

Is dit bericht niet goed leesbaar, [klik dan hier](#).

NIEUWSBRIEF



Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Datum: 01 juli 2011

IVM overbelasting zijn de gebruikelijke communicatiemiddelen uit de lucht. Daarom bij deze het besluit dat de staatssecretaris zojuist heeft afgegeven.

Besluit van 1 juli 2011, nr. BLKB 2011/1290M

De staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.
In dit besluit wordt goedgekeurd dat met ingang van 15 juni 2011 voor de verkrijging van een woning overdrachtsbelasting tijdelijk wordt geheven naar een tarief van 2 procent.

1. Inleiding

In het persbericht van 1 juli 2011 is aangekondigd dat het tarief overdrachtsbelasting bij de verkrijging van woningen tijdelijk wordt verlaagd tot 1 juli 2012. Deze maatregel zal worden opgenomen in het Belastingplan 2012. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen treedt deze maatregel op 1 januari 2012 in werking en werkt terug tot en met 15 juni 2011.

2. Goedkeuring

Het is niet wenselijk dat belanghebbenden de verkrijging van een woning uitstellen tot 1 januari 2012. Daarom keur ik vooruitlopend op wetswijziging het volgende goed.

Goedkeuring

Ik keur goed dat een tarief overdrachtsbelasting van 2 procent wordt toegepast voor de verkrijging op of na 15 juni 2011 van een woning. Hieronder wordt het begrip woning nader toegelicht.

3. Woning

De maatregel ziet uitsluitend op de verkrijging van woningen of van rechten waaraan deze zijn onderworpen. Onder woningen wordt in dit kader verstaan onroerende zaken die naar hun aard zijn bestemd voor bewoning door particulieren. Het maakt geen verschil of de verkrijger de woning zelf gaat bewonen of dat de verkrijger de woning verhuurt aan een particulier.

3.1. Ondergrond, tuin en andere aanhorigheden

De ondergrond en de tuin behoren tot de woning. Tot de woning behoren ook aanhorigheden zoals garages, schuren, serres, aan- en uitbouwen, tuinhekken en dergelijke die zich bevinden op hetzelfde perceel als de woning. Een garage die tot hetzelfde gebouwencomplex als de woning behoort, wordt ook tot de woning gerekend.

Voorbeeld

Een parkeerplaats onder door particulieren bewoonde flats in een flatgebouw wordt tot de woning gerekend.

3.2. Tijdelijke leegstand

Tijdelijke leegstand ontnemt aan de onroerende zaak niet het karakter van woning.

3.3. Onroerende zaak niet geheel bestemd voor bewoning

Voor onroerende zaken die niet geheel zijn bestemd voor bewoning geldt het volgende.

Uitgangspunt is dat uitsluitend op de waarde van het deel dat voor particuliere bewoning is bestemd het tarief van 2 procent wordt toegepast.

Als de onroerende zaak qua oppervlakte nagenoeg geheel (90% of meer) bestemd is voor bewoning, kan voor de verkrijging van de gehele onroerende zaak het tarief van 2% worden toegepast.

3.4. Voorbeelden van onroerende zaken waarvoor de regeling niet geldt

Niet als woning aan te merken zijn in ieder geval:

- bedrijfsgebouwen en -ruimtes;
- afzonderlijke garageboxen;

- hotels/pensions;
- asielzoekerscentra;
- een onroerende zaak die bestemd is voor gebruik als een verpleeg- of verzorgingsinstelling of ziekenhuis;
- internaten; en
- grond bestemd voor woningbouw.

3.5. Aandelen in onroerendezaaklichamen

Voor de verkrijging van aandelen in onroerendezaaklichamen als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer geldt het volgende. Het tarief van 2% kan uitsluitend worden toegepast op de waarde als bedoeld in artikel 10 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer voor zover die waarde betrekking heeft op woningen.

4. Inwerkingtreding en vervaldatum

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst en werkt terug voor de verkrijging op of na 15 juni 2011 van woningen.

Dit besluit vervalt op 1 januari 2012.

Dit besluit wordt in de Staatscourant gepubliceerd.

Den Haag, 1 juli 2011

de staatssecretaris van Financiën
mr. drs. F.H.H. Weekers

Veelgestelde vragen: tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting

1. Wanneer gaat deze maatregel in?

De maatregel gaat met terugwerkende kracht in voor woningen verkregen op en na 15 juni 2011. Het gaat hierbij om het moment van het ondertekenen van de akte bij de notaris.

2. Geldt de maatregel voor alle onroerende zaken?

Deze maatregel geldt alleen voor woningen en dus bijvoorbeeld niet voor bedrijfspanden. In het beleidsbesluit van 1 juli 2011, nr. BLKB 2011/1290M staat een nadere toelichting met voorbeelden.

3. Geldt deze maatregel ook voor: 2^e woningen en/of recreatiewoningen?

Ja, deze maatregel geldt ook voor 2^e woningen en recreatiewoningen.

4. Geldt deze maatregel ook voor verhuurde woningen?

Ja, deze maatregel geldt ook voor verhuurde woningen.

5. Geldt deze maatregel ook voor de grond waar de woning op staat?

Ja, de maatregel geldt ook voor de ondergrond en de tuin van de woning. Zie voor specifieke bijzonderheden onderdeel 3.1 van het beleidsbesluit.

6. Geldt deze maatregel ook voor garages/schuren/serres/uit- en aanbouwen?

Ja, mits deze zaken zich bevinden op het perceel van de woning. Zie voor specifieke bijzonderheden onderdeel 3.1 van het beleidsbesluit. Een garage in hetzelfde gebouwencomplex behoort ook tot de woning.

7. Ik heb (kort) voor 15 juni een woning gekocht, geldt deze maatregel ook voor mij?

Nee, de maatregel geldt niet voor u. De maatregel geldt alleen voor woningen die op of na 15 juni zijn overgedragen bij de notaris. Het gaat hierbij om de datum waarop de akte van levering bij de notaris is ondertekend. De datum van het tekenen van de "voorlopige" koopakte is niet van belang. U kunt geen geld terugkrijgen.

8. Ik heb tussen 15 juni en 1 juli een woning gekocht en overgedragen gekregen bij de notaris, wat moet ik nu doen?

De maatregel is geldig voor alle woningen die verkregen zijn op of na 15 juni. De teveel betaalde overdrachtsbelasting krijgt u dus terug. Voor de afhandeling hiervan kunt u contact opnemen met uw notaris.

9. Mijn woning wordt niet alleen gebruikt als woning, maar ook deels als bedrijfsruimte, geldt deze maatregel dan ook voor mij?

Uitgangspunt is dat alleen over de waarde van het deel dat bestemd is voor bewoning 2% wordt toegepast. Is dit deel meer dan 90%, dan geldt de 2% voor pand. Voor specifieke vragen hierover kunt u ook bij uw notaris terecht.