



Experience the power of
being understood

OVERDRACHTSBELASTING

Bent u zich er van bewust dat de verkrijging van vastgoed dat is bestemd om te worden getransformeerd tot woningen niet per definitie onder het lage overdrachtsbelastingtarief van 2% valt?

Bij de verkrijging van onroerende zaken is in beginsel 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Sinds enkele jaren kent de overdrachtsbelastingwetgeving een lager tarief van 2% voor woningen. In de praktijk blijkt dat het niet altijd eenvoudig is om het onderscheid tussen een woning en niet-woning te maken. Dit speelt met name bij de transformatie van bestaand vastgoed, waarbij het aan te kopen vastgoed ingrijpend wordt verbouwd met de bedoeling om woningen op te leveren. Indien men ten onrechte in de veronderstelling verkeert dat een woning wordt verkregen, kan dit tot nadelige financiële consequenties leiden als achteraf blijkt dat nog eens 4% van de waarde van het vastgoed moet worden afgedragen aan de fiscus. Uit de fiscale rechtspraak die er inmiddels is, blijkt dat investeerders in vastgoed met enige regelmaat met een dergelijke naheffing geconfronteerd worden.

De oorzaak van deze onzekerheid komt voort uit het ontbreken van een duidelijke definitie van het begrip "woning" in de overdrachtsbelastingwetgeving. Dit betekent dat voor de invulling van dit begrip moet worden gekeken naar de uitspraken die de Staatssecretaris van Financiën heeft gedaan. Helaas voor de praktijk vertonen deze uitspraken geen logische samenhang. Het gevolg is dat bij investeringen in transformatieprojecten onzekerheid kan ontstaan over het juiste overdrachtsbelastingtarief. Wil men in aanmerking komen voor het verlaagde 2%-tarief, dan dient in ieder geval rekening te worden gehouden met de volgende aspecten. Op de eerste plaats moet het object op het moment van de juridische levering naar zijn aard bestemd zijn voor bewoning. Of het object ook daadwerkelijk geschikt is voor bewoning is echter niet

relevant. Ook de feitelijke bewoning is niet relevant. Zo zal tijdelijke bewoning van een te transformeren kantoorpand in het kader van leegstandsbeheer er niet toe leiden dat sprake is van een woning, zelfs niet als op voorhand duidelijk is dat er woningen gerealiseerd zullen worden. Bij twijfel over of een object naar zijn aard bestemd is voor bewoning is mede van belang of de gemeente een woonbestemming aan het object heeft gegeven. Deze bestemming is echter niet doorslaggevend.

Kortom, bij de verkrijging van een onroerende zaak die bestemd is om uiteindelijk als woning te fungeren luistert een beroep op het verlaagde tarief van 2% heel nauw. Het is daarbij van groot belang dat vóór de levering van de onroerende zaak een zorgvuldige analyse van de feiten en omstandigheden plaatsvindt, zodat het optimale tijdstip de levering kan worden gekozen. Het kan lonend zijn om te wachten met de levering tot alle voorwaarden voor het lage tarief zijn vervuld. Daarbij is ook van belang dat in de notariële akte een zorgvuldige omschrijving van hetgeen wordt verkregen wordt opgenomen. Wij hebben ruime ervaring met de begeleiding van de overdracht van onroerende zaken die onder het verlaagde overdrachtsbelastingtarief (moeten) vallen en wij staan u graag daarin bij.

Neem voor meer informatie over dit onderwerp contact op met een van onderstaande contactpersonen:

Onno Adriaansens
T 06 - 515 406 67
E oadriaansens@rsmnl.nl

Aad Rozendal
T 06 - 129 288 34
E arozendal@rsmnl.nl