

Overdrachtsbelasting blijft last(ig)

Over overdrachtsbelasting blijft altijd genoeg te zeggen. In dit medium hebben we het al vaker over overdrachtsbelasting gehad. De verschillende tarieven (8%, 2% en 0% (startersvrijstelling) zijn beschreven met wat daarbij kan komen kijken.

In dit artikel wil ik het hebben over de grondslag voor de overdrachtsbelasting. De grondslag is de waarde waarover die overdrachtsbelasting berekend wordt. Hierna zal ik het hebben over de overdrachtsbelasting die verschuldigd is bij de aankoop van een woning. Maar wat hierna komt geldt ook voor de verkrijging van andere registergoederen.

Normaal gesproken is de koopsom de grondslag. De prijs waarvoor verkoper de woning wil verkopen is de beste prijs die in de vrije markt gerealiseerd kan worden en dat is dus ook de waarde van die woning. Behoudens bijzondere omstandigheden zal een verkoper de woning niet voor een lagere prijs – dan maximaal realiseerbaar – van de hand willen doen.

Een bijzondere omstandigheid die we regelmatig tegenkomen is de overdracht van een woning in de familiesfeer. Ouders die een woning overdragen aan een kind zijn vaak geneigd om niet het onderste uit de kan te halen danwel het kind een financieel voordeel te geven. Als het kind de woning over kan nemen is de vraag dan ook wat de grondslag is.

De Wet op Belastingen van Rechtsverkeer - die onder andere de overdrachtsbelasting regelt - bepaalt: *de belasting wordt berekend over de waarde van de onroerende zaak of het recht waaraan deze is onderworpen, waarop de verkrijging betrekking heeft. De waarde is ten minste gelijk aan die van de tegenprestatie.*

De wetgeving gaat dus uit van 2 bedragen, de waarde van de onroerende zaak of de koopsom die ervoor wordt betaald. Wanneer een woning overgedragen wordt aan een kind dan wordt dit nauwlettend bekeken door de fiscus. Er zal dan een (recent) taxatierapport aanwezig moeten zijn. Als de taxatiewaarde hoger is dan de koopsom dan wordt de overdrachtsbelasting berekend over die taxatiewaarde. Maar soms komt het ook voor dat bij een overdracht buiten de familiesfeer overdrachtsbelasting berekend dient te worden over een hogere waarde dan de koopsom.

Bijvoorbeeld als de tegenprestatie die door koper voor de verkrijging van de woning wordt geleverd, hoger is dan de betaalde koopsom. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als verkoper en koper afspreken dat de koper naast de te betalen koopsom ook de kozijnen van de nieuwe woning van verkoper gratis zal schilderen. De schilderbeurt zal dan gewaardeerd moeten worden. Over het totaal van de koopsom en de schilderbeurt moet de overdrachtsbelasting dan berekend worden.

Een ander voorbeeld is de afspraak tussen verkoper en koper dat de overdracht weliswaar op bijvoorbeeld 1 juni plaats zal vinden, maar dat verkoper nog een tijd gratis in de woning mag blijven zitten. Dit is een last voor koper (koper moet dat dulden als hij dat afspreekt) en lasten beïnvloeden de grondslag voor de berekening van de overdrachtsbelasting. Als verkoper langer dan een jaar mag blijven zitten wordt die last gewaardeerd op 8% van de koopsom waarover weer 8% overdrachtsbelasting berekend moet worden. Geen 2% overdrachtsbelasting? Nee, inderdaad geen 2% want als verkoper mag blijven wonen kun je niet spreken over de verkrijging van een eigen woning, bestemd tot hoofdverblijf.

Een ander voorbeeld van een last is de afspraak dat de koper de overdrachtsbelasting die koper niet hoeft te betalen, aan verkoper zal vergoeden. Dat is het geval als verkoper die woning heeft verkregen binnen 6 maanden vóór de overdracht aan koper. Op grond van de wet mag dan (kortgezegd) de grondslag waarover verkoper destijds overdrachtsbelasting betaalde in mindering worden gebracht over de grondslag die voor de nieuwe koper geldt. Als partijen afspreken dat koper de overdrachtsbelasting over die vermindering van de grondslag aan verkoper zal vergoeden, is dat een last waarover dus ook overdrachtsbelasting berekend wordt.

Belastingen, leuker kunnen ze het niet maken, maar lastiger wel.