

Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken heeft. Vragen? Mail dan [ruud.vos@vvadvocaten.nl](mailto:ruud.vos@vvadvocaten.nl). De Goed Wonen columns zijn na te lezen op [www.vvadvocaten.nl](http://www.vvadvocaten.nl)

## De verlaagde overdrachtsbelasting

01-06-2013

Op 1 juli 2011 is de overdrachtsbelasting verlaagd van 6% naar 2%. Vanaf dat moment betaalt de koper van een huis een lager bedrag aan overdrachtsbelasting over de koopsom. Soms wordt een huis heel snel doorverkocht. Dan hoeft die opvolgend koper geen overdrachtsbelasting te betalen. Of kan hij die belasting terugkrijgen. De gedachte van de wetgever is geweest dat het niet redelijk is dat als een huis snel is doorverkocht, de overheid dan in wezen twee keer zoveel belasting vangt.

Om die reden wil de verkoper de overdrachtsbelasting van de koper 'terugkrijgen'. In de meeste koopcontracten staat dat dan ook. Logisch en redelijk. Want de verkoper is maar heel kort eigenaar geweest, en de nieuwe koper blijft dat voor langere tijd. Maar wat te doen bij een tussentijdse verlaging van de overdrachtsbelasting? In Hoorn was een (doorver)koop vóór 1 juli 2011 gesloten,



maar het huis werd pas na de wetswijziging afgenomen. De kopers hoefden maar 2% overdrachtsbelasting te betalen, en wilden niet meer dan dat bedrag 'terugbetalen' aan hun verkopers. De

rechtbank Alkmaar, in de Hoornse zaak, zag het anders. Contract is contract. De verkopers moesten de kopers 6% betalen. In een vergelijkbare zaak dacht de rechtbank Utrecht er op 6 maart 2013 precies zo over (google op LJN BZ4134). Maar het geval wil dat één dag daarvoor het Gerechtshof Amsterdam (LJN BZ2243) door dat eerdere vonnis van de rechtbank Alkmaar een streep haalde. Het gerechtshof vond de belastingmaatregel 'onvoorzien'. En dat het 'redelijk' was om het leed te delen. Kortom, de kopers in die Alkmaarse zaak hoefden niet meer 6% te betalen aan de verkopers, maar 4%. En dat was, met een koopprijs van € 1.000.000,-, best wel een verschil (2% dus). Op het moment dat u dit leest, loopt de beroepstermijn tegen de Utrechtse zaak nog. Ik hoop voor die kopers dat hun advocaat de uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam heeft gelezen.