



## POSITIEVE ONTWIKKELINGEN IN VERLAAGD TARIEF OVERDRACHTSBELASTING

Bent u van plan in de nabije toekomst een woning of een andere onroerende zaak aan te kopen? Dan kunt u geconfronteerd worden met een overdrachtsbelastingtarief van 2% of 6%.

### 2% of 6%

Wanneer u overgaat tot de aanschaf van onroerende goederen bent u over de aanschafwaarde in beginsel 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Sinds enkele jaren is er echter een uitzondering op dit tarief. Zo is er mede om de woningmarkt te stimuleren door de wetgever permanent een verlaagd percentage van 2% geïntroduceerd. Dit percentage is slechts van toepassing bij de aankoop van woningen, rechten alsmede aandelen voor zover deze rechten en aandelen middellijk of onmiddellijk woningen vertegenwoordigen. Helaas blijkt in de praktijk dat het niet altijd eenvoudig is om het onderscheid te maken tussen een woning en een niet-woning. De oorzaak van deze onduidelijkheid is het ontbreken van een duidelijke definitie van het begrip "woning" in de overdrachtsbelastingwetgeving.

### Arrest Hoge Raad

De Hoge Raad heeft 24 februari jl. vier uitspraken gedaan in een aantal zaken waarin het toepasselijke tarief voor de overdrachtsbelasting ter discussie stond. De Hoge Raad volgt in drie van de vier zaken de conclusie uit december 2016 van Advocaat-Generaal Wattel, waarin de AG overigens verwijst naar publicaties van twee (!) adviseurs van de Real Estate Desk van RSM. Met dit arrest wordt een nadere invulling gegeven aan het begrip "woning". Volgens de Hoge Raad zijn voor de beoordeling of een onroerende zaak 'naar zijn aard bestemd is voor bewoning' twee facetten van belang. Ten eerste moet gekeken worden naar de oorspronkelijke bouwkundige aard bij de bouw van de zaak en de daaruit volgende objectieve bestemming van het gebouw.

En ten tweede is het van belang of nadien bouwkundig is ingegrepen en of die ingreep de bouwkundige aard (ofwel de objectieve functie) heeft gewijzigd. Niet vereist is of de zaak bewoonbaar is. Pas bij twijfel is mede van belang wat de publiekrechtelijke bestemming van de zaak is.

Alleen in de zaak waarin sprake was van de verkrijging van een hospice, oordeelt de Hoge Raad dat geen sprake is van een woning. Dit omdat het object als verzorgingsinstelling kwalificeerde.

### Meer informatie

Door de uitspraken van de Hoge Raad lijkt steeds duidelijker te worden wanneer er sprake is van een woning en wat derhalve de voorwaarden zijn voor de toepassing van het verlaagde tarief. Omdat een beroep op het verlaagde tarief van 2% echter nog steeds zeer nauw luistert, is het essentieel dat al voor de levering van de onroerende zaak een zorgvuldige analyse van de feiten en omstandigheden plaatsvindt. In twijfelgevallen loont het om één en ander vooraf af te stemmen dan wel in bezwaar te gaan.

Of er in uw geval sprake is van het hoge of het lage tarief voor de overdrachtsbelasting hangt sterk af van de situatie. Wilt u weten onder welk tarief uw situatie valt, of wilt u zeker zijn dat u aan alle voorwaarden voor het verlaagde tarief voldoet, dan is RSM u graag van dienst om de mogelijkheden met u te bespreken.