,-)
en
vanaf 1 juli a.s. het bedrag van €360,-
(de 6% overdrachtsbelasting over de "overdrachtsbelasting" die C aan B "terugbetaald").

I is dus €9.000,- en daarvan wordt het totaal van II afgetrokken oftewel €3.360,-.
Dan krijgt je dat C aan B moet vergoeden €2.640,-.

Als jij de makelaar van B bent en deze clausule gebruikt denk ik niet dat B gelukkig is dit resultaat.

Zou de oplossing zo simpel kunnen zijn dat je als clausule opneemt dat C aan B moet vergoeden het bedrag dat B aan overdrachtsbelasting heeft betaald bij zijn eigendoms-verkrijging ?

Ik heb deze column voor de publicatie voorgelegd aan de NVM en de VBO in de hoop dat zij op De Scherpe Pen hun zienswijze willen delen. Graag hoor ik ook hoe jij er over denkt.

Met dank aan mevrouw [Mr. Danielle Driessen](#) van Team Notarissen omdat zij mij opmerkzaam maakte op het probleem en haar opmerkingen bij het schrijven van dit stuk.

Ps. In mijn andere [column](#) heb ik aangegeven dat bij aankoop en doorverkoop van een woning de termijn dit jaar niet 6 maar 12 maanden is. Voor deze column over de hiervoor geschetste gevolgen maakt dat echter niet uit.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

