

Actualiteiten overdrachtsbelasting landelijk en stedelijk vastgoed

prof. mr. J.W.A. (Jeroen) Rheinfeld

REGISTER ■
BELASTING ■
ADVISEURS ■

RB-studiekring Gelderland-Overijssel

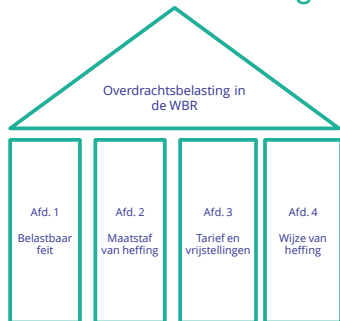
FBN | Juristen

Programma

1. Het systeem van de overdrachtsbelasting
2. Tarief / WDO
3. Actualiteiten WDO
4. Enkele vrijstellingen nader belicht

FBN | Juristen

Het systeem van de overdrachtsbelasting



FBN | Juristen

Tarief

- Art. 14 lid 1: 8% → algemeen tarief voor verkrijging onroerende zaken in NL (1-1-2023: 9%)
- Art. 14 lid 2: 2% → verkrijging van 'woningen' door natuurlijke personen (+ hoofdverblijf + verklaring)
- Art. 14 lid 5: 2% → verkrijging van aanhorigheden
- Art. 14 lid 4: 2% n.v.t. op verkrijging economisch eigendom

Tarief/woningzaken

- Serie conclusies A-G Wattel 23 november 2016
- HR 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:290, 291, 294, 295

Discussie bij woon-/zorgcomplexen en bij transformaties.

Vier arresten



Beslismodel HR

1. Kijken naar de oorspronkelijke bouw.
2. Oorspronkelijk woning, verbouwd en anderszins aangewend, dan is de status veranderd.
3. Tenzij de wijziging eenvoudig omkeerbaar is, dan aanmerken als woning.
4. Reservegetal: publiekrechtelijke voorschriften.

Geeft dit antwoord op alle mogelijke situaties?

FBN | Juristen

Kan ondanks verval van een onroerende zaak toch sprake zijn van een woning?
Hof Den Bosch 20-02-2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:651



FBN | Juristen

Kan ondanks verval van een onroerende zaak toch sprake zijn van een woning?
Hof Den Bosch 20-02-2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:651

- M en V verkrijgen in 2014 een onroerende zaak en voldoen de overdrachtsbelasting naar een tarief van 2%.
- De Inspecteur is van mening dat géén sprake is van een gebouw, maar slechts van een overblijfsel van een gebouw, aangezien géén sprake is van een overdekte of afgesloten ruimte en dat daarom géén woning in de zin van de WBR is verkregen en dus een tarief van 6% is verschuldigd.

Welk tarief is van toepassing op de verkrijging van een vervallen woning?

FBN | Juristen

Zijn 2 garageboxen aanhorigheden?
Rb Zeeland West-Brabant 28-01-2020,
ECLI:NL:RBZWB:2020:325



FBN | Juristen

Zijn 2 garageboxen aanhorigheden?
Rb Zeeland West-Brabant 28-01-2020,
ECLI:NL:RBZWB:2020:325

- Overdracht economische eigendom 2 garageboxen (incl oprit) naast woning aan eigen BV
- Garageboxen in gebruik bij verkoper als stalling voor personenauto's
- BV: aangifte naar 2% (aanhorigheid)
- Inspecteur: geen aanhorigheid, want woning niet van BV

Welk tarief is van toepassing op de verkrijging van de garageboxen door de BV?

FBN | Juristen

2%-tarief en agrarische bedrijfsopstallen,
Hof Arnhem-Leeuwarden 20 juli 2021,
ECLI:NL:GHARL:2021:6908



FBN | Juristen

2%-tarief en agrarische bedrijfsopstallen, Hof
Arnhem-Leeuwarden 20 juli 2021,
ECLI:NL:GHARL:2021:6908

- boerderijwoning en schuren;
- verkrijger: alles 2%;
- inspecteur: boerderijwoning 2%, jongveestal, kapschuur, varkensschuur en erfverharding 6%
- begrip aanhorigheid.

welk tarief is van toepassing op de verkrijging van de jongveestal, kapschuur, varkensschuur en erfverharding ?

FBN | Juristen

2%-tarief en perceel grasland,
Hof Arnhem-Leeuwarden 03-11-2020,
ECLI:NL:GHARL:2020:9068



FBN | Juristen

2%-tarief en perceel grasland,
Hof Arnhem-Leeuwarden 03-11-2020,
ECLI:NL:GHARL:2020:9068

- 9-11-2015 verkrijging woning incl. stallen, schuren, erf en tuin;
- 9-11-2015 verkrijging perceel grasland grenzend aan woonperceel (21.35 are);
- verkrijger: 2%;
- begrip aanhorigheid.

Welk tarief is van toepassing op de verkrijging van het perceel grasland ?

FBN | Juristen

Percelen weiland aanhorigheid?
Hof Den Bosch 31-12-2020,
ECLI:NL:GHSHE:2020:4057



FBN | Juristen

Percelen weiland aanhorigheid?
Hof Den Bosch 31-12-2020,
ECLI:NL:GHSHE:2020:4057

- 2 percelen weiland;
- van de woning gescheiden door openbare weg en niet-dempbare sloot;
- rangschikking NSW;
- 'unverbaubarer blick';
- begrip aanhorigheid op grond van art. 3.111 lid 1 Wet IB 2001

Gelden de percelen weiland als 'aanhorigheid' voor de IB?

FBN | Juristen

2%-tarief en achterste deel grote boerderij,
Rb Noord-Nederland 2-8-2021,
ECLI:NL:RBNNE:2021:3603



FBN | Juristen

2%-tarief en achterste deel grote boerderij,
Rb Noord-Nederland 2-8-2021,
ECLI:NL:RBNNE:2021:3603

- verkrijging grote boerderij incl. aangebouwde schuur (achterste deel boerderij) en naastgelegen schuur;
- verkrijger: 2%;
- inspecteur: 6%;
- begrip aanhorigheid.

welk tarief is van toepassing op de verkrijging van de aangebouwde schuur en de bijschuur?

FBN | Juristen

Consequenties voor koper bij ten onrechte
aangeven 2%, Rb Noord-Holland 03-03-2020,
ECLI:NL:RBNHO:2020:1486

- Levering 'voormalige chauffeurswoning'.
- 2% afgedragen, 4% in depot bij notaris.
- Aanwezigheid stookgelegenheid met schoorsteen, toilet, inbouwkast en wastafel in deel gebouw.
- Géén keuken, zelfstandige voordeur aanwezig.
- Géén latere verbouwingen.
- Fiscale consequenties?

FBN | Juristen

Consequenties voor notaris bij afgaan op
instructies cliënt, Hof Den Bosch 15-09-2020,
ECLI:NL:GHSHE:2020:2854

- Pand geleverd door vader aan zoon, oorspronkelijk gebouwd als woning.
- Instructie vader (+ fiscalist): 6%.
- Notaris aansprakelijk gesteld door zoon: 2%.
- Notaris had zelfstandig moeten onderzoeken of lage tarief kon gelden.
- Consequenties notaris?

FBN | Juristen



FBN | Juristen

Wet differentiatie overdrachtsbelasting

- Wet differentiatie overdrachtsbelasting
 - differentiatie tarief
 - vrijstelling voor 'starters'
 - wijziging zesmaandenregeling
- Geldend per 1 januari 2021
- Per 1 april 2021: aanvullende voorwaarde voor startersvrijstelling

FBN | Juristen

Hoofdlijnen

- Eenmalige vrijstelling van overdrachtsbelasting voor starters vanaf 1 januari 2021
- Verlaagd tarief van 2% voor verkrijging van een woning door een natuurlijk persoon die de woning als hoofverblijf gaat gebruiken
- Algemeen tarief verhoogd naar 8% voor de volgende categorieën onroerende zaken:
 1. niet-woningen
 2. woningen verkregen door niet-natuurlijke personen (beleggers), m.u.v. woningcoöperaties die woningen aankopen van woningcorporaties
 3. woningen verkregen door natuurlijke personen die de woning niet (of slechts tijdelijk) als hoofverblijf gaan gebruiken

FBN | Juristen

Starter

Voorwaarden per 1-1-2021

1. Verkrijger is meerderjarig maar jonger dan 35 jaar
2. Verkrijger heeft de vrijstelling nog niet eerder gebruikt
3. Verkrijger gaat de woning (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf gebruiken

→ Het hoeft dus niet de eerste woning te zijn

FBN | Juristen

Starter

Voorwaarden 2 en 3 moeten onmiddellijk voorafgaand aan de verkrijging* door de verkrijger duidelijk, stellig en zonder voorbehoud tot uitdrukking worden gebracht door een schriftelijke verklaring

* dus vóór passeren van de leveringsakte

FBN | Juristen

Starter

Aanvullende voorwaarden per 1-4-2021

1. Te verkrijgen woning heeft waarde van maximaal de woningwaardegrens (€ 400.000, + jaarlijkse aanpassing, zie art. 15 lid 10 WBR) → 1-4-2022 € 440.000
2. Art. 9 lid 7 WBR (nieuw per 1-4-2021): antimisbruikbepaling

FBN | Juristen

Tarief 2%

Voorwaarden

1. Verkrijger is natuurlijk persoon
2. Verkrijger gaat de woning (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf gebruiken

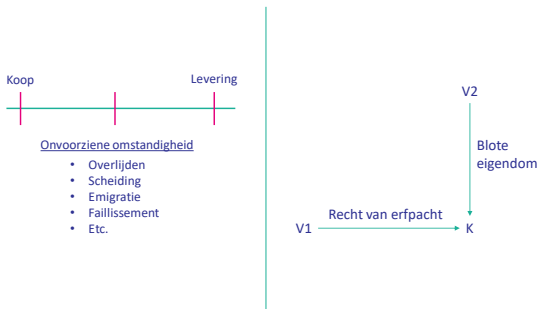
Ook hier: Verkrijger moet onmiddellijk voorafgaand aan de verkrijging verklaren dat hij de woning (anders dan tijdelijk) als hoofdverblijf gaat gebruiken

Actualiteiten

- MvF 29 juni 2021 inzake onvoorziene omstandigheden en 'dubbele' verkrijgingen (2021-121034)
- Wijziging van UB BRV van 7 juli 2021 inzake 'waarde' voor woningwaardegrens (Stb. 2021, 357)
- MvF 15 juli 2021; vragen en antwoorden (nr. 2021-140430)
- Besluit Wob-verzoek 23 juli 2021 (2021-000088741)
- Kamerbrief 5 augustus 2021 (2021Z14120)
- Wijzigingen in Belastingpakket 2022

Actualiteiten:

Onvoorziene omstandigheden en 'dubbele' verkrijgingen



Actualiteiten:

Definitie 'waarde' voor woningwaardegrens

- Uit amendement: Voor het begrip "waarde" wordt aangesloten bij de waarde waarop de maatstaf van heffing van de overdrachtsbelasting wordt bepaald
- Naar aanleiding daarvan art. 6 UB BRV nieuw

Actualiteiten:

Vragen & antwoorden

- Gecombineerde verkrijgingen (vragen 14, 23, 27 en 32)
- Zaaksvervangning (vraag 34)
- Beperkte rechten (vragen 35, 36, 44)
- Drijvende woning (vraag 39)
- Veilingen (vraag 40)

Actualiteiten:

Wob-verzoek

- Politieke lading
- Wetsvoorstel al in de maak t.t.v. publicatie onderzoek Dialogic
- Bedenkingen en waarschuwing voor anticipatiebeleid

Actualiteiten: Kamerbrief

- Te vroeg om uitspraken te doen over prijseffect van de maatregelen
- Voor de woningmarkt als geheel prijsbeperkend
- Herevaluatie Wet differentiatie overdrachtsbelasting in 2024; resultaten in 2025

Actualiteiten: Wijzigingen in Belastingpakket 2022

- Besluit 17 december 2021 (Stb. 2021, 657)
- m.i.v. 1 april 2022
- art. 6 lid 2 UB BRV (nieuw): alle verkrijgingen < 12 maanden voor verkrijging woning met startersvrijstelling worden voor woningwaardegrens bij elkaar geteld
- dus ook eerder verkregen aanhorigheden.
- tegengaan oneigenlijk gebruik startersvrijstelling door kunstmatige splitsing verkrijging woning met bijhorende aanhorigheid

'Vrijstellingen'

1. Verkrijgingen die volgens de WBR geen verkrijgingen zijn (art. 3 WBR: boedelmenging, erfrecht, verjaring, verdeling huwelijksgemeenschap/nalatenschap, natrekking op het moment van vereniging)
2. Zesmaandsvrijstelling (art. 13 WBR)
3. 'Echte' vrijstellingen (art. 15 WBR)

'Echte vrijstellingen'

1. Vrijstellingen waarbij de hoedanigheid van de verkrijger voorop staat (subjectieve vrijstellingen) → onderdelen c, g, k, m, n, p, t
2. Vrijstellingen waarbij de hoedanigheid van het verkregene voorop staat (objectieve vrijstellingen) → onderdelen i, q, s
3. Vrijstellingen die zijn opgenomen als ondernemingsfaciliteit → onderdelen b, e, f, h
4. Vrijstellingen die zien op andere belastingmiddelen → onderdeel a

FBN | Juristen

Enkele vrijstellingen nader belicht

1. Onderdeel I (landinrichting)
2. Onderdeel p ('starters') *al behandeld*
3. Onderdeel q (cultuurgrond)
4. Onderdeel s (natuurgrond)
5. Onderdeel t (verkoopregulerend beding)

FBN | Juristen

15.1.I WBR

- art. 107 WILG
- voor (dwingende) hervorkaveling en (vrijwillige) kavelruil
- vrijstelling overdrachtsbelasting zonder nadere voorwaarden (geen volgtermijn e.d.)
- geen nadere eisen door fiscus
- tijdperk DLG/Instructie Kavelruil is voorbij

FBN | Juristen

15.1.I WBR en kavelruil

Sinds 1-1-2007

- Brief Minister LNV d.d. 8-9-2006: “fiscaal volgt civiel”
- Geen eigen materiële beoordeling meer door fiscus (‘afvinken’)
- fraus legis als ‘noodrem’ (zware eisen)

FBN | Juristen

15.1.I WBR en kavelruil



FBN | Juristen

15.1.q WBR

- generieke vrijstelling voor verkrijging cultuurgrond
- uitvloeisel van wetsvoorstel ‘Werken aan winst’ (TK 30572)
- vrijstelling draagt bij tot (broodnodige) schaalvergroting in landbouw



FBN | Juristen

15.1.q WBR

- voorwaarden die golden voor de oude vrijstellingen (o.a. oppervlakte-eis) gelden niet langer, maar zijn vervangen door één nieuwe voorwaarde:

“de cultuurgrond dient 10 jaar lang na de verkrijging als zodanig bedrijfsmatig in stand te worden gehouden ten behoeve van de landbouw”

FBN | Juristen

Bedrijfsmatige exploitatie

- Doel: uitsluiten van verkrijgingen voor privédoeleinden en verkrijging voor niet-landbouwdoeleinden
- Betekenis 'bedrijfsmatige exploitatie' niet nader toegelicht door wetgever
- Art 6a Uitv besl Wbr (vervallen): er moet sprake zijn van agrarische onderneming
- Agrarische onderneming: complex van economische activiteiten, gericht op winst door de uitoefening van de landbouw

FBN | Juristen

Bedrijfsmatige exploitatie

- Begrip 'bedrijfsmatige exploitatie' nader vormgegeven in rechtspraak
- Enkele voorbeelden:
 1. Rb Zeeland-West-Brabant 2 oktober 2014, ECLI:NL:RBZWB:2014:6782
 2. Rb Zeeland-West-Brabant 26 maart 2015, ECLI:NL:RBZWB:2015:1980
 3. Rb Noord-Holland 26 februari 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:2069

FBN | Juristen

Bedrijfsmatige exploitatie

Rb Zeeland-West-Brabant 2 oktober 2014,
ECLI:NL:RBZWB:2014:6782

- paardenbedrijf: trainen en opleiden van springpaarden voor eigen gebruik en voor verkoop
- Rb: geen landbouw (veeteelt)

Rb Zeeland-West-Brabant 26 maart 2015,
ECLI:NL:RBZWB:2015:1980

- Manege (verzorgen paardrijlessen en bieden van pension aan paarden)
- Rb: geen landbouw (veeteelt), geen activiteiten op gebied van paardenfokkerij
- Weliswaar weidebouw, maar binnen de kaders van manegebedrijf en daarmee buiten de kaders van de landbouw

FBN | Juristen

Bedrijfsmatige exploitatie

Rechtbank Noord-Holland 26 februari 2016,
ECLI:NL:RBNHO:2016:2069: bij verkrijging al sprake van agrarische onderneming

- Inspecteur: t.t.v. verkrijging (2012) nog geen onderneming, in 2012 geen winst/verlies voor IB en pas in 2014 inschrijving KvK
- Rb: bij verkrijging al gebruik grond elders, in december 2011 reeds verkrijging stallen en cultuurgrond, gebruikt of klaargemaakt voor houden schapen en koeien, investeringen in machines en tijd (naast baan), deelname econ. verkeer vanaf eind 2011
- Gegevens KvK en IB niet leidend

FBN | Juristen

Bedrijfsmatige exploitatie

“bedrijfsmatige exploitatie” niet alleen in 15.1 q

- WOZ:
 - art. 2 sub a Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten (URUO): waarderingsuitzondering voor bedrijfsmatig t.b.v. land-of bosbouw geëxploiteerde cultuurgrond
- Pacht:
 - art. 7:311 jo 7:312 BW: zonder bedrijfsmatige exploitatie t.b.v. landbouw geen pacht

FBN | Juristen

Bedrijfsmatige exploitatie

Rechtbank Gelderland 28 juni 2016,
ECLI:NL:RBGEL:2016:3469

- Zonnepark = onroerend
- Cultuurgronduitzondering van toepassing, omdat grasland onder zonnepanelen wordt beweid door schapen en koeien van naburig landbouwbedrijf

FBN | Juristen

Bedrijfsmatige exploitatie

Pk Hof Arnhem 12 mei 2009, Agr.r.2009, nr. 5535
(Boetzelaer-Weenink)

- Criteria:
 1. Omvang bedrijf en onderlinge samenhang bedrijfsactiviteiten
 2. Vraag of voor toekomstige winstkansen noodzakelijke investeringen plaatsvinden
 3. Redelijkerwijs te verwachten ondernemingsrendement
 4. Hoofd functie buiten landbouw
- In onderlinge samenhang met inachtneming overige omstandigheden

FBN | Juristen

Bedrijfsmatige exploitatie

Hof Arnhem-Leeuwarden 1 mei 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:4130

- 23 ha, 200-300 schapen
- Inkomen ongeveer € 1.000/maand, in aanvulling op weduwenpensioen
- Conclusie: bedrijfsmatig

Hof Arnhem-Leeuwarden 13 november 2018,
ECLI:NL:GHARL:2018:9970

- Agrarische onderneming enkele jaren op beperkt niveau gehouden om, als tijdelijk, weer voluit te draaien
- Enkele jaren minimaal rendement of negatieve resultaten
- Agrarische onderneming en winstoogmerk blijft bestaan
- Conclusie: bedrijfsmatig

FBN | Juristen

Bedrijfsmatige exploitatie

Hof Arnhem-Leeuwarden 19 maart 2019,
ECLI:NL:GHARL:2019:2462

- 13 ha grond, 3,8 ha eigendom
- Werkzaam als bedrijfsverzorger voor derden o.b.v. zzp-basis
- Inkomen voornamelijk uit zzp-activiteiten
- Teelt van aardappelen op 2 ha
- Geen aanknopingspunten verschaft door pachter waaruit blijkt dat sprake is van bedrijfsmatig geëxploiteerde agrarische onderneming
- Geen kortdurende tekortkoming met uitzicht op verbetering (i.e. bedrijfsmatige exploitatie op korte termijn)
- Conclusie: niet-bedrijfsmatig

FBN | Juristen

Bedrijfsmatige exploitatie

- parallelen pachtrecht-overdrachtsbelasting
- ondernemingsbegrip in overdrachtsbelastingsteren objectiever dan in pachtrecht
- fiscaal ondernemingsbegrip
- multifunctionele landbouw
- paardensector

FBN | Juristen

15.1.s WBR

- Algemene vrijstelling voor natuurgrond
- Natuurgrond: natuurterreinen en grond bezet met houtopstanden (art 1 sub b en d Rangschikkingsbesluit NSW 1928)
- Tienjaarstermijn (instandhoudingseis)
- Omzetting in cultuurgrond mogelijk (lopende tienjaarstermijn wordt voortgezet)
- Gebruik als natuurgrond hoeft niet gebaseerd te zijn op overheidsbeleid (omzetting van cultuurgrond in natuurgrond wel)
- Geen bedrijfsmatige exploitatie vereist

FBN | Juristen

15.1.t WBR (nieuw per 1-1-2022)

Vrijstelling van overdrachtsbelasting bij terugkoop woning met verkoopregulerend beding

- Er komt onder voorwaarden een vrijstelling van overdrachtsbelasting voor verkrijging van een woning als gevolg van een terugkoop van een woning van een natuurlijk persoon, mits hiermee uitvoering wordt gegeven aan een verkoopregulerend beding dat bij de eerdere verkrijging rechtstreeks of middellijk aan deze natuurlijke persoon is opgelegd (art. 15 lid 1 sub t Wbr).

FBN | Juristen



FBN | Juristen

Zorgplicht van goed opdrachtnemer en aanvaarding werkzaamheden waarvoor hij de deskundigheid niet bezit Rb Midden-Nederland 24 maart 2021

- 2 broers erven in 2014 van hun moeder alle aandelen in familie BV, die alle aandelen in een werk BV houdt
- Administratiekantoor verzorgt (vanaf 1994) loonadministratie + fiscale aangiften BV. Kosten: € 320 per maand
- Broers verwijten administratiekantoor dat geen beroep op de BOR is gedaan
- € 450.898 teveel aan erfbelasting betaald
- € 133.750 advieskosten KPMG

Geschil: is het kantoor en zijn de vennoten aansprakelijk voor de schade?

FBN | Juristen

ECLI:NL:RBMNE:2021:1083

Vragen?

Vind snel en makkelijk uw antwoord in Via Juridica

VIA  **JURIDICA**
DE DATABANK DIE SELECTEERT

www.viajuridica.nl

FBN | Juristen
