

OVERDRACHTSBELASTING

Wat is een woning?

De overdrachtsbelasting kent een lager tarief voor woningen. Maar wanneer is er sprake van een woning?

Tarief Voor de overdrachtsbelasting is het van belang of het gaat om de overdracht van een woning of een andere onroerende zaak. De overdracht van woningen is belast met 2%, terwijl voor andere onroerende zaken een tarief van 6% geldt.

Woning In de rechtspraak is de afgelopen tijd door de Hoge Raad uitgekristalliseerd wanneer er sprake is van een woning. Hieruit blijkt dat onroerende zaken die oorspronkelijk zijn gebouwd met als doel bewoning, maar feitelijk in gebruik zijn als een pand met een zakelijke bestemming, voor de overdrachtsbelasting toch als woning kunnen kwalificeren. Hiervan is sprake als de onroerende zaak niet zodanig ingrijpend is verbouwd dat de bouwtechnische aard van de woning verloren is gegaan. Dit betekent dat ten eerste moet worden gekeken naar de bouwbestemming van een pand en vervolgens naar de huidige situatie van het pand. Zo kan een pand dat gebouwd is met een woonbestemming, niet als woning worden aangemerkt als dit pand later ingrijpend is verbouwd waarbij het hierna niet meer eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning. Een pand dat ontworpen, ingericht en gebouwd is voor het opnemen van terminaal zieken en daarom geen woonbestemming heeft, is niet als woning aan te merken, zo oordeelt de Hoge Raad ([ECLI:NL:HR:2017:291](#)). Hieraan doet niet af dat de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder ziet op bewoning van het pand door de terminaal zieken. De overdracht van een dergelijk pand is daarom belast met 6% overdrachtsbelasting.

BZ-ADVIES

Bij de aankoop van een onroerende zaak, welke op het eerste gezicht niet als woning kwalificeert, is het van belang om aan de hand van de bouwtechnische geschiedenis van de onroerende zaak na te gaan of deze is gebouwd met als doel bewoning en of de bouwtechnische aard hiervan nog aanwezig is. In dat geval kan het 2%-tarief van de overdrachtsbelasting worden toegepast.

Oorspronkelijke bouwwijze De oorspronkelijke bouwwijze van een pand is doorslaggevend voor de vraag of er sprake is van een woning of niet, zo is duidelijk geworden uit recente rechtspraak van de Hoge Raad. Wanneer het pand vervolgens voor andere doeleinden dan voor bewoning wordt gebruikt, is er voor de overdrachtsbelasting toch sprake van een woning als het pand slechts beperkte aanpassingen nodig heeft om weer gebruikt te kunnen worden voor bewoning. In dat geval is er 2% overdrachtsbelasting verschuldigd.

VOLGENDE STAP www.belastingzaken.nl/download

Stroomschema overdracht onroerende zaak ([BZ 03.05.12](#)).

→ Ga bij de aanschaf van een pand altijd na wat de oorspronkelijke en huidige functie van het pand is.