

## Fraudeurs gezocht

*Voor de enthousiastelingen die naar aanleiding van bovenstaande kop willen solliciteren: er is geen vacature van dien aard op ons kantoor. Dit artikel gaat over de randen opzoeken met betrekking tot overdrachtsbelasting.*

Zoals eerder beschreven in het artikel "Is vrij uitzicht goud waard?" in dit blad gelden er voor kopers van woningen twee tarieven voor de overdrachtsbelasting, namelijk 2% en 8%.

Het tarief van 2% geldt voor kopers van een woning die wordt bestemd tot hoofdverblijf en het tarief van 8% geldt voor kopers van andere woningen (dus niet bedoeld als hoofdverblijf) en andere zaken zoals bijvoorbeeld een bedrijfspand.

Daarnaast geldt (kort samengevat) voor kopers jonger dan 35 jaar, die een pand kopen dat bedoeld is als hoofdverblijf met een waarde die niet hoger uitkomt dan € 400.000,00 een vrijstelling, de zogenaamde startersvrijstelling.

De startersvrijstelling is pas sinds 1 januari 2021 "in functie" maar de praktijk heeft duidelijk gemaakt dat deze vrijstelling nu al bescherming behoeft.

Zo is in artikel 9 lid 7 van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer (in welke wet de bepalingen omtrent de overdrachtsbelasting zijn opgenomen) een misbruikbepaling opgenomen.

Deze bepaling moet voorkomen dat een woning in gedeelten wordt aangekocht om zo gebruik van de startersvrijstelling te kunnen maken terwijl de woning de grens van € 400.000,00 overstijgt.

Stel dat een woning met garage € 410.000,00 kost. Dan zou het verleidelijk kunnen zijn om de volgende constructie toe te passen:

de woning wordt gekocht voor een koopsom ad € 390.000,00. Voor een woning (hoofdverblijf) met deze koopsom kan een beroep op de startersvrijstelling gedaan worden.

De garage wordt later door dezelfde verkoper aan dezelfde koper overgedragen voor een koopsom ad € 20.000,00. Ter zake de overdracht van de garage is overdrachtsbelasting verschuldigd. Omdat deze garage niet gelijktijdig met de woning wordt overgedragen is 8% overdrachtsbelasting verschuldigd en geen 2%.

De overdrachtsbelasting bedraagt derhalve € 1.600,00.

Indien de woning mét garage was overgedragen was de startersvrijstelling dus niet van toepassing maar 2% overdrachtsbelasting verschuldigd, derhalve een bedrag ad € 8.200,00. Een besparing van € 6.600,00. Dat is dan afgezien van de extra kadasterkosten (de garage heeft waarschijnlijk geen eigen kadasternummer zodat er eerst uitmetingskosten gemaakt moeten worden) en de extra overdrachtskosten (de extra notariële akte voor de overdracht van de garage).

De in gemelde wetsbepaling opgenomen misbruikbepaling is bedoeld om voormelde constructie tegen te gaan. Deze misbruikbepaling houdt in dat als binnen een jaar na een verkrijging waarbij de startersvrijstelling is toegepast een zogenoemde aanhorigheid, zoals bedoelde garage of een schuur, wordt verkregen en de waarde van de verkrijgingen samen de woningwaardegrens (€ 400.000,00) overschrijden, dan wordt de waarde van de verkrijging waarbij dit bedrag wordt overschreden (€ 20.000,00) vermeerderd met het bedrag waarover ter zake van de eerdere verkrijging de vrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel p, is toegepast (€ 390.000,00).

Oftewel: de waarde van de woning zonder garage wordt geteld bij de waarde van de garage.

Overdrachtsbelasting bij de verkrijging van de garage wordt dus geheven over € 410.000,00. Op grond van artikel 14 lid 3 van gemelde wet bedraagt de belasting 2%.

Daarnaast zullen in de praktijk ongetwijfeld creatieve oplossingen bedacht worden voor woningen die qua waarde net boven de grens van € 400.000,00 uitkomen.

Als voor het bedrag wat uitsteekt boven gemelde grens (stel € 5.000,00) bijvoorbeeld wordt afgesproken dat de koper (huisschilder van beroep) het nieuwe huis van de verkoper gratis zal schilderen is de kermis koud: de overdrachtsbelasting wordt geheven over de tegenprestatie óf de

waarde, afhankelijk van het hoogste van die twee. Het schilderen van het nieuwe huis vormt ook een tegenprestatie en wordt dus geteld bij de betaalde koopsom.

Ook met andere creatieve oplossingen dient men zich er van bewust te zijn dat de fiscus alert is op een beroep op de startersvrijstelling terwijl daar in feite geen beroep op kan worden gedaan.