

deze, zoals hiervoor uiteengezet, op vaste bestuursrechtspraak. Vaste bestuursrechtspraak is echter geen bron van verbintenissen binnen ons 'gematigd gesloten stelsel'.

Concluderend

In *Gemeente Ridderkerk/Heijnen q.q.* oordeelde de Hoge Raad dat bestuursrechtelijke lasten, die aan de curator zijn opgelegd wegens de niet-naleving van milieuwetgeving door de gefailleerde in de periode vóór faillissement boedelschulden zijn. Naar ik meen is dit oordeel dogmatisch gezien niet goed te begrijpen. Boedelschulden zijn immers schulden die hun onmiddellijke grondslag vinden in een rechtsverhouding eerst ontstaan door of na het uitspreken van het faillissement. Terwijl de schulden die de Hoge Raad in *Gemeente Ridderkerk/Heijnen q.q.* als boedelschuld aanmerkt, hun grondslag vinden in een overtreding van milieuwetgeving vóór faillissement. Aldus is de uitkomst in voornoemde zaak niet goed te verenigen met de door de Hoge Raad geformuleerde¹⁴ definitie van het begrip 'boedelschuld'.

Desalniettemin is de uitkomst in voornoemde zaak goed nieuws voor handhavende bestuursorganen, omdat zij m.b.t. deze lasten aldus een gunstige verhaalspositie hebben in een faillissementssituatie. Boedelschulden geven immers een onmiddellijke aanspraak op de boedel en moeten door de curator worden voldaan voordat enige uitkering aan concurrente schuldeisers plaatsheeft. Mede hierom worden boedelschulden gezien als schulden met de 'hoogste rang'. Alleen in het geval van een negatieve boedel (de situatie dat alle boedelschulden tezamen het totale boedelactief overtreffen) zullen bestuursorganen toch met een (deels) onbetaalde vordering achterblijven.

1. HR 4 juni 2021, *JOR* 2021/250, m.nt. B. Wessels (*Gemeente Ridderkerk/Heijnen q.q.*).
2. Polak/Pannevis, *Insolventierecht*, Deventer: Wolters Kluwer 2017, par. 11.6.1. Zie o.a. HR 28 november 1930, *NJ* 1931, p. 253.
3. HR 13 april 2013, *JOR* 2013/224, m.nt. G.A.J. Boekraad (*Koot Beheer/Tideman*).
4. Feitencomplex ontleend aan B. Wessels, annotatie bij HR 4 juni 2021, *JOR* 2021/250.

5. L.J.M. Timmermans, annotatie bij HR 4 juni 2021, *JB* 2021/11.
6. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
7. ABRvS 11 juli 1997, *JOR* 1997/105, m.nt. S.C.J.J. Kortmann (*Oude Grote Bevelsborg q.q./Dordrecht*); ABRvS 13 februari 2013, *JOR* 2013/157, m.nt. J.J. van Hees (*Dutch Infra Tech*); ABRvS 23 juli 2014, *JOR* 2015/19, m.nt. A.J. Tekstra (*De Groot q.q./Hunze en Aa's*); ABRvS 26 februari 2020, *JOR* 2020/159, m.nt. F.T. Hiemstra (*X q.q./Groningen*); ABRvS 15 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1063.
8. HR 4 juni 2021, r.o. 2.6.3 en 2.6.4, *JOR* 2021/250, m.nt. B. Wessels (*Gemeente Ridderkerk/Heijnen q.q.*).
9. Zie onder meer F.M.J. Verstijlen, 'Het hellend vlak, maar dan glibberig', *TvI* 2021/20 en B. Wessels, annotatie bij HR 4 juni 2021, *JOR* 2021/250.
10. B. Wessels, annotatie bij HR 4 juni 2021, *JOR* 2021/250. Zie ook Wessels *Insolventierecht IV* 2020/4080.
11. Asser/Sieburgh 6-1 2020/11.
12. HR 30 januari 1959, *NJ* 1959/548 (*Quint/Te Poel*). Zie Asser/Sieburgh 6-1 2020/52 e.v. en verder voor het insolventierecht uitgewerkt in Wessels *Insolventierecht VII* 2021/7101 e.v.
13. B. Wessels, annotatie bij HR 4 juni 2021, *JOR* 2021/250.
14. Zie o.a. HR 28 november 1930, *NJ* 1931, p. 253, m.nt. E.M. Meijers en *Koot Beheer/Tideman*.

Notarieel recht



André van Huffelen
Tabellio notarieel vastgoedadvies

Art. 13 WBR 'nieuwe stijl'

Inleiding

Zelden heeft een wetsvoorstel op meer weerstand kunnen rekenen dan het wetsvoorstel dat heeft geleid tot de per 1 januari 2021 ingevoerde 'Wet

differentiatie overdrachtsbelasting'.¹ Van verschillende kanten werd er met klem op aangedrongen deze 'verkeerde weg' niet in te slaan² en zowel vóór de invoering van de wet als daarna zijn er vele artikelen en beschouwingen aan (nut en noodzaak en de gevolgen van) de wet gewijd.³ Ik onderschrijf de scepsis van de diverse auteurs, maar ik ben tegelijkertijd nieuwsgierig naar de aangekondigde evaluatie van de wet, met name naar het antwoord op de vraag of er een verband bestaat tussen de startersvrijstelling c.q. het 2%-tarief en de kooprijontwikkeling.⁴ Ook ben ik benieuwd naar rechterlijke uitspraken over de nieuwe wet en de toepassing daarvan. Ik heb de indruk dat het tot nu toe vrij rustig is op dat front.

Consequenties voor de Wet op belastingen van rechtsverkeer

De nieuwe wet heeft tot een aantal wijzigingen en aanvullingen in de Wet op belastingen van rechtsverkeer geleid.

Zo gelden er sindsdien drie tarieven voor de overdrachtsbelasting:

- 0% (starter/woning/hoofdverblijf);⁵
- 2% (geen starter/woning/hoofdverblijf);⁶
- 8% (algemeen tarief voor alle overige gevallen).⁷

Onder een 'starter' wordt verstaan een natuurlijk persoon van 18 tot en met 34 jaar die een huis koopt om zelf (als hoofdverblijf) te bewonen, waarbij de woningwaarde maximaal

Percentage bij eerste verkrijging (AB)	Percentage bij tweede verkrijging (BC)	Hoe werkt art. 13 WBR?
0%	0%	niet van toepassing
0%	2%	niet van toepassing
0%	8%	niet van toepassing
2%	0%	niet van toepassing
2%	2%	vermindering belasting
2%	8%	vermindering belasting
8%	0%	niet van toepassing
8%	2%	vermindering heffingsgrondslag
8%	8%	vermindering heffingsgrondslag

€ 400 000 bedraagt. De ‘startersvrijstelling’ mag slechts één keer ingezet worden. Het hoeft daarbij niet om de eerste koopwoning te gaan. Men kan in aanmerking komen voor de startersvrijstelling, zolang men maar aan de voorwaarden voldoet.

Met de nieuwe wet is tevens aan art. 13 WBR een nieuw lid 4 toegevoegd. In deze bijdrage ga ik nader op art. 13 WBR in. Ik bespreek verschillende voorkomende varianten en geef daarbij concrete cijfervoorbeelden.

Wat staat er in art. 13 WBR?

Art. 13 WBR bevat een faciliteit die dubbele overdrachtsbelasting voorkomt als een onroerende zaak binnen zes maanden na de verkrijging weer wordt doorgeleverd. Bij de tweede overdracht krijgt de nieuwe koper als het ware een korting. Dit voordeel is in beginsel voor de nieuwe koper (de tweede verkrijger). Het voordeel is alleen voor de verkoper als partijen dit afspreken in het koopcontract.

Als art. 13 lid 1 WBR van toepassing is, wordt de ‘tweede waarde’ verminderd met de ‘eerste waarde’.⁸ Bij de tweede verkrijging (binnen zes maanden) hoeft dan slechts over het verschil overdrachtsbelasting te worden betaald. Hier is dus sprake van een grondslagvermindering.

Het nieuwe lid 4 van art. 13 WBR kiest een andere insteek. De daar geformuleerde regeling is van toepassing als ter zake van de eerste verkrijging het 2%-tarief – zie de verwijzing in lid 4 naar art. 14 lid 2 WBR – van toepassing was. In dit geval mag het bedrag aan ‘belasting’ (dus niet de

waarde of heffingsgrondslag) bij de tweede verkrijging worden verminderd met het bedrag aan ‘belasting’ dat bij de eerste verkrijging verschuldigd was. Achtergrond van deze regeling is dat het niet de bedoeling van de wetgever was om een belegger indirect te laten profiteren van het verlaagde tarief van 2%. Voor de belegger is juist het 8%-tarief in het leven geroepen.

Door het nieuw ingevoerde lid 4 van art. 13 WBR naast het al bestaande lid 1 geldt er dus een ‘dual’ systeem bij een doorlevering binnen zes maanden. Bij de nu geldende drie tarieven voor de overdrachtsbelasting ziet dat eruit als weergegeven in het schema hierboven.

Uit dit schema blijkt dat art. 13 WBR niet toepasselijk is, wanneer de eerste of de tweede verkrijger een starter is (zie hiervoor).

Casusposities

Ik ga in de hierna volgende voorbeelden steeds uit van de casus zoals weergegeven in het schema hieronder.

Daarbij wordt aangenomen dat er sprake was van ‘dezelfde goederen’ en dat de koopprijzen op het moment van de verkrijgingen de waarde in het economisch verkeer van de verkregen onroerende zaak vormden.⁹

Voorbeeld 1

A levert op 1 oktober 2021 zijn woning aan B (belegger). De koopprijs is € 200 000. B betaalt daarover 8% ofwel € 16 000 aan overdrachtsbelasting. Kort daarna verkoopt B de woning door aan een andere belegger, C, voor een koopprijs van € 225 000.

Omdat dit binnen zes maanden na de vorige verkrijging is, betaalt C maar 8% overdrachtsbelasting over (€ 225 000 – € 200 000 =) € 25 000, dus € 2000.¹⁰

Voorbeeld 2

A levert op 1 oktober 2021 zijn woning aan B (41), die daar zelf in wil gaan wonen (hoofdverblijf). B betaalt 2% ofwel € 4000 aan overdrachtsbelasting. Kort daarna krijgt B een nieuwe baan aan de andere kant van het land. Hij zet daarom zijn woning weer te koop en vindt snel een koper, C (37), die permanent in het huis wil gaan wonen (hoofdverblijf). C is in beginsel 2% ofwel € 4500 aan overdrachtsbelasting verschuldigd. Omdat hij de woning binnen zes maanden na de vorige verkrijging verkrijgt, betaalt C maar (€ 4500 – € 4000 =) € 500 aan overdrachtsbelasting.¹¹

Voorbeeld 3

Dezelfde casus als bij voorbeeld 2, maar nu is in het koopcontract opgenomen dat het overdrachtsbelastingvoordeel voor B is. C moet de door B betaalde overdrachtsbelasting (€ 4000) dus volledig aan B vergoeden. Deze ‘last’ moet bij de koopprijs als heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting worden opgeteld. Dat betekent dat de door C te betalen tegenprestatie uitkomt op een bedrag van (€ 225 000 + € 4000 =) € 229 000. C betaalt in beginsel dus € 4580 aan overdrachtsbelasting. Daarvan mag de bij de vorige verkrijging betaalde overdrachtsbelasting ad € 4000 worden afgetrokken, zodat C € 580 aan overdrachtsbelasting moet betalen. C restitueert aan B dus € 4000 (gelijk aan de door B bij zijn aankoop betaalde overdrachtsbelasting) en betaalt

Levering woning	Datum verkrijging	Koopprijs
A → B (B is verkrijger)	1 oktober 2021	€ 200 000
B → C (C is verkrijger)	30 november 2021	€ 225 000

€ 580 aan overdrachtsbelasting aan de Belastingdienst.

Voorbeeld 4

Stel nu – voortbordurend op voorbeeld 2 – dat C niet zelf in het huis gaat wonen, maar het koopt voor de verhuur. Dan moet hij 8% aan overdrachtsbelasting betalen.¹² Ook nu wordt geen vermindering van de heffingsgrondslag toegepast, maar vermindering van de belasting.¹³ Dit betekent dat C in eerste instantie het algemene (hoge) tarief moet betalen over 100% van de koopprijs, dus niet over slechts het verschil tussen beide koopprijzen. Van de overdrachtsbelasting die C in beginsel moet betalen (8% van € 225 000 = € 18 000) mag hij de door B betaalde overdrachtsbelasting (€ 4000) aftrekken. C betaalt per saldo dus € 14 000 aan overdrachtsbelasting.¹⁴

Over het algemeen spreken partijen bij een doorverkoop echter twee dingen af:

- i. het overdrachtsbelastingvoordeel is voor de ‘tussenpartij’ (de verkoper bij de doorverkoop), B in dit geval; én
- ii. de uiteindelijke koper, C in deze casus, betaalt per saldo (aan daadwerkelijke overdrachtsbelasting en aan B te restitueren (door B betaalde) overdrachtsbelasting) niet meer dan het bedrag dat hij aan overdrachtsbelasting zou hebben betaald als art. 13 WBR bij de verkrijging door C niet van toepassing zou zijn.

Hoe zou dat in de gegeven voorbeelden hebben uitgepakt?

Voorbeeld 5

We gaan uit van de situatie van voorbeeld 2 (2 × 2%). Als art. 13 WBR niet gespeeld zou hebben, zou C 2% van € 225 000 = € 4500 aan overdrachtsbelasting moeten betalen. Op grond van vermelde afspraken in het koopcontract is dat bedrag het plafond. De ‘last’ die in deze situatie bij de koopprijs opgeteld moet worden, bereken je als volgt: $100/102 \times € 4000 = € 3922$. Opgeteld levert dat als heffingsgrondslag voor C op: $€ 225 000 + € 3922 =$ (afgerond) $€ 228 900$. C betaalt daarover € 4578 aan overdrachtsbelasting. Op grond van art. 13 lid 4 WBR wordt in dit geval

‘belasting’ met ‘belasting’ vermindert, ofwel: $€ 4578 - € 4000 = € 578$. C betaalt in dit geval dus € 578 aan ‘echte’ overdrachtsbelasting en € 3922 als restitutie aan B. Dat is samen € 4500 en precies het plafond. B krijgt (bij deze afspraken) dus € 78 minder terug dan hij aan overdrachtsbelasting heeft betaald.

Voorbeeld 6

Uitgangspunt is nu de casus van voorbeeld 4 (2% versus 8%). Zonder art. 13 WBR zou C € 18 000 aan overdrachtsbelasting betalen. Dat is dus het plafond. De last die nu bij de koopprijs opgeteld moet worden, bereken je als volgt: $100/108 \times € 4000 = € 3704$. Opgeteld levert dat voor C als heffingsgrondslag op: $€ 225 000 + € 3704 =$ (afgerond) $€ 228 700$. C betaalt daarover € 18 296 aan overdrachtsbelasting. Op grond van art. 13 lid 4 WBR wordt in dit geval ‘belasting’ met ‘belasting’ vermindert, ofwel: $€ 18 296 - € 4000 = € 14 296$.

C betaalt in dit geval dus € 14 296 aan ‘echte’ overdrachtsbelasting en € 3704 als restitutie aan B. Dat is samen € 18 000 en precies het plafond. B krijgt in deze situatie € 296 minder terug dan hij zelf aan overdrachtsbelasting heeft betaald.

Voorbeeld 7

Ten slotte nog de omgekeerde situatie van voorbeeld 6. B heeft bij zijn aankoop 8% aan overdrachtsbelasting betaald, terwijl voor C het 2%-tarief geldt. Het plafond voor C is € 4500. In deze situatie moet er bij de berekening van worden uitgegaan dat B bij zijn verkrijging óók 2% overdrachtsbelasting, ofwel € 4000, betaald heeft. Anders kom je hoger dan het plafond uit.¹⁵ Voor de rest is de uitkomst dan gelijk aan die van voorbeeld 5. C betaalt € 578 aan overdrachtsbelasting en restitueert € 3922 aan B. Samen maakt dat weer € 4500, het plafond.

Ten slotte

Deze voorbeelden zijn gemakkelijk met vele en ingewikkeldere uit te breiden. Zij geven in ieder geval echter een beeld van de consequenties van het feit dat er voor de overdrachtsbelasting nu drie tarieven gelden. Ook wordt uit de gegeven voorbeelden duidelijk dat in de situatie waarbij bij de AB-verkrijging het 2%-tarief gold, bij de BC-verkrijging (bin-

nen zes maanden door een niet-starter) de belastingbedragen als uitgangspunt moeten worden genomen en niet de waarden (koopprijzen).

Van de notariële practicus wordt gevraagd om bij vastgoedtransacties het juiste bedrag aan overdrachtsbelasting te berekenen. Bij doorlevering van dezelfde onroerende zaak binnen zes maanden is dat nog niet altijd zo eenvoudig. Mogelijk kunnen de in deze bijdrage gegeven voorbeelden daarbij behulpzaam zijn. Ik heb al Excel-sheets voorbij zien komen aan de hand waarvan het verschuldigde bedrag aan overdrachtsbelasting er bij het ingeven van de juiste variabelen zo uitrolt. Het blijft uiteraard van groot belang om goed na te gaan wat partijen in het koopcontract precies hebben afgesproken.

1. *Stb.* 2020, 545.
2. Zie voor een overzicht bijv. A. Rozendal, ‘Alle seinen op rood voor een gedifferentieerd overdrachtsbelastingstarief’, *WFR* 2020/183; J.P.M. Stubbé, ‘Differentiatie in het tarief van de overdrachtsbelasting: niet doen!’, *FBN* 2020, afl. 10 en R. van Haperen, ‘Differentiatie overdrachtsbelasting: een gewaarschuwd mens telt voor twee ...’, *NTRF* 2021/3047. De titels van deze bijdragen spreken voor zich.
3. Ik noem slechts F.A.M. Schoenmaker, ‘Wet differentiatie overdrachtsbelasting’, *FBN* 2021, afl. 1 en C. van Pelt, ‘De Wet differentiatie overdrachtsbelasting’, *FTV* 2021, afl. 6. Relevant is ook het Besluit van 15 juli 2021, nr. 2021-140430, van de Staatssecretaris van Financiën met vragen en antwoorden over de startersvrijstelling en het 2%-tarief.
4. Daarvoor zullen we nog even geduld moeten hebben, nu die evaluatie in 2024 zal plaatsvinden. Daarbij zullen de doeltreffendheid en doelmatigheid van de wet onderzocht worden. Ook zullen de woningprijzontwikkeling en het aantal transacties door starters deel uitmaken van de evaluatie. De resultaten zullen naar verwachting in 2025 beschikbaar komen.
5. Art. 15 lid 1 aanhef en onder p WBR juncto art. 15a WBR. Hier is sprake van een (nieuwe) vrijstelling.
6. Art. 14 lid 2 WBR.
7. Art. 14 lid 1 WBR.
8. De ‘eerste waarde’ betreft het bedrag waarover bij de eerste verkrijging hetzij overdrachtsbelasting was verschuldigd, welke niet in mindering heeft gestrekt van schenk- of erfbelasting, hetzij niet af te trekken omzetbelasting.
9. Art. 52 WBR.

10. Art. 13 lid 1 WBR is hier van toepassing. De tweede waarde wordt verminderd met de eerste waarde. Vóór 1 januari 2021 gold deze systematiek in alle gevallen.
11. Hier is art. 13 lid 4 WBR van toepassing, omdat de eerste verkrijging tegen het 2%-tarief ging. Ik ga er daarbij van uit dat er bij B sprake is van een 'onvoorziene omstandigheid' als bedoeld in art. 15a lid 5 WBR, zodat het 2%-tarief niet wordt teruggenomen. Zou art. 13 lid 1 WBR van toepassing zijn geweest, dan zou de uitkomst hetzelfde zijn geweest. C zou dan immers 2% hebben moeten betalen over (€ 225 000 – € 200 000 =) € 25 000, is ook € 500.
12. Het algemene tarief; zie art. 14 lid 1 WBR.
13. Art. 13 lid 4 WBR is van toepassing en niet lid 1.
14. Zou in dit geval art. 13 lid 1 WBR van toepassing zijn geweest, dan had C slechts € 2000 aan overdrachtsbelasting hoeven te betalen (8% van € 225 000 – € 200 000).
15. Zie *Kamerstukken II 2020/21*, 33576, nr. 6, p. 41-42.