



Belastingdienst

Bericht van 22 augustus 2024

Overdrachtsbelasting, waarde in het economisch verkeer (WEV) en woningwaardegrens

Op 20 augustus 2024 heeft de Telegraaf online met het artikel *“Hof fluit fiscus terug: kopers zijn overdrachtsbelasting schuldig over koopsom, niet over taxatiewaarde; Jong stel krijgt duizenden euro’s terug”* aandacht besteed aan de uitspraken van Gerechtshof Den Haag van 3 juli 2024 (ECLI:NL:GHDHA:2024:1434 en ECLI:NL:GHDHA:2024:1446). In deze zaken staat de vraag centraal wat de waarde in het economisch verkeer (WEV) is. Deze waarde is relevant als heffingsmaatstaf voor de overdrachtsbelasting en voor het al dan niet voldoen aan de woningwaardegrens voor toepassing van de startersvrijstelling.

In deze specifieke casussen heeft het Hof de koopsom als de waarde in het economisch verkeer vastgesteld ondanks de aanwezigheid van een taxatierapport met een hogere waarde. De staatssecretaris van Financiën heeft besloten niet in cassatie te gaan tegen deze uitspraak en heeft van deze beslissing een onderschrift gepubliceerd op [rijksoverheid.nl](https://www.rijksoverheid.nl):

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/besluiten/2024/08/09/toelichting-op-niet-instellen-beroep-in-cassatie-over-woningwaardegrens-startersvrijstelling-overdrachtsbelasting>

Uitgangspunt is en blijft als juiste invulling van de WEV de prijs die bij aanbidding van de onroerende zaak op de meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde daarvoor zou worden besteed. Een tussen onafhankelijke partijen tot stand gekomen koopsom geeft in het algemeen de WEV weer en komt in de regel dus overeen met de prijs die bij aanbidding van de onroerende zaak op de meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde daarvoor zou worden besteed. Omstandigheden kunnen een uitzondering op deze regel rechtvaardigen. Het ligt op de weg van de inspecteur om aannemelijk te maken dat in het voorliggende geval deze koopsom niet kan worden aangehouden, bijvoorbeeld omdat geen sprake is van aanbidding op de meest geschikte wijze en/of geen beste voorbereiding en/of meestbiedende gegadigde, etc. In deze specifieke zaken is de inspecteur daarin niet geslaagd.

Voor zover in de uitspraken van het Hof zou moeten worden gelezen dat aan een taxatierapport dat is opgemaakt met als doel het verkrijgen van de financiering, geen betekenis kan worden toegekend binnen een geschil over de WEV, wordt een dergelijke zienswijze door de staatssecretaris niet onderschreven. Het Hof heeft het taxatierapport in deze specifieke casussen niet gevolgd omdat de taxateur een vriendin van de familie van de kopers is. Dit is een bewijsoordeel en hiertegen kan in cassatie niet met vrucht worden opgekomen.