

Overdrachtsbelasting.

Vanuit de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) zijn vragen gesteld over de tijdelijke verlaging van het tarief van de overdrachtsbelasting voor woningen (zie het besluit van 1 juli 2011, nr. BLKB2011/1290M, Stcrt. 2011, 12301). Hieronder volgt een compilatie van deze vragen met daarbij de reactie van het Ministerie van Financiën.

1. Geldt het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting ook voor woningen die naar hun aard zijn bestemd voor bewoning door particulieren en worden gekocht door beleggers (bv. op een veiling) met de bedoeling om deze woningen door te verkopen?

Reactie:
Ja, de maatregel geldt voor de verkrijging van alle woningen. Het maakt niet uit door wie de woning wordt verkregen en of de woning na de verkrijging zal worden doorverkocht.
2. Valt onder het begrip "woning voor particuliere bewoning" ook een bedrijfswoning gelegen naast een bedrijf? Deze woning staat op een eigen kadastraal perceel.

Reactie:
Ja, het gaat erom dat de onroerende zaak naar zijn aard is bestemd voor bewoning. Dat is een bedrijfswoning naar zijn aard ook.
3. Eigenaren van een perceel, waarop een huis gebouwd is, kopen een strook grond van de gemeente, direct grenzend aan hun hoofdperceel. Valt dit perceel grond nu – omdat het bestemd is als tuin voor de woning – onder het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting?

Reactie:
De bijgekochte grond wordt met 6% overdrachtbelasting belast. De maatregel heeft alleen betrekking op de verkrijging van de woning met bijbehorende grond. Bijkopen van een perceel losse grond is geen verkrijging van een woning, ook niet als het bijgekochte perceel in gebruik komt bij de woning.
4. Valt "grond bestemd voor woningbouw" die door projectontwikkelaars wordt aangekocht voor toekomstige bouwplannen onder het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting?

Reactie:
De aankoop van alleen grond valt niet onder de maatregel, ook niet als de grond is bestemd voor woningbouw. Zie het laatste voorbeeld onder 3.4 van het besluit van 1 juli 2011 (BLKB2011/1290M).
5. Geldt het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting ook voor:
 - het doen van afstand van de rechten van gebruik en bewoning van de ouders ten behoeve van de kinderen; en/of
 - het terug overdragen van de blote eigendom door de kinderen aan de ouders (terugkopen blote eigendom)?

Reactie:

Het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting geldt voor verkrijging van woningen of van rechten waaraan deze zijn onderworpen (zie onderdeel 3 van het besluit van 1 juli 2011 (BLKB2011/1290M). Afstand van rechten of aankoop van blote eigendom valt dus ook onder het verlaagde tarief.

6. Geldt het verlaagde tarief van de overdrachtbelasting bij de verkrijging van een recreatiewoning? Ook als deze woning niet permanent mag worden bewoond?

Reactie:

Het verlaagde tarief geldt ook voor de verkrijging van een recreatiewoning, indien deze naar haar aard bestemd is voor bewoning. Daarbij is het niet van belang dat de woning niet permanent mag worden bewoond.

7. Het komt voor dat bedrijfsruimten als woonruimte worden gebruikt. De (oude) splitsingsakte omschrijft het appartementsrecht nog steeds als bedrijfsruimte maar evident is dat er gewoond wordt. Ook de koper gaat er in wonen. Is het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting van toepassing? Moet daarbij ook gekeken worden naar het bestemmingsplan om te zien of de bestemming woning wel is toegestaan?

Reactie:

De maatregel geldt voor woningen. In het besluit van 1 juli 2011 (BLKB2011/1290M) is aangegeven dat onder een woning wordt verstaan een onroerende zaak die naar zijn aard bestemd is voor bewoning. In het algemeen is duidelijk of een onroerende zaak daarvoor bestemd is. Als een onroerende zaak weliswaar feitelijk bewoond wordt, maar naar zijn aard niet bestemd is voor bewoning, dan wordt deze niet aangemerkt als woning. Bij twijfel of een onroerende zaak naar zijn aard bestemd is voor bewoning is mede van belang of de gemeente aan de onroerende zaak een woonbestemming heeft gegeven. Het gedogen door de gemeente van bewoning is niet voldoende om een onroerende zaak als woning aan te merken.

8. Wat wordt bedoeld met 'bewoning door particulieren'? Geldt het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting ook voor de verkrijging door een ondernemer die in het woongedeelte van een aangekocht woon/bedrijfspannd gaat wonen?

Reactie:

Het gaat erom dat de onroerende zaak naar zijn aard is bestemd voor bewoning. De ondernemer woont er als particulier. Als het woongedeelte in een woon/bedrijfspannd naar zijn aard bestemd is voor bewoning, kan op het woongedeelte het verlaagde tarief worden toegepast. Zie ook onderdeel 3.3 van het besluit van 1 juli 2011 (BLKB2011/1290M): "Onroerende zaken niet geheel bestemd voor bewoning".

9. Geldt het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting ook als sprake is van de verkrijging van een woning die bestemd is om te worden gesloopt en te worden vervangen door nieuwbouw?

Reactie:

Ja, het verlaagde tarief geldt ook in deze situatie. De overdrachtsbelasting is een tijdstipbelasting. Het gaat erom dat op het tijdstip van de verkrijging sprake is van een woning. De onroerende zaak moet op het moment van de verkrijging zijn aan te

merken als woning. Een woning waarvan de sloop al is aangevangen, is in dit kader geen woning.

10. Valt onder het begrip woning ook een in aanbouw zijnde woning? Zo ja, hoever moet de woning dan zijn afgebouwd? Volstaat de fundering of moet er meer staan?

Reactie:

Een woning in aanbouw is op zich nog geen woning, maar de bestemming staat wel reeds vast bij de aanvang van de bouw. Een nieuwe woning in aanbouw kan voor de maatregel toch als woning worden aangemerkt als de fundering is aangebracht. De aankoop van alleen grond bestemd voor bebouwing, valt niet onder de maatregel. Zie het laatste voorbeeld onder 3.4 van het besluit van 1 juli 2011 (BLKB2011/1290M).

11. Als de koper het voordeel dat hij heeft in verband met de toepassing van artikel 13 van de WBR aan de verkoper vergoedt, is dat een last waarover overdrachtsbelasting is verschuldigd. Geldt het verlaagde tarief ook over de last als het gaat om de verkrijging van een woning?

Reactie:

Overdrachtsbelasting wordt geheven over de waarde dan wel de hogere tegenprestatie. De last maakt onderdeel uit van de tegenprestatie voor de verkrijging van de woning. Het verlaagde tarief kan daarom ook worden toegepast op de last.

12. Geldt het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting bij de levering door de gemeente van een voormalige kleuterschool welke vervolgens door de koper gereed zal worden gemaakt voor bewoning?

Reactie:

Het verlaagde tarief geldt niet. Op het tijdstip van de verkrijging moet de onroerende zaak naar zijn aard bestemd zijn als woning. Een kleuterschool is dat niet.

13. Vallen lidmaatschapsrechten die recht geven op het gebruik van een woning eveneens onder het besluit van de tijdelijke verlaging van overdrachtsbelasting?

Reactie:

De maatregel geldt voor alle verkrijgingen van een woning. Daaronder vallen ook lidmaatschapsrechten als bedoeld in art 4, eerste lid, onderdeel b, van de WBR, indien de onroerende zaken die door deze lidmaatschapsrechten worden vertegenwoordigd naar hun aard bestemd zijn voor bewoning.

14. Een woonhuis (begane grond en eerste verdieping met plat dak) met ondergrond wordt gesplitst in drie appartementsrechten, na splitsing rechtgevend op een woning op de begane grond, een woning op de eerste verdieping en een woning op de tweede verdieping. Na splitsing worden de appartementsrechten (vóór verbouwing) geleverd aan de diverse kopers. Deze kopers gaan een aannemingsovereenkomst aan met een derde die de betreffende woningen realiseert. Kunnen de drie appartementsrechten met bestemming woning worden overgedragen tegen het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting?

Reactie: Ja, het verlaagde tarief kan worden toegepast. Er wordt een woning gekocht en de onroerende zaak blijft bestemd voor bewoning. De verbouwing heeft hier verder geen invloed op.

15. Geldt het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting ook bij de heruitgifte van een recht van erfpacht? Het recht van erfpacht ziet op een woning.

Reactie:

Ja, het verlaagde tarief kan worden toegepast. De tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting geldt voor de verkrijging van woningen of van rechten waaraan deze zijn onderworpen. Zie onderdeel 3 van het besluit van 1 juli 2011 (BLKB2011/1290M).

16. Overgedragen is een woonhuis met ondergrond alsmede een perceel grond en water. Het perceel grond en water is gelegen bij de woning en maakt onderdeel uit van de tuin van de woning doch heeft wel een eigen kadastraal nummer. Mag voor deze gehele transactie uitgegaan worden van het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting?

Reactie:

Tot de woning behoren eveneens de ondergrond en de tuin en aanhorigheden die zich bevinden op hetzelfde perceel als de woning. Indien een aanhorigheid zich niet bevindt op hetzelfde (kadastrale) perceel als de woning ontmoet het geen bezwaar om de maatregel toch op het geheel toe te passen, indien aan de volgende cumulatieve vereisten is voldaan:

- De (kadastrale) percelen grenzen aan elkaar;
- De percelen zijn naar verkeersopvatting te beschouwen als één geheel; en
- De percelen worden tegelijkertijd aan de koper geleverd door dezelfde verkoper.

17. Iemand heeft een recht van erfpacht op de ondergrond en woning. De gemeente is bloot eigenaar van de ondergrond en woning. De gemeente draagt deze bloot eigendom over aan de erfpachter. Is hierop het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting van toepassing?

Reactie:

Ja, het verlaagde tarief is van toepassing. Het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting geldt voor verkrijging van woningen of van rechten waaraan deze zijn onderworpen (zie onderdeel 3 van het besluit van 1 juli 2011 (BLKB2011/1290M)). Er is sprake van erfpacht op woning en ondergrond. De verkrijging van de blote eigendom ziet op die woning en de ondergrond.

18. Iemand heeft een recht van erfpacht op de ondergrond. Daarnaast heeft hij een recht van opstal ter zake van een woning op die grond. De gemeente is bloot eigenaar van de ondergrond. De gemeente draagt deze blote eigendom over aan de erfpachter. Is hierop het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting van toepassing?

Reactie:

Nee, het verlaagde tarief geldt niet. Er is sprake van een recht van opstal ter zake van de woning. De verkrijging van de blote eigendom ziet alleen op de grond en er is dus geen sprake van een verkrijging van een woning.

19. Overgedragen wordt een stuk grond met steiger en water. In het water ligt de woonark van de koper.

Is het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting van toepassing op de verkrijging van de grond, steiger en water?

Reactie:

Nee, het verlaagde tarief is niet van toepassing. De woonark is reeds eigendom van de koper. Hierbij wordt er – gelet op de huidige stand van de jurisprudentie – vanuit gegaan dat een woonark doorgaans roerend is. Er wordt alleen grond en water gekocht.

20. Een garage die zich bevindt op hetzelfde perceel als de woning, valt onder het begrip woning in de zin van het besluit van 1 juli 2011 (BLKB2011/1290M).

Een afzonderlijke garagebox valt hier niet onder en dus is daarover 6% verschuldigd.

Welk tarief van de overdrachtsbelasting is van toepassing voor de verkrijging van een garage, welke naast het perceel van de woning ligt, maar een eigen kadastraal nummer heeft? Met ander woorden: Is bedoeld met "hetzelfde perceel": hetzelfde kadastrale perceel? De garage wordt tegelijkertijd met de woning verkregen en hoort ook bij de woning.

Reactie:

Tot de woning behoren eveneens aanhorigheden, zoals garages, schuren, serres, aanbouwen die zich bevinden op hetzelfde perceel als de woning. Indien een aanhorigheid zich niet bevindt op hetzelfde (kadastrale) perceel als de woning ontmoet het geen bezwaar om de maatregel toch op het geheel toe te passen, indien aan de volgende cumulatieve vereisten is voldaan:

- De (kadastrale) percelen grenzen aan elkaar;
- De percelen zijn naar verkeersopvatting te beschouwen als één geheel; en
- De percelen worden tegelijkertijd aan de koper geleverd door dezelfde verkoper.

21. Een bewoner van een appartementengebouw koopt los een garagebox die zich bevindt direct onder zijn woning. Hij woont op de eerste verdieping in een appartement dat zijn eigendom is. Wordt dit geval op dezelfde manier behandeld als dat van degene die een stuk tuin naast zijn woning koopt?

Reactie:

Ja, de maatregel geldt niet voor de verkrijging van een losse garage. Een garage die tot hetzelfde gebouwencomplex als de woning behoort en tegelijkertijd met de woning van dezelfde verkoper is verkregen, wordt wel tot de woning gerekend.

22. Welk tarief is van toepassing in geval een appartement (woning) van de een wordt gekocht en de garagebox op dezelfde dag of kort daarna van de ander, terwijl beide onroerende zaken tot hetzelfde appartementengebouw behoren?

Reactie:

Uitsluitend op de verkrijging van het appartement (woning) geldt het verlaagde tarief. De garage die tot hetzelfde gebouwencomplex als de woning behoort en tegelijkertijd met de woning van dezelfde verkoper is verkregen, wordt tot de woning gerekend. Voor de garage geldt in dit geval het gewone tarief van 6%.

23. Er wordt een woon-winkelpand geleverd. Blijkens de aanslag onroerendezaakbelasting wordt het benedengedeelte aangeduid als bedrijfsruimte en de bovenverdieping aangeduid als woning. De benedenverdieping wordt gebruikt als winkelpand en de bovenverdieping wordt aan vier studenten verhuurd die daar ieder een kamer hebben. Wordt deze bovenverdieping beschouwd als 'woning' gezien het feit dat hier sprake is van kamerverhuur?

Reactie:

Ja, de bovenverdieping kan worden beschouwd als woning. Het feit dat de bovenverdieping verhuurd wordt, doet dan niet af aan de woonbestemming. Over de waarde van de bovenverdieping is het verlaagde tarief van toepassing. De waarde van de benedenverdieping is belast naar het gewone tarief van 6%.

24. Er wordt een pand overgedragen bestaande uit een winkelruimte (beneden) en 12 studentenstudio's (1e en 2e verdieping). Geldt voor het gedeelte van de studentenstudio's het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting? Geldt daarbij een zelfstandigheidseis ten aanzien van de woonruimte ten opzichte van het bedrijfsgedeelte (bijv. eigen opgang/toegangsdeur) of telt enkel het criterium 'naar hun aard zijn bestemd voor bewoning door particulieren'?

Reactie:

De 12 studio's zijn te beschouwen als woning. Het criterium is in hoeverre de onroerende zaak naar zijn aard is bestemd voor bewoning. Dat kan ook een onzelfstandig deel van de onroerende zaak zijn (zie onderdeel 3.3. van het besluit van 1 juli 2011, BLKB2011/1290M).

25. Een projectontwikkelaar koopt een woning met de bedoeling om de woning na verbouwing een ander gebruik te gaan geven (bijvoorbeeld gebruik als bedrijfsruimte). Geldt het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting, omdat ten tijde van de verkrijging sprake is van een woning?

Reactie:

Uit de vraag kan worden opgemaakt dat het pand op het tijdstip van de verkrijging wordt gebruikt als woning en naar zijn aard is bestemd als woning. Het verlaagde tarief kan dan worden toegepast.

26. Een projectontwikkelaar heeft een gebouw niet zijnde een woning gekocht met de bedoeling om het gebouw na verbouwing op te leveren als nieuwbouw woonappartementen. De levering vindt door middel van een ABC-levering direct plaats aan de toekomstige bewoners (het BTW aspect wordt buiten beschouwing gelaten). Thans wordt het gebouw in het kader van leegstandsbeheer tijdelijk bewoond. Kan het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting worden toegepast, omdat ten tijde van de verkrijging door de projectontwikkelaar het gebouw wordt bewoond?

Reactie:

Uit de vraag kan worden opgemaakt dat op het moment van levering aan de projectontwikkelaar sprake is van een gebouw, niet zijnde een woning (bijv. kantoorpand), waardoor het pand naar zijn aard niet is bestemd als woning. De tijdelijke bewoning doet daaraan niet af. Het verlaagde tarief geldt niet. De plannen om het gebouw te verbouwen tot woonappartementen hebben voor de maatregel geen invloed. Er is geen sprake van een woning in aanbouw.

27. Er is sprake van een verdeling van een woonhuis door samenwoners. Zij hebben de woning samen in eigendom, ieder voor de onverdeelde helft. Echter zij hebben niet gelijktijdig de eigendom verkregen. De woning wordt toebedeeld aan één van hen. De vrijstelling van artikel 15, eerste lid, letter g, van de WBR is niet van toepassing. Geldt in deze situatie ook het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting?

Reactie:

Ja, de verdeling betreft een woning. Ook als een onverdeelde helft van de woning wordt verkregen geldt het verlaagde tarief.

28. Zijn de criteria die gelden voor de toepassing van het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting hetzelfde als die voor de 1-jaarsregeling (tijdelijke verlenging 6-maandentermijn van artikel 13 van de WBR) voor woningen? Met name waar het om het begrip 'woning' gaat?

Reactie:

Ja. Voor het begrip woning gelden voor de tijdelijke verlenging van de 6-maandenregeling van artikel 13 van de WBR (art. XXII Overgangsrecht Belastingplan 2011, Stb. 2010, 872) dezelfde criteria als voor de tijdelijke verlaging van het tarief.

29. Geldt het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting ook voor de verkrijging van een woning in economische eigendom in de zin van artikel 2, tweede lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer?

Reactie:

Ja, de maatregel geldt ook voor de verkrijging van economische eigendom van woningen.