OVERDRACHTSBELASTING

OVB bij een als woning in gebruik zijnde niet-woning

Overdrachtsbelasting moet worden betaald als iemand een onroerende zaak geleverd krijgt. Voor woningen die als hoofdverblijf gaan dienen, geldt een verlaagd tarief van 2%.

Oordeel rechtbank De rechtbank heeft geoordeeld dat een voormalig bankgebouw dat op het moment van de aankoop in 2020 in gebruik is als woning maar een niet-woning is (ECLI:NL:RBNNE:2023:3142), als een niet-woning moet worden aangemerkt. Door deze beslissing is bij de overdracht een hoger overdrachtsbelastingtarief van toepassing dan het verlaagde tarief van 2% voor woningen.

Definitie woning Onder woningen wordt in de overdrachtsbelasting verstaan: onroerende zaken die op het moment van de overdracht naar hun aard bestemd zijn voor bewoning.

Niet-woning De Belastingdienst heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat slechts beperkte aanpassingen nodig zijn om het pand weer geschikt te maken voor gebruik als niet-woning. Daarbij wijst de rechtbank op de advertentie op Funda, waaruit blijkt dat de onroerende zaak voor meerdere functies geschikt kan worden gemaakt. Ook kent het geldende bestemmingsplan geen beperkingen voor het gebruik van de onroerende zaak als niet-woning.

Voorwaarden verlaagd tarief Het verlaagde overdrachtsbelastingtarief van 2% geldt voor de woning waarin de koper zelf voor langere tijd gaat wonen. De koper van de woning moet dit verklaren bij het passeren van de notariële leveringsakte van de woning.

BZ-ADVIES

Kan de woning door onvoorziene omstandigheden niet zelf bewoond worden, bijv. bij een scheiding of plotseling overlijden van de koper en is deze onvoorziene omstandigheid ontstaan tussen de koop en het passeren van de akte bij de notaris, dan kan er toch gebruikgemaakt worden van het verlaagde overdrachtsbelastingtarief van 2%. Wel moet er dan verklaard worden dat het de bedoeling was dat de woning voor langere tijd bewoond zou gaan worden.

→ *Voor de aankoop van een voormalig bankgebouw in gebruik als woning geldt volgens Rechtbank Noord-Nederland het hoge algemene tarief overdrachtsbelasting.*

BTW

Nieuwe regels voor wegwerpplastic

Ondernemers die eten en drinken (laten) bezorgen of afhalen, mogen dit sinds 1 juli 2023 niet meer gratis meegeven in wegwerpbekers of -bakjes. Ook moeten zij een herbruikbare optie aanbieden.

Richtlijn Aanleiding voor het verbod is de Europese richtlijn Single Use Plastics (SUP). Men wil de impact van wegwerpplastic op het milieu verminderen en meer plastic hergebruiken en recyclen.

Btw in rekening brengen Klanten moeten voortaan voor plastic wegwerpbekers en -bakjes gaan betalen. Ondernemers mogen zelf bepalen hoeveel geld zij hiervoor vragen, al heeft de overheid wel een richtlijn gegeven. Over de verkoop van het wegwerpplastic moet btw worden betaald. Daarbij is het tarief afhankelijk van het product dat in de wegwerpverpakking zit, oftewel: voor de verpakking geldt hetzelfde btw-tarief als voor het product dat wordt verkocht.

Kosten wegwerpplastic De richtlijnbedragen zijn:

- € 0,25 voor een beker;
- € 0,50 voor een maaltijd (eventueel met meerdere bakjes);
- € 0,05 voor voorverpakte kleine porties groente, fruit noten en portieverpakkingen voor bijv. beleg en saus.

De kosten moeten altijd apart op de kassabon worden vermeld.

→ *Voor wegwerpplastic moet hetzelfde tarief worden afgedragen als voor de inhoud van de bakjes.*