

## **VRAGEN AAN DE NOTARIS**

### **Verkoop woning; teruggave overdrachtsbelasting?**

Onlangs heb ik een woning verkocht. Nu heb ik gehoord dat, als ik de woning binnen 6 maanden weer verkoop, ik de overdrachtsbelasting die ik heb betaald terug kan krijgen. Is dit waar?

### **Advies van de notaris:**

Ingeval er sprake is van aankoop en een verkoop binnen 6 maanden van dezelfde woning kan er onder voorwaarden inderdaad sprake zijn van vrijstelling van overdrachtsbelasting.

Om een en ander goed te laten verlopen is het zaak om, voordat de koop gesloten is, de situatie met de makelaar of notaris te bespreken

### **Fiscale procedure**

Indien verkoop kosten koper geschied is het, anders dan vaak wordt gedacht, niet de verkoper maar de (2<sup>e</sup>) koper die vrijstelling van de overdrachtsbelasting kan claimen. Met andere woorden de 1<sup>e</sup> koper betaald bij zijn aankoop normaal de 6% overdrachtsbelasting. Omdat deze persoon binnen 6 maanden aan de 2<sup>e</sup> koper verkoopt, heeft deze 2<sup>e</sup> koper recht op vrijstelling en betaald dus geen (of minder) overdrachtsbelasting.

De 2<sup>e</sup> koper heeft dus voordeel vanwege omstandigheden gelegen aan de kant van de 1<sup>e</sup> koper/verkoper!

Om dit probleem tegen te gaan is het raadzaam om in de koopovereenkomst een bepaling op te nemen, dat de koper een vergoeding aan de verkoper betaald ter grootte van het belastingvoordeel. De koper betaald dan "normaal" 6% kosten over de koopsom. De verkoper betaald overdrachtsbelasting over de 1<sup>e</sup> koop en krijgt koopsom plus vergoeding bij de 2<sup>e</sup> verkoop.

De vrijstelling van overdrachtsbelasting kan nooit meer bedragen dan het bedrag wat betaald is door de 1<sup>e</sup> koper. Indien de koopprijs stijgt, is over het meerdere normaal overdrachtsbelasting verschuldigd.

### **Voorbeeld**

X verkoopt aan A voor f 200.000,00 op 1 juni 2001. A betaald f 12.000,00 overdrachtsbelasting.

Op 1 december verkoopt A aan B voor f 240.000,00 met bovenstaande clausule.

B heeft betaald aan overdrachtsbelasting f 14.400,00 minus zijn vrijstelling (f 12.000,00) = f 2.400,00.

Daarnaast betaald hij aan A een vergoeding ter grootte van zijn vrijstelling = f 12.000,00. In totaal betaald hij f 14.400,00.

A. krijgt de koopsom plus vergoeding en betaald over 2 transacties gezien per saldo geen overdrachtsbelasting.

### **Problemen**

Stel: partijen zijn niet op de hoogte van deze mogelijkheid. Pas nadat de koopovereenkomst is getekend blijkt van de vrijstelling. Op dat moment heeft de verkoper het nakijken, indien de koper zijn been stijf houdt.

Indien de woning meerdere keren verkocht wordt binnen 6 maanden wordt de regeling erg ingewikkeld. Dan is het raadzaam om bij een notaris uit te laten zoeken of de vrijstelling nog steeds van toepassing is.

Indien de koper op andere gronden geen overdrachtsbelasting verschuldigd is (bijvoorbeeld: de gemeente), zal deze met het bovenstaande waarschijnlijk niet akkoord willen gaan, aangezien het kostenplaatje daardoor verhoogd wordt. Als verkoper geniet men dus in een dergelijke situatie niet het (verwachte) voordeel.

Indien bij de 2<sup>e</sup> aankoop omzetbelasting verschuldigd is in plaats van overdrachtsbelasting (aankoop nieuwbouwwoning) is er geen vrijstelling van toepassing. Andersom (1<sup>e</sup> aankoop: omzetbelasting; 2<sup>e</sup> aankoop: overdrachtsbelasting; bijvoorbeeld doorverkoop nieuwbouwwoning van particulier aan particulier) kan de vrijstelling wel weer van toepassing zijn.

### **Conclusie**

Indien u vermoed dat een dergelijke situatie zich eventueel voordoet, is het raadzaam voor de transactie advies te vragen van uw adviseur, makelaar of notaris. U voorkomt hiermee nare financiële verassingingen of onenigheid met uw (ver)koper.