

Wijziging regels bij doorverkoop woning

In 2011 zijn er twee wijzigingen in de regels voor de overdrachtsbelasting bij het doorverkopen van panden. De gewijzigde regels maken het er niet makkelijker op. Tijd om de rekenmachine erbij te pakken.

Er zijn dit jaar twee wijzigingen in de overdrachtsbelasting voor panden die meerdere keren van eigenaar wisselen:

1. De termijn waarbinnen niet twee keer het volle pond aan overdrachtsbelasting hoeft te worden betaald als een huis wordt doorverkocht, is van zes maanden opgerekt naar twaalf maanden. Deze maatregel geldt alleen voor woningen.
2. De berekening van de overdrachtsbelasting bij doorverkoop is gewijzigd. Dit geldt voor alle panden.

Verruiming van de termijn

Als een huis of appartement binnen een periode van twaalf maanden opnieuw van eigenaar verwisselt, hoeft alleen over de eventuele stijging van de koopprijs zes procent overdrachtsbelasting worden betaald. In uw en onze praktijk is het dus van belang om deze termijn in de gaten te houden.

Woningen die tijdens dit kalenderjaar worden aangekocht en vervolgens binnen twaalf maanden worden doorverkocht, komen voor de verlengde vrijstelling in aanmerking. De regeling is ingegaan op 1 januari 2011, loopt af op 31 december 2012 en geldt alleen voor woningen.

Wijziging berekening overdrachtsbelasting

Bij de tweede overdracht hoeft de koper alleen overdrachtsbelasting te betalen voor zover de koopprijs ten opzichte van de eerdere overdracht is gestegen. Vaak spreken verkoper en koper af dat dit 'voordeel' aan de verkoper ten goede komt. Het voordeel is het verschil in betaalde overdrachtsbelasting bij de eerste en de tweede overdracht. Vanaf 1 juli 2010 ziet de Belastingdienst deze afspraak over het voordeel als onderdeel van de koopprijs. Dit betekent dat het voordeel bij de koopprijs moet worden opgeteld en dat over die som de overdrachtsbelasting wordt berekend. De afspraak tussen verkoper en koper wordt daarmee minder aantrekkelijk voor de verkoper. Het kan daarom gunstig zijn om een woning die binnen zes maanden wordt doorverkocht, nog vóór 1 juli 2011 bij de notaris te leveren.

Wat is het gevolg hiervan per 1 juli 2011? De afspraak tussen verkoper en koper over de vergoeding van het voordeel zou wel eens kunnen veranderen. De koper zal waarschijnlijk rekening willen houden met het extra bedrag aan overdrachtsbelasting dat hij moet betalen. Oftewel: hij zal de extra overdrachtsbelasting inhouden op het voordeel dat hij aan de verkoper betaalt. In de modelkoopcontracten moet hiermee rekening worden gehouden.

Een rekenvoorbeeld:

Bij overdrachten vóór 1 juli 2011:

A krijgt op 1 januari 2011 een woning overgedragen voor een koopsom van € 300.000 en betaalt hierover € 18.000 aan overdrachtsbelasting. A draagt op 1 maart 2011 de woning voor een koopsom van € 320.000 over aan B. B moet een bedrag van € 1.200 aan overdrachtsbelasting betalen. Immers: alleen over de stijging van de koopprijs van € 20.000 wordt de overdrachtsbelasting van 6% berekend. A en B hebben in de koopakte afgesproken dat B het voordeel vergoedt aan A, dit is € 18.000.

Bij overdrachten ná 1 juli 2011:

A krijgt op 1 januari 2011 een woning overgedragen voor een koopsom van € 300.000 en betaalt hierover € 18.000 aan overdrachtsbelasting. A draagt op 1 augustus 2011 de woning voor een koopsom van € 320.000 over aan B. B moet een bedrag van € 2.217 aan overdrachtsbelasting betalen. Immers A en B hebben afgesproken dat B aan A het voordeel vergoedt. Verder spreken ze af dat daarbij rekening wordt gehouden met het extra bedrag dat B aan overdrachtsbelasting moet betalen. B betaalt per saldo aan A een bedrag van € 19.200 (6% over € 320.000) -/ - 2.217 = 16.983. Voor A scheelt dit, in vergelijking met de situatie van vóór 1 juli 2011, een bedrag van € 1.017.

Bron: Barendse Haase Netwerk notarissen