

Voorbeeldteksten kopersverklaringen overdrachtsbelasting voor de notariële akte, versie 2 november 2021

In het huidige aangifteproces voor de overdrachtsbelasting moet de notaris een verklaring van de koper(s) aan de akte hechten als de koper een beroep doet op de startersvrijstelling of het lage tarief.

Deze ondertekende kopersverklaring moet als annex worden ingestuurd via het CDR.

Zodra een notaris is overgestapt naar het nieuwe aangifteproces van 2022 krijgt de Belastingdienst meer gegevens over vrijstelling en tarief via het aangiftebericht OVB.

Om de notariskantoren werk te besparen, heeft de KNB ervoor gepleit de kopersverklaringen niet meer als apart document te hoeven aanhechten en insturen. De regelgeving wordt hierop aangepast.

Wat betekent dit voor het proces?

Zodra een notaris op het nieuwe OVB-proces is overgestapt, heeft hij voor de kopersverklaringen de keuze:

- De huidige werkwijze handhaven, dus een ondertekende verklaring aanhechten en als annex insturen; OF
- De kopersverklaring in de akte opnemen (zie hierna). Daarmee wordt werk bespaard.

Voorwaarden voor de nieuwe optie

Vanaf 1 januari 2022 hoeven deze verklaringen niet meer te worden aangehecht / ingestuurd, mits:

1. de notaris aangifte doet door middel van het nieuwe aangifteproces met het uitgebreide OVB-bericht. In dat nieuwe bericht is de toepasselijke vrijstelling (art. 15 lid 1 p) en het toegepaste tarief al aangegeven. (De uitzondering geldt dus pas nadat de notaris is overgestapt!)
2. De juiste verklaring van de koper(s) is opgenomen in de notariële akte zelf.

Wat zijn de juiste verklaringen?

Er zijn verschillende bewoordingen mogelijk. Om ervoor te zorgen dat hierover geen onzekerheid voor de notaris ontstaat, heeft de KNB een paar voorbeeldteksten met de Belastingdienst afgestemd. Als deze voorbeeldteksten in de akte staan, is dus de juiste kopersverklaring opgenomen.

In de bijlage staat per faciliteit [in blauw](#) een voorbeeld opgenomen. Aan het slot staan een paar algemene opmerkingen ter toelichting.

Zijn deze teksten verplicht?

De teksten zijn niet letterlijk voorgeschreven, dus varianten zijn mogelijk.

Termen als 'koper' en 'woning' mogen bijvoorbeeld worden vervangen door een vergelijkbare term, bijvoorbeeld omdat die in de rest van de akte wordt gebruikt (bijvoorbeeld bij koper: 'verkrijger', de naam van de koper, enkelvoud/meervoud, mannelijk/vrouwelijk, of bij woning: 'het verkochte', 'de verkrijging', 'het registergoed' etc.).

Wel ontstaat bij eigen teksten het risico dat de Belastingdienst de verklaring niet accepteert. Als een notaris een andere tekst wil gebruiken dan de voorbeeldtekst, houdt dan in ieder geval rekening met het volgende:

- De woorden “anders dan tijdelijk” en “als hoofdverblijf” moeten in één zin voorkomen bij zowel het lage tarief als de startersvrijstelling.
- De Belastingdienst heeft een voorkeur voor het gebruik van het woord “startersvrijstelling” boven (of naast) het wetsartikel.
- De tekst moet voldoen aan de eisen die de wet daaraan stelt (soms in meer artikelen te vinden, zoals bij de onvoorziene omstandigheden).
- Uit de bewoordingen in de akte moet bij afwijking van de voorbeeldteksten duidelijk blijken dat de verklaringen die de wet van de koper eist ook inderdaad door de koper zijn afgelegd.

Voorbeeldteksten

A. Faciliteit: laag tarief

Wetsartikel: artikel 14 lid 2 Wet op Belastingen van Rechtsverkeer (WBR)

Voorbeeldverklaring 1, met kop:

Verklaring laag tarief overdrachtsbelasting

Koper verklaart dat hij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken.

Voorbeeldverklaring 2, zonder kop:

Koper verklaart dat hij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en past daarom het lage tarief voor de overdrachtsbelasting toe.

B. Faciliteit: startersvrijstelling

Wetsartikel: Artikel 15 lid 1 onderdeel p WBR

Voorbeeldverklaring 1, met kop:

Verklaring startersvrijstelling overdrachtsbelasting

Koper doet een beroep op de startersvrijstelling (*optioneel toevoegen: van artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer*).

Koper verklaart dat hij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en dat hij de startersvrijstelling niet eerder heeft toegepast.

Voorbeeldverklaring 2, zonder kop:

Koper doet voor de overdrachtsbelasting een beroep op de startersvrijstelling (*optioneel toevoegen: van artikel 15 lid 1 onderdeel p van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer*).

Koper verklaart dat hij de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en dat hij de startersvrijstelling niet eerder heeft toegepast.

C. Faciliteit: uitzondering bij onvoorziene omstandigheden na de koop en vóór de levering

Wetsartikel: Artikel 15a lid 4 (nieuw) WBR.

LET OP:

1. Dit zijn twee *verschillende* verklaringen: één voor het lage tarief en één voor de startersvrijstelling.
2. Bij onvoorziene omstandigheden moet naast de voorbeeldverklaring ook worden aangegeven wat de bijzondere omstandigheid inhoudt. Omdat die variabel is, is de toelichting daarvan niet in de voorbeelden opgenomen. De notaris kan daarvoor een vrije tekst gebruiken, in de akte zelf of in een bijlage die door de koper wordt ondertekend.

Voorbeeldverklaring bij toepassing laag tarief en onvoorziene omstandigheden:

Verklaring laag tarief overdrachtsbelasting (onvoorziene omstandigheden)

Koper past het lage tarief voor de overdrachtsbelasting toe en verklaart:

- dat zich na de koopovereenkomst onvoorziene omstandigheden hebben voorgedaan waardoor hij niet in staat is de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken;
- dat bij het sluiten van de koopovereenkomst tot het moment van de onvoorziene omstandigheden het voornemen bestond de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gebruiken.

(+ Toevoegen:

ALTERNATIEF 1: Van deze onvoorziene omstandigheden blijkt uit een verklaring van de koper, die aan deze akte wordt gehecht. *(of woorden van gelijke strekking)*

ALTERNATIEF 2: *Variabele tekst met toelichting van de onvoorziene omstandigheden in de akte door de koper.)*

Voorbeeldverklaring bij toepassing startersvrijstelling en onvoorziene omstandigheden:

Verklaring startersvrijstelling (onvoorziene omstandigheden)

Koper doet voor de overdrachtsbelasting een beroep op de startersvrijstelling en verklaart:

- dat zich na de koopovereenkomst onvoorziene omstandigheden hebben voorgedaan waardoor hij niet in staat is de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken;
- dat bij het sluiten van de koopovereenkomst tot het moment van de onvoorziene omstandigheden het voornemen bestond de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gebruiken;
- dat hij de startersvrijstelling niet eerder heeft toegepast.

(+ Toevoegen:

ALTERNATIEF 1: Van deze onvoorziene omstandigheden blijkt uit een verklaring van de koper, die aan deze akte wordt gehecht. *(of woorden van gelijke strekking)*

ALTERNATIEF 2: *Variabele tekst met toelichting van de onvoorziene omstandigheden in de akte door de koper.)*