

WANNEER MOET U OVERDRACHTSBELASTING BETALEN?

De koe moet gemolken worden

Bij de aankoop van een woning komt veel kijken. U komt voor kosten te staan waarvan u zich in eerste instantie niet altijd bewust bent. Met betrekking tot deze extra kosten moet u een onderscheid maken tussen de aankoop van een bestaande woning en de aankoop van een nieuwbouwwoning. Bij de aankoop van een bestaande woning zijn de kosten voor rekening van de kopende partij. In de praktijk moet u hierbij uitgaan van 10% van de aankoopprijs. Het belangrijkste element in deze kosten wordt gevormd door de heffing van overdrachtsbelasting.

De wetgever heeft nooit een echte rechtsgrond voor de heffing van overdrachtsbelasting gegeven. Veel verder als een soort van omzetbelasting komt zij niet. Wetenschappers zien dat heel anders. Het is prettig voor de overheid dat de heffing vrij ongemerkt plaatsvindt en heel eenvoudig is. Daarbij is het naast de auto een lekkere 'melkkoe'. Hoewel veel mensen pleiten voor de afschaffing van de overdrachtsbelasting lijkt dat voorlopig niet aan de orde.

Heffingsgrondslag

Bij de overdracht van een onroerende zaak of een recht dat betrekking heeft op een onroerende zaak wordt overdrachtsbelasting geheven. Het verschuldigde percentage bedraagt 6% van de waarde in economische verkeer of de bedongen tegenprestatie als deze meer bedraagt dan de waarde in het economische verkeer. In het algemeen zal de waarde in het economische verkeer

gelijk zijn aan de prijs die voor de woning bedongen is. In familieverhoudingen (ouders – kind) is dit vanzelfsprekend minder. In dat soort gevallen zal de notaris vaak een taxatierapport willen inzien en dan het liefst één die met medewerking van de Belastingdienst tot stand is gekomen. Waarom deze extra voorzichtigheid?

De kopende partij is degene die de overdrachtsbelasting verschuldigd is. Deze

merkt daar, behoudens de vermelding op de nota van de notaris, echter weinig van. De aangifte wordt namelijk door de notaris verzorgd en deze voldoet ook de verschuldigde belasting. Verder is het zo dat wanneer mocht blijken dat er te weinig overdrachtsbelasting is afgedragen

Let op bij overdracht tussen familieleden



omdat de betaalde prijs te laag blijkt te zijn geweest, de notaris als eerste hiermee geconfronteerd wordt. Deze zal de extra verschuldigde belasting wel (proberen te) verhalen op zijn cliënt.

Vrijstellingen

In de wet zijn diverse vrijstellingen opgenomen als het gaat om de heffing van overdrachtsbelasting. Zo wordt bij

Voorbeeld verkoop woning

Adriaan draagt zijn woning op 2 januari 2005 over aan Bernard. De waarde van de woning bedraagt € 200.000. Bernard is dus € 12.000 aan overdrachtsbelasting verschuldigd. Een maand later verkoopt en levert Bernard de woning aan Cornelis voor € 210.000. De overdracht van Adriaan naar Bernard valt binnen de periode van zes maanden. Cornelis moet nu overdrachtsbelasting betalen over

€ 210.000 -/- € 200.000 = € 10.000.
Op 20 juli draagt Cornelis het betreffende pand voor € 225.000 over aan Dirk. De transactie van Adriaan naar Bernard valt nu buiten de periode van zes maanden. De overdracht van Berend naar Cornelis valt wel binnen de referentieperiode. Dirk moet overdrachtsbelasting betalen over € 225.000 -/- € 10.000 = € 215.000

De vakbladen van Rendement kenmerken zich door veel kort nieuws en praktische artikelen. Geschreven in gewone-mensentaal die iedereen begrijpt. Dus geen vakjargon en blabla-verhalen over zaken waar u niet direct iets aan heeft.

Rendement nieuws- en adviesmagazines zijn er voor:

Rendement	voor de directeur-groootaandeelhouder
HR Rendement	voor de personeelsmanager
FA Rendement	voor de financial
Fiscaal Rendement	over fiscaliteiten
Marketing Rendement	voor marketingmanagers
Office Rendement	voor de secretaresse
Management Rendement	voor leidinggevendenden
Salaris Rendement	voor salarisadministrateurs
OR Rendement	over medezeggenschap
ICT Rendement	voor automatiseerders
Bestuur Rendement	voor bestuurders non-profit

Zes maanden

Bij elke overdracht van een onroerende zaak wordt overdrachtsbelasting geheven. Als u een onroerende zaak binnen een termijn van zes maanden meerdere malen overdraagt, geldt er een bijzondere regeling. Op grond van deze regeling is de verkrijger alleen belasting verschuldigd over de waarde van de betreffende onroerende zaak minus het bedrag waarover de voorgaande zes maanden al overdrachtsbelasting of omzetbelasting is geheven.

Vervreemder

Uit het voorbeeld in het kader blijkt ook dat de 'korting' in verband met de eerdere verkrijging toekomt aan de verkrijger van de onroerende zaak. In de praktijk komt het nogal eens voor dat de vervreemder van de onroerende zaak denkt dat hij de eerder betaalde overdrachtsbelasting terugkrijgt als hij het pand binnen zes maanden weer verkoopt. Dat is dus niet correct. De vervreemder zal het voordeel van de overdrachtsbelasting die de koper niet hoeft te betalen dus moeten verdisconteren in de transactiesom. Hierbij moet u ervoor waken dat over de verhoging geen overdrachtsbelasting moet worden betaald.

digde overdrachtsbelasting op een juiste manier te kunnen verrekenen, kunt u de te koop staande woning vrij op naam aanbieden. U, als verkoper, geeft daarmee aan dat u de kosten die met de verkoop samenhangen (overdrachtsbelasting en notariskosten inzake de levering van het pand) voor uw rekening neemt. Deze kosten verrekent u natuurlijk in de prijs. In het algemeen gebeurt dit alleen bij nieuwbouwwoningen die door de projectontwikkelaar in de verkoop worden gedaan.

Voorbeeld vrij op naam

Berend kan de woning ook vrij op naam aanbieden. Hij wil voor de woning graag € 210.000 hebben. De notariskosten bedragen (stel) € 5.000. Verder weet hij dat wanneer de woning binnen zes maanden wordt doorgeleverd, hij € 200.000 mag verdisconteren en maar € 600 aan overdrachtsbelasting hoeft te betalen. Hij vraagt daarom voor de woning een prijs van € 215.600 vrij op naam.

Bij het bepalen van de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt de heffingsgrondslag dan als volgt bepaald: $100/106 \times (\text{€ } 215.600 - \text{€ } 5.000 - \text{€ } 200.000)$. Dit is dan € 10.000. Hierover moet Berend dan € 600 aan overdrachtsbelasting betalen.

Er wordt steeds gesproken over een verrekening bij een verkoop binnen een periode van zes maanden. Het is dan ook belangrijk om vast te stellen wanneer deze periode start en wanneer deze eindigt. Als bij de eerdere verkrijging overdrachtsbelasting verschuldigd was, begint de termijn van zes maanden te lopen op de dag na de dag waarop volgens de wet sprake was van een belaste verkrijging. Wanneer een woning op 1 april wordt geleverd en op 4 april in het kadaster wordt ingeschreven, begint de termijn van zes maanden te lopen op 2 april en eindigt op 1 oktober om 24.00 uur. Het maakt hierbij niet uit of dit in het weekend valt of wellicht een feestdag is. Is bij de eerdere verkrijging omzetbelasting verschuldigd, dan is dit alles wat gecompliceerder. De verkoop van de grond en de oplevering van het huis liggen nogal een eind uit elkaar. Verder moeten gedurende de bouw deelbetalingen worden gedaan. Het voert in dit kader te ver om hier dieper op in te gaan.

Melkkoe

Hoewel niemand echt weet waarom wij overdrachtsbelasting betalen, is het een lekkere 'melkkoe' voor de overheid. De schatkist wordt aardig gespekt door deze belasting.