

OVERDRACHTSBELASTING

Koopprijs onroerende zaak niet altijd heffingsmaatstaf OVB

Over de verkrijging van een onroerende zaak is meestal overdrachtsbelasting (OVB) verschuldigd. Een recente uitspraak van Hof Amsterdam biedt meer duidelijkheid over de grondslag voor het bepalen van de overdrachtsbelasting.

Heffingsmaatstaf overdrachtsbelasting

In een zaak voor Hof Amsterdam ([ECLI:NL:GHAMS:2021:483](#)) betreft het een BV die samen met een aantal andere vennootschappen een deel van een vastgoedportefeuille verkreeg. De BV verkreeg uiteindelijk 47 onroerende zaken en betaalde daarvoor € 60,5 miljoen. De BV had daarbij een korting gekregen. Over de koopprijs van € 60,5 miljoen betaalde de BV overdrachtsbelasting. De Belastingdienst wilde overdrachtsbelasting naheffen, omdat de Belastingdienst zich op het standpunt stelde dat de onroerende zaken die de BV verkreeg een waarde van € 90,8 miljoen hadden. De rechtbank stelde de Belastingdienst in het gelijk. De Belastingdienst hoeft terecht geen rekening te houden met de korting op de koopprijs die de BV heeft ontvangen.

Vermindering naheffing Hof Amsterdam bevestigt de zienswijze van de rechtbank. Wel verlaagt het hof de naheffingsaanslag, omdat de Belastingdienst en de BV overeenstemming hebben bereikt over de waarde van de onroerende zaken in het economisch verkeer. De waarde van de onroerende zaken die door de BV zijn verkregen, is € 16,5 miljoen hoger dan door de BV voor de overdrachtsbelasting is aangegeven. De Belastingdienst kan daarom overdrachtsbelasting naheffen over € 16,5 miljoen. Voor de berekening van de overdrachtsbelasting is het niet van belang dat alle onroerende zaken tezamen bij één notariële akte zijn geleverd. Voor de levering van iedere onroerende zaak afzonderlijk is er sprake van een belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting en moet de maatstaf van heffing worden bepaald.

Gevolgen praktijk

De koopprijs van een onroerende zaak is niet altijd de prijs waarover overdrachtsbelasting moet worden berekend. Overdrachtsbelasting is verschuldigd bij verkrijging van een onroerende zaak, waarbij de overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde van de onroerende zaak. De waarde van de onroerende zaak is de waarde in het economisch verkeer. Ga bij verkrijging van een onroerende zaak daarom altijd na of de koopprijs die de verkrijger voor de onroerende zaak overeenkomt, ook de waarde in het economisch verkeer is of dat er aanwijzingen zijn dat de waarde in het economisch verkeer afwijkt van de koopprijs. In dat laatste geval zal voor de berekening van de overdrachtsbelasting rekening moeten

worden gehouden met de waarde in het economisch verkeer, in plaats van de koopprijs.

Tarief overdrachtsbelasting

Het tarief overdrachtsbelasting is 2% voor woningen, waarbij de verkrijger verklaart dat hij de woning als hoofdverblijf zal betrekken. Voor starters geldt een eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting als zij op het moment van verkrijging de leeftijd van 35 jaar nog niet hebben bereikt en zij verklaren de woning als hoofdverblijf te zullen betrekken. Bovendien moeten zij verklaren niet eerder van de vrijstelling gebruikgemaakt te hebben. Vanaf 1 april 2021 is daarvoor toepassing van de vrijstelling als voorwaarde bijgekomen dat de woning niet meer mag kosten dan € 400.000. Alle overige verkrijgingen zijn belast met 8% overdrachtsbelasting.

BZ-ADVIES

De vrijstelling overdrachtsbelasting voor woningen geldt ook voor doorstromers tot 35 jaar als zij nog niet eerder van de vrijstelling overdrachtsbelasting gebruik hebben gemaakt. Aanvullende voorwaarde sinds 1 april 2021 is dat de koopprijs van de woning niet hoger is dan € 400.000.

Samenloop overdrachtsbelasting en btw

Indien er bij de levering van een onroerende zaak samenloop van overdrachtsbelasting en btw is, is er onder voorwaarden een vrijstelling overdrachtsbelasting. Om de werking van de samenloopvrijstelling voor de overdrachtsbelasting te begrijpen, is het eerst van belang dat duidelijk is in welke gevallen er over de levering van een onroerende zaak btw wordt geheven. De levering door een btw-ondernemer is met 21% btw belast als:

1. de onroerende zaak een bouwterrein is of een gebouw dat nog niet voor het eerst in gebruik is genomen; of
2. de onroerende zaak nog niet langer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen.

Of aan een van deze twee genoemde voorwaarden is voldaan, wordt getoetst op het moment van de levering van de onroerende zaak.

Bouwterrein Van een bouwterrein in de zin van de btw is sprake als het onbebouwde grond betreft die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meerdere