

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Vaste Commissie Financiën
Mevrouw J.Z.C.M. Tielen
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

datum	: 22 oktober 2020	contact	: A. Dijk
uw brief van	: n.v.t.	e-mail	: a.dijk@knb.nl
uw kenmerk	: n.v.t.	telefoon	: 06-86891008
ons kenmerk	: AD/3551		
betreft	: Conceptwetsvoorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting		

Geachte mevrouw Tielen,

De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) heeft met belangstelling kennis genomen van de Nota naar aanleiding van het Verslag dat op 16 oktober jl. aan de Tweede Kamer is gestuurd. Graag maakt de KNB van de mogelijkheid gebruik enkele aanvullende vragen te stellen.

Vraag 1

In de Nota naar aanleiding van het Verslag schrijft de staatsecretaris dat de notaris in beginsel mag vertrouwen op de verklaring van de koper. Als er echter duidelijke indicatoren zijn dat de door een koper afgegeven verklaring weleens vals zou kunnen zijn, zoals in het geval dat de koper bij de notaris al eerder een beroep heeft gedaan op de startersvrijstelling en dat nu voor de tweede keer doet, wordt de notaris geacht door te vragen. In de Nota naar aanleiding van het Verslag schrijft de staatsecretaris verder dat de verklaring waarheidsgetrouw moet worden ingevuld door de verkrijger. De notaris is hier in beginsel niet voor aansprakelijk en hoeft slechts beperkt vooronderzoek te doen. De notaris mag in beginsel afgaan op de verklaring, tenzij hij weet dat de verklaring onjuist is. Met deze (en met name de onderstreepte) uitspraken wordt de reikwijdte van de verantwoordelijkheid van de notaris voor de juistheid van een verklaring onduidelijk en lijkt de staatssecretaris deze verantwoordelijkheid ruimer te zien dan wat redelijkerwijs van de notaris mag worden verwacht. De KNB vindt dat 100% duidelijk moet zijn wat de verantwoordelijkheid van de notaris is met betrekking tot de juistheid van een verklaring. Het begrip 'duidelijke indicatoren' geeft onvoldoende houvast om de verantwoordelijkheid van de notaris te markeren. De KNB meent dat het hierbij zo moet zijn dat de notaris zonder nader onderzoek op de juistheid van een verklaring mag afgaan, tenzij hij weet dat de verklaring niet juist is. Als hierover geen 100% duidelijkheid is, bestaat het risico (ook vanuit verzekeringstechnisch oogpunt) dat de notaris niet wil/kan afgaan op een startersverklaring en dus niet de startersvrijstelling maar het verlaagde tarief van 2% zal toepassen.

Vraag: Kan de staatssecretaris bevestigen dat de notaris zonder nader onderzoek op de juistheid van een verklaring mag afgaan, tenzij hij op basis van de aan hem bekend zijnde gegevens weet dat de verklaring niet juist is?

Vraag 2

In de Nota naar aanleiding van het Verslag schrijft de staatsecretaris dat een verkrijger die vermoedt dat hij mogelijk niet aan de voorwaarden voldoet en duidelijkheid wenst te verkrijgen om vooroverleg met de inspecteur kan verzoeken.

Vraag: Kan de staatssecretaris bevestigen dat ook de notaris in voorkomende gevallen om vooroverleg met de inspecteur kan verzoeken?

Vraag 3

In de Nota naar aanleiding van het Verslag schrijft de staatsecretaris dat de nadere invulling van de inhoud en wijze van toezending van de schriftelijke verklaring werd voorzien in lagere regelgeving, maar dat besloten is om van een aanvullende ministeriële regeling af te zien en de regeling over de schriftelijke verklaring in het wetsvoorstel op te nemen.

Vraag: Over welke onderwerpen wordt wel lagere regelgeving (uitvoeringsbesluit, uitvoeringsregeling) voorbereid en op welke wijze is het notariaat hierbij betrokken?

Vraag 4

In de Nota naar aanleiding van het Verslag schrijft de staatsecretaris dat voor de haalbaarheid van de inwerkingtredingsdatum van 1 januari 2021 voor het notariaat onder meer van belang is dat de processen rond de schriftelijke verklaring geregeld zijn en dat nog door te voeren aanpassingen in de ICT-systemen goed met het notariaat zijn afgestemd.

Vraag: Hoe zien de processen rond de schriftelijke verklaring eruit en zijn deze tijdig gereed? Hoe moet de verkrijger de verklaring downloaden (via DigiD?) en aanleveren bij de notaris? Moet de notaris de akte uitstellen als de starter zijn verklaring niet op tijd indient? Zo ja, wat zijn de gevolgen voor andere partijen (zoals de verkoper en de betrokken hypothecaire financiers)? Zo niet, is het verzuim van de starter herstelbaar? Welke aanpassingen in ICT-systemen zijn nodig? Betreft dit ICT-systemen van de Belastingdienst of van het notariaat en de KNB?

Vraag 5

Uit een antwoord van de staatssecretaris in de Nota naar aanleiding van het Verslag komt naar voren dat bij samenwoners, waarbij één van de twee in de leeftijdscategorie van een starter valt en de andere niet, zodat de vrijstelling slechts voor één geldt, schenkingsrecht verschuldigd kan zijn. Als de samenwoners de 'kosten koper' gezamenlijk betalen, dan betekent dit een schenking van de helft van het bedrag dat (door de oudere) aan overdrachtsbelasting moet worden betaald. Het maakt hierbij niet uit of ze een samenlevingscontract hebben of niet. Deze situatie komt heel vaak voor. Stellen die hun eerste woning kopen, betalen doorgaans gezamenlijk de kosten. Dat zou dan standaard een schenking (en dus schenkingsrecht) inhouden. Zonder samenlevingscontract of fiscaal partnerschap (het stel gaat immers voor het eerst samenwonen) betekent dat ook nog eens het hogere tarief. Dit kan toch niet de bedoeling van de startersregeling zijn? Hierop is de samenloopregeling niet van toepassing, want het schenkingsrecht is niet verschuldigd naar aanleiding van de overdracht van het object zelf, maar van de daarmee samenhangende kosten.

Vraag: Kan de staatssecretaris dit bevestigen? En wie moet de aangifte schenkingsrecht doen? De schenker (de jongere/starter) of de notaris?

Vraag 6

Over transformatie van een kantoorruimte naar een woning, geeft de staatssecretaris in de Nota naar aanleiding van het Verslag als antwoord dat in dat geval (onder de nieuwe regeling) 8% overdrachtsbelasting verschuldigd is. Hij verwijst daarbij naar de jurisprudentie over woning/niet-woning. Op 29 november 2019 heeft de Hoge Raad een arrest gewezen over de toepassing van het verlaagde overdrachtsbelastingtarief van 2% ter zake van de verkrijging van een voor bewoning bestemd appartementsrecht in een transformatiepand, zodat in veel gevallen het lage tarief van toepassing kan zijn. Daar lijkt het antwoord van de staatssecretaris zich nu van af te keren, omdat het hoofdverblijfcriterium het tarief kan 'corrigeren' naar 8%.

Vraag: Kan de staatssecretaris dit bevestigen?

Vraag 7

In de Nota naar aanleiding van het Verslag schrijft de staatssecretaris dat de verklaring niet vormvrij is. Op de website van de Belastingdienst zullen twee standaardformulieren beschikbaar worden gesteld (ten behoeve van een beroep op de startersvrijstelling respectievelijk het verlaagde tarief) die daarvan gedownload kunnen worden. Deze standaardformulieren moeten gebruikt worden om in aanmerking te komen voor de startersvrijstelling of het verlaagde tarief. In de Nota naar aanleiding van het Verslag staat: "Daarnaast moet de verklaring waarheidsgetrouw worden ingevuld door de verkrijger. De notaris is hier in beginsel niet voor aansprakelijk (...)." Er zullen verkrijgers zijn die niet met de (proforma) verklaring of vroegtijdige informatie daaromtrent, over de brug komen. De notaris zal blijven bellen/mailen met de verkrijger, omdat de notaris moet weten wat de status van de verkrijger is om te weten welk tarief en of de startersvrijstelling van toepassing is, om zijn afrekening tijdig te kunnen opmaken. Als de verkrijger geen gehoor blijft geven, is op grond van de regeling de verkrijger 8% overdrachtsbelasting verschuldigd. De verkrijger zal vervolgens naar de notaris wijzen. Daarmee loopt de notaris het risico tuchtrechtelijk aansprakelijk te worden gesteld.

Vraag: Kan de staatssecretaris aangeven hoe de notaris hiermee om moet gaan en tevens bevestigen dat de notaris niet aansprakelijk gesteld kan worden voor het niet aanwezig zijn van de verklaring op de overdrachtsdatum?

Vraag 8

In de toelichting op het wetsvoorstel (pag. 19) staat vermeld: "De notaris zal in minder gevallen vooronderzoek moeten doen naar de kwalificatie van een onroerende zaak als woning of niet-woning.". Dit zal alleen zo zijn ingeval de verkrijger de onroerende zaak niet als hoofdverblijf zal gebruiken (omdat dit altijd 8% zal zijn). Aan de *kwalificatie* als woning of niet-woning van de onroerende zaak doet dit echter niets af.

Vraag: Is de staatssecretaris het eens met de vaststelling dat de notaris nog steeds in alle gevallen moet beoordelen of sprake is van een woning of niet-woning in verband met de heffing 2% of 8%?

En dat hierdoor de bestaande discussie en stroom aan rechtspraak over woningen / niet-woningen met dit wetsvoorstel niet wordt opgelost?

Vraag 9

In de toelichting op het wetsvoorstel (pag. 11) staat vermeld: "De notaris kan in beginsel uitgaan van deze schriftelijke verklaring, tenzij hij wist dat deze verklaring ten onrechte is afgegeven.". De controleerbaarheid voor de notaris van de juistheid van de verklaring (duidelijk, stellig en zonder voorbehoud) zal problematisch zijn als er geen standaard-verklaring komt. Het voorgestelde artikel 15a lid 3 WBR verklaart dat bij ministeriële regeling nadere regels gesteld worden met betrekking tot de inhoud en wijze van aanleveren van de schriftelijke verklaring.

Vraag: Kan de staatssecretaris toezeggen dat, om eenduidigheid te waarborgen en onduidelijkheid in de toekomst te voorkomen op de website van de Belastingdienst een standaard verklaringsformulier zal komen om te downloaden?

Vraag 10

De vrijstelling voor starters is eenmalig. De notaris mag afgaan op de verklaring, tenzij hij wist dat deze verklaring vals is. Indien de starter een valse verklaring heeft afgegeven, zal de inspecteur overgaan tot naheffing (vergelijk pag. 11 van de toelichting op het wetsvoorstel). Geldend recht is dat de notaris *slechts hoofdelijk aansprakelijk is voor de belasting welke ingevolge de inhoud van de akte wegens de verkrijging is verschuldigd* (zie art. 42 lid 1 IW en bijvoorbeeld [ECLI:NL:RBGEL:2017:3112](#)). De verklaring wordt voorts nog een bijlage bij de akte.

Vraag: Kan de staatssecretaris bevestigen dat de notaris niet hoofdelijk aansprakelijk zal zijn voor de heffing van de (juiste) overdrachtsbelasting in de akte, gebaseerd op de verklaring afgegeven door de starter?

Vraag 11

Voor een particulier kan een incentive ontstaan om de woning vooral als "starter" te verkrijgen, vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Wellicht dat daarom partners ('stellen') die bestaan uit iemand van jonger dan 35 jaar en iemand vanaf 35 jaar, eerder geneigd zullen zijn om de woning te laten verkrijgen door de jongere partner. In de situatie dat de jongere partner 100% eigendom heeft verkregen, en dus beroep is gedaan op de vrijstelling (0% overdrachtsbelasting), zou dit betekenen dat bij het uit elkaar gaan en toedelen van de woning aan de andere -oudere- partner niet wordt voldaan aan het 40-60% criterium en dus alsnog over de volle waarde van de woning 2% (uitgaande dat wordt voldaan aan het hoofdverblijfcriterium) overdrachtsbelasting moet worden voldaan.

Vraag: Kan de staatssecretaris bevestigen dat in zo'n situatie (verbreken van de relatie) de vrijstelling van artikel 15-1-g WBR niet van toepassing is, omdat niet wordt voldaan aan het criterium van 40%-60% eigendom?

Vraag 12

De aanscherping terzake de *gelijktijdigheid* van verkrijging van de aanhorigheid (nieuw artikel 14 lid 4 WBR) ontgaat de KNB, en doet ons inziens ook afbreuk aan het eerdere idee van gelijkschakeling van deze aanhorigheden met woningen. Dus een strook groen, behorend tot een tuin van een woning, of een garage(box) bij een woning die op een later moment wordt

verkregen en daarmee onderdeel gaat uitmaken van de woning, zal met deze aanscherping opeens worden belast met 8% overdrachtsbelasting, in plaats van (in het huidige stelsel) met 2% overdrachtsbelasting of (in het nieuwe stelsel bij starters) zelfs te zijn vrijgesteld. De overdracht van bijvoorbeeld groenstrookjes door een gemeente aan aangrenzende woningeigenaren komt met enige regelmaat voor. Vanaf 1 januari 2021 zijn deze groenstrookjes belast met 8% overdrachtsbelasting.

Vraag: Is de staatssecretaris het er mee eens dat de uitleg over bedoelde aanscherping in de toelichting summier is en dit nadere uitleg behoeft?

Kan de staatssecretaris bevestigen dat een aanhorigheid (zoals een strook groen of garagebox) die een starter op een later moment verkrijgt dan zijn woning (waarvoor hij 0% overdrachtsbelasting hoeft te betalen), belast zal zijn met 8% overdrachtsbelasting?

Vraag 13

Vanaf 1 januari 2021 kunnen er gevallen zijn waarbij de verkrijger in het verleden (lees: voor 1 januari 2021) eigenaar is geweest van een woning.

Vraag: Kan de staatssecretarissen bevestigen dat ieder (aandeel in een) eigendom van vòòr 1 januari 2021 niet meetelt in de beoordeling of een woning als eerste woning kan worden aangemerkt (ofwel, is 1 januari 2021 aan te merken als nulmeting), ongeacht of het om een woning of een niet-woning gaat?

Vraag 14

Een meerderjarige jonger dan 35 jaar koopt voor het eerst een woning aan als zijn hoofdverblijf. Zijn partner wordt geen eigenaar van de woning, maar gaat er wel in wonen en ze sluiten samen de financiering af. De partner wordt wel hoofdelijk medeschuldenaar voor de hypotheek. De partners maken een samenlevingsovereenkomst waarbij zij opnemen gelijkkelijk gerechtigd te zijn tot de overwaarde.

Vraag: Kan de staatssecretaris bevestigen dat het hoofdelijke medeschuldenaarschap (en de afspraak in de samenlevingsovereenkomst) niet leidt tot een economisch eigendom, waarvoor de vrijstelling niet van toepassing is? En dat hierdoor de verkrijging door de meerderjarige jonger dan 35 jaar, niet voor 100% onder de vrijstelling valt, maar dat de vrijstelling slechts op de helft van de koopprijs kan worden toegepast?

Vraag 15

Partners (gehuwd, meerderjarig onder de 35 jaar) hebben beiden voor het eerst samen een woning verkregen, alwaar zij samen gaan wonen (dus vrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing). Vervolgens gaat de echtgenote tijdelijk elders wonen en koopt daarvoor een woning aan. In het huidige stelsel zou de echtgenote 2% overdrachtsbelasting verschuldigd zijn; volgens de vergelijkingstabel op pag. 13 van de toelichting op het wetsvoorstel is de echtgenote vanaf 2021 8% overdrachtsbelasting verschuldigd (geen of tijdelijk gebruik als hoofdverblijf).

Vraag: Kan de staatssecretaris bevestigen dat in deze situatie de echtgenote voor haar tijdelijke (andere) woning 8% overdrachtsbelasting moet betalen (in plaats van de huidige 2%)?

Vraag 16

Het is mogelijk dat een meerderjarige jonger dan 35 jaar fiscaal partner is van zijn/haar partner. Die partner kan eigenaar zijn van een (aandeel in een) woning of een beleggingspand.

Vraag: Kan de staatssecretaris bevestigen dat de meerderjarige jonger dan 35 jaar in zo'n situatie wel een beroep kan doen op de vrijstelling bij zijn verkrijging voor het eerst van een woning (die hij als hoofdverblijf gaat gebruiken)? Ofwel, is het fiscaal partnerschap in deze niet relevant?

Vraag 17

Het komt vaak voor dat een particulier alvast een nieuwe woning aankoopt, maar zijn huidige woning nog te koop staat. Valt de verkrijging van de nieuwe woning in 2021 en is voor de nog in de verkoop staande woning niet de startersvrijstelling van toepassing geweest (verkrijging van die woning was voor 1 januari 2021), dan zou op de verkrijging van de nieuwe woning door de verkrijger (meerderjarig, jonger dan 35 jaar) de vrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing moeten zijn.

Vraag: Kan de staatssecretaris bevestigen dat deze aanname correct is?

Vraag 18

In de toelichting op het wetsvoorstel (pag. 12) staat: "de verkrijger onmiddellijk voorafgaand aan de verkrijging duidelijk, stellig en zonder voorbehoud schriftelijk verklaart de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf te gaan gebruiken." en "de verklaring zal direct voorafgaand aan het passeren van de notariële akte moeten worden afgegeven.". Tijdens de dossierbehandeling zal de notaris echter al willen weten van de verkrijger wat zijn status zal zijn. Dit om de concept akte en de concept nota van afrekening tijdig te kunnen opmaken en aan de verkrijger te kunnen sturen. Is de verkrijger een starter, dan hoeft deze geen overdrachtsbelasting te betalen; Iedere andere verkrijger zal tijdig de verschuldigde overdrachtsbelasting op de derdengeldrekening van de notaris moeten storten. Dat gaat niet als de verkrijger 'pas' *direct voorafgaand aan het passeren van de notariële akte* als zodanig verklaart. Als direct voorafgaand aan het passeren van de notariële akte blijkt dat de verkrijger niet als een starter is aan te merken en dus overdrachtsbelasting moet betalen, zal die overdrachtsbelasting op dat moment niet op de derdengeldrekening van de notaris staan (wel vereist).

Vraag: Kan de staatssecretaris bevestigen dat de verkrijger, die niet direct voorafgaand aan het passeren van de notariële akte de verklaring afgeeft, per definitie 8% overdrachtsbelasting verschuldigd (omdat hij niets verklaart, is de 1e *nee* in de beslisboom, zoals vermeld op pag. 7 van de toelichting op het wetsvoorstel, van toepassing)?

Als daarop het antwoord *ja* is, hoe moet de notaris hier vervolgens mee om gaan? Moet de notaris in dat geval de overdracht uitstellen (met alle perikelen van aansprakelijkheidstelling door de verkoper aan toe)?

Vraag 19

In veel koopovereenkomsten staat de volgende clausule:

Indien a) ter zake van de verkrijging van het verkochte door koper de verschuldigde overdrachtsbelasting verminderd wordt als bedoeld in artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer; en b) de bedoelde overdrachtsbelasting voor rekening van koper is, zal koper op de leveringsdatum aan verkoper voldoen een bedrag gelijk aan het verschil tussen het bedrag aan overdrachtsbelasting dat koper zou moeten betalen als de vermindering van de heffingsgrondslag in verband met bedoeld artikel 13 niet van toepassing zou zijn en het werkelijk verschuldigde bedrag aan overdrachtsbelasting.

Vraag: Kan de staatssecretaris aangeven hoe deze clause zich verhoudt tot het bepaalde in (nieuw) artikel 13 lid 4 WBR?

Op pag. 21 van de toelichting op het wetsvoorstel staat: "Voor de toepassing van voorgesteld artikel 13, vierde lid, WBR is wel vereist dat het verlaagde tarief, genoemd in het voorgestelde tweede lid van artikel 14, WBR, terecht is toegepast."

Vraag: Kan de staatssecretaris bevestigen dat in gevallen dat bij de voorgaande verkrijging het tarief van 8% overdrachtsbelasting van toepassing is, steeds het bepaalde in artikel 13 lid 1 WBR moet worden toegepast? Hetgeen betekent dat de notaris, afhankelijk van het tarief dat op de voorgaande verkrijging van toepassing was, steeds een andere berekening moet toepassen (twee varianten)? Dit zorgt voor onduidelijkheid bij de verkrijger en de betrokken makelaar (in de meeste gevallen de opsteller van de koopovereenkomst) en dit maakt het voor de notaris complexer.

En ook op pag. 21 van de toelichting op het wetsvoorstel staat: "In beginsel is artikel 13, vierde lid, WBR slechts van toepassing als vanwege onvoorziene omstandigheden de woning binnen zes maanden na de verkrijging redelijkerwijs niet of tijdelijk als hoofdverblijf is gebruikt." Dit wordt uitgelegd met het voorbeeld op pag. 21-22.

De notaris kan echter niet beoordelen of sprake is van onvoorziene omstandigheden, waardoor de woning binnen zes maanden na de verkrijging alweer wordt overgedragen. Dit zal moeten blijken uit de koopovereenkomst of uit de verklaring van de verkoper.

Vraag: Kan de staatssecretaris bevestigen dat de notaris zonder vooronderzoek af mag gaan op de verklaring van de verkoper in zo'n situatie? Ook als deze verklaring van verkoper niet in de koopovereenkomst was opgenomen, maar op een later moment (doch vóór de overdrachtsdatum) alsnog volgt?

Vraag 20

Uit de praktijk zijn signalen opgevangen dat verkrijgers, die krachtens het wetsvoorstel vanaf 1 januari 2021 recht hebben op de startersvrijstelling, voornemens zijn om de overdrachtsdatum in de (al gesloten, maar nog uit te voeren) koopovereenkomst in overleg met de verkoper te verschuiven naar 2021 in ruil voor het delen van de 'winst' van de vrijstelling (oftewel de besparing van de overdrachtsbelasting). Stel: nu hebben verkoper en verkrijger in de koopovereenkomst afgesproken dat de overdracht zal plaatsvinden op 23 november 2020. De koopprijs is 325.000 euro. Naar aanleiding van de aankondiging van de wetswijziging per 1 januari 2021, spreekt de verkrijger met de verkoper af dat de overdrachtsdatum verschuift naar 4 januari 2021 tegen betaling van $(325.000 \times 0,02/2)$ 3.250 euro aan de verkoper.

Omgekeerd kan zich hetzelfde voordoen: de verkrijgers van een tweede woning spreken met de verkoper af om de overdrachtsdatum naar voren te trekken en de besparing van overdrachtsbelasting te delen. Stel: ouders kopen voor hun studerend kind een woning en in de koopovereenkomst is 22 januari 2021 als overdrachtsdatum afgesproken. De koopprijs is 275.000 euro. Krachtens het wetsvoorstel moeten de ouders op 22 januari 2021 aan overdrachtsbelasting een bedrag van $(275.000 \times 0,08)$ 22.000 euro betalen, terwijl dit onder het huidige stelsel een bedrag van $(275.000 \times 0,02)$ 5.500 euro is. Naar aanleiding van de aankondiging van het wetsvoorstel spreken de ouders met de verkoper af dat de overdracht vervroegd wordt naar 28 december 2020 tegen betaling van 8.250 euro aan de verkoper (zijnde de helft van het verschil tussen 22.000 en 5.500 euro).

De afgesproken vergoeding is in de systematiek van de Wet op belastingen van rechtsverkeer een koopprijs-verhogende vergoeding. Dit betekent dat de notaris deze vergoeding voor de berekening van de overdrachtsbelasting moet bijtellen bij de koopprijs. Bij de startende verkrijger is materieel de verschuldigde overdrachtsbelasting dan nul, omdat het tarief (krachtens de startersvrijstelling) 0% is; Bij de ouders betekent dit dat zij over het bedrag van 8.250 euro (ook) 8% overdrachtsbelasting moeten betalen.

Vraag: Herkent de staatsecretaris dit signaal en erkent hij dat dit een effect is van de voorgenomen maatregel?

En hoe moet de notaris omgaan met deze aanvullende afspraak tussen de verkrijger en de verkoper? Voor de notaris is het van belang dit te weten, omdat beide situaties vragen om een extra omschrijving in de akte en in het aangiftebericht voor de Belastingdienst.

Met vriendelijke groet,

A. Dijk
Public Affairs KNB