

## **Overdrachtsbelasting, vrijstelling, diverse onderwerpen**

De Staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

*Dit besluit vervangt de besluiten van 12 november 2004, nr. CPP2004/1679M en 19 februari 2010, nr. CPP2010/0002M. In onderdeel 2.4 is een nieuwe goedkeuring opgenomen voor de toepassing van de vrijstelling bij verdeling van een gemeenschap tussen samenwoners (artikel 15, eerste lid, onderdeel g, van de WBR). Onderdeel 4 is nieuw en bevat het beleid over de vrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel l, van de WBR. Dit beleid is aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet inrichting landelijk gebied. Verder zijn enkele redactionele wijzigingen aangebracht waarmee geen beleidswijziging is beoogd. Het besluit van 7 november 1988, nr. IB88/1043 heeft zijn belang verloren en wordt ingetrokken.*

### **1. Inleiding**

Dit besluit bevat het beleid over diverse onderwerpen betreffende de vrijstelling van overdrachtsbelasting. Het betreft de vrijstellingen van artikel 15, eerste lid, onderdelen g, i, l en p van de WBR. De onderdelen 2, 3 en 5 zijn overgenomen van het besluit van 19 februari 2010, nr. CPP2010/0002M. Die onderdelen zijn verduidelijkt. Hierbij zijn enkele redactionele wijzigingen aangebracht waarmee geen beleidswijziging is beoogd. Onderdeel 4 van het besluit CPP2010/0002M heeft zijn belang verloren en is niet meer opgenomen. In onderdeel 2.4 is een nieuwe goedkeuring opgenomen voor de toepassing van de vrijstelling bij verdeling van een gemeenschap tussen samenwoners (zie artikel 15, eerste lid, onderdeel g, van de WBR). Onder voorwaarden geldt de vrijstelling ook als de verdeling plaatsvindt na een herverkaveling.

Het nieuwe onderdeel 4 bevat het beleid zoals opgenomen in het besluit van 12 november 2004, nr. CPP2004/1679M over de vrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel l, van de WBR. Dit beleid is aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet inrichting landelijk gebied op 1 januari 2007. De vragen 4 en 5 van het besluit CPP2004/1679M hebben hun belang verloren en zijn niet meer opgenomen. Het besluit van 7 november 1988, nr. IB88/1043 (verkrijging ingevolge beschikking reconstructie oude glastuinbouwgebieden) wordt ingetrokken. Dat besluit heeft door wetswijziging zijn belang verloren.

De goedkeuringen in dit besluit zijn verleend met toepassing van artikel 63 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (de hardheidsclausule).

Voor de in dit besluit opgenomen goedkeuringen geldt verder het volgende. Door toepassing van artikel 9, vierde lid, of artikel 13 van de WBR kan het bedrag aan verschuldigde overdrachtsbelasting worden verminderd. Voor deze vermindering moet bij een voorgaande verkrijging volgens de wet overdrachtsbelasting of niet-aftrekbare omzetbelasting zijn verschuldigd. Deze wettelijke vermindering geldt ook als bij een voorgaande verkrijging een tegemoetkoming op grond van een goedkeuring uit dit beleidsbesluit is verleend. Het is uiteraard ongewenst dat een beroep wordt gedaan op vermindering van overdrachtsbelasting als bij een voorgaande verkrijging de heffing op grond van een goedkeuring achterwege is gebleven. Daarom geldt voor elke in dit besluit opgenomen goedkeuring de voorwaarde dat deze komt te vervallen en dat de door de goedkeuring niet geheven belasting alsnog verschuldigd is, voor zover bij een toekomstige verkrijging een beroep wordt gedaan op artikel 9, vierde lid, of artikel 13 van de WBR.

#### **1.1. Gebruikte begrippen en afkortingen**

*Samenwoners:* Personen die een duurzame samenwoning beogen en een gemeenschappelijke huishouding voeren

*WILG:* Wet inrichting landelijk gebied

*WBR:* Wet op belastingen van rechtsverkeer

*UBBR:* Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer

### **2. Verdeling gemeenschap tussen samenwoners**

De verkrijging bij een verdeling van een gemeenschap tussen samenwoners is onder voorwaarden vrijgesteld van overdrachtsbelasting (zie artikel 15, eerste lid, onderdeel g, van de WBR). Als voorwaarde geldt onder meer dat de gerechtigdheid tot de gemeenschap moet zijn ontstaan door een gezamenlijke

verkrijging, waarbij de ene samenwoner is gerechtigd tot ten minste 40% en de andere tot ten hoogste 60%. Aan deze bandbreedte-eis moet direct bij de eerste gezamenlijke verkrijging zijn voldaan. De vrijstelling geldt niet alleen voor de verkrijging bij een verdeling van het gezamenlijk verkregen woonhuis, maar ook voor andere gezamenlijk verkregen onroerende zaken of beperkte rechten daarop. Het feit dat meer dan twee samenwoners in de onroerende zaak zijn gerechtigd, is geen belemmering voor de toepassing van de vrijstelling.

#### *Voorbeeld*

A, B en C zijn vanaf de aanvang samenwoners. A en B zijn elk voor 40% gerechtigd tot de woning en C voor 20%. Bij het verbreken van de samenwoning delen B en C hun aandeel toe aan A. De verkrijging door A van het aandeel van B valt onder de vrijstelling. Immers zowel A als B voldeed bij aanvang van de samenwoning aan de bandbreedte-eis van 40%-60%. Over het aandeel dat A van C verkrijgt is wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

### **2.1. Verdeling tussen samenwoners van onroerende zaken verkregen in het zicht van de samenwoning**

De vrijstelling voor samenwoners geldt voor de verkrijging bij verdeling van onroerende zaken die tijdens de samenwoning gezamenlijk zijn verkregen. Het is mogelijk dat een onroerende zaak of beperkt recht daarop wordt verkregen in het zicht van de samenwoning. In de praktijk kan discussie ontstaan over de vraag of de vrijstelling ook geldt voor de verdeling van onroerende zaken die in het zicht van de samenwoning gezamenlijk zijn verkregen. Ik acht deze discussie niet gewenst en keur daarom het volgende goed.

#### *Goedkeuring*

Ik keur onder de volgende voorwaarden goed dat de vrijstelling voor samenwoners ook geldt voor de verkrijging bij verdeling van onroerende zaken of beperkte rechten daarop, die verkregen zijn in het zicht van de samenwoning.

#### *Voorwaarden*

Voor deze goedkeuring gelden de volgende drie voorwaarden:

- – De onroerende zaak of het beperkte recht daarop is door de latere samenwoners uiterlijk één jaar voor aanvang van de samenwoning gezamenlijk verkregen.
- – De samenwoning is daadwerkelijk tot stand gekomen.
- – Aan de overige vereisten van de vrijstelling is voldaan.

#### *Toelichting*

Als een woning in aanbouw door de latere samenwoners is verkregen geldt de in de eerste voorwaarde genoemde termijn van uiterlijk één jaar niet, mits de woning na oplevering hoofdverblijf van de samenwoners is geworden.

### **2.2. Verdeling tussen niet-samenwoners**

Het is mogelijk dat een relatie tussen twee personen wordt verbroken en een verdeling plaatsvindt. Dit terwijl de betrokken personen door omstandigheden niet daadwerkelijk hebben samengewoond. Hiervan kan sprake zijn bij de aankoop van een woning in aanbouw of van een woning die eerst ingrijpend moet worden verbouwd. Ik acht het dan niet in alle situaties gewenst dat overdrachtsbelasting wordt geheven. Ik keur daarom het volgende goed.

#### *Goedkeuring*

Ik keur onder de volgende voorwaarden goed dat de vrijstelling voor samenwoners ook geldt voor de verkrijging bij verdeling van onroerende zaken of beperkte recht daarop, zonder dat de deelgerechtigden hebben samengewoond.

### *Voorwaarden*

Voor deze goedkeuring gelden de volgende vijf voorwaarden:

- Bewoning en samenwoning waren redelijkerwijs niet mogelijk omdat de tot hoofdverblijf van de samenwoners bestemde woning op het moment van de gezamenlijke verkrijging nog in aanbouw was of ingrijpend moest worden verbouwd.
- De relatie wordt verbroken voordat de tot hoofdverblijf van de samenwoners bestemde woning wordt opgeleverd of de verbouwing daarvan gereed is.
- De woning wordt aan één van de deelgerechtigden toegedeeld.
- Er wordt aannemelijk gemaakt dat men de intentie had te gaan samenwonen. In geval van een verbouwing moet aannemelijk worden gemaakt dat men de intentie had binnen een jaar na aankoop van de woning te gaan samenwonen.
- Aan de overige vereisten van de vrijstelling is voldaan.

### *Toelichting*

In geval van een verbouwing moet aannemelijk worden gemaakt dat deze dusdanig ingrijpend was, dat bewoning redelijkerwijs gesproken niet mogelijk was. Bij een minder ingrijpende verbouwing heeft men het zelf in de hand om te gaan samenwonen. Als men in dat geval ervoor kiest om niet te gaan samenwonen, is er bij de verdeling geen sprake van een onbillijkheid van overwegende aard.

## **2.3. Verdeling na beëindiging van de samenwoning**

De vrijstelling voor samenwoners geldt voor de verkrijging bij verdeling tijdens de samenwoning. Veelal echter zal de verdeling plaatsvinden nadat de samenwoning is beëindigd. In de praktijk kan discussie ontstaan over de vraag of de vrijstelling ook geldt als de gezamenlijk verkregen onroerende zaken na de beëindiging van de samenwoning worden verdeeld. Ik acht deze discussie niet gewenst en keur daarom het volgende goed.

### *Goedkeuring*

Ik keur onder de volgende voorwaarden goed dat de vrijstelling voor samenwoners ook geldt voor de verkrijging bij verdeling van onroerende zaken of beperkte rechten daarop, nadat de samenwoning is beëindigd.

### *Voorwaarden*

Voor deze goedkeuring gelden de volgende twee voorwaarden:

- De verkrijging vloeit voort uit de verdeling bij de financiële afwikkeling van de samenwoning of echtscheiding. Dit overeenkomstig de gemaakte afspraken over de verdeling van de gemeenschappelijke goederen.
- Aan de overige vereisten van de vrijstelling is voldaan.

## **2.4. Verdeling na beëindiging van de samenwoning met tussentijdse herverkaveling**

De verkrijging bij een toewijzing op grond van een herverkaveling vormt een originele verkrijging. Dit betekent dat de titel van de eerdere verkrijging door degene die de onroerende zaak in de herverkaveling heeft ingebracht, zijn betekenis heeft verloren (titelzuiverende werking van art 82, tweede lid, van de WILG).

Deze titelzuiverende werking heeft gevolgen voor een nog te verdelen onroerende zaak na de beëindiging van de samenwoning. Na de herverkaveling kan er immers door de titelzuiverende werking van de toewijzing geen sprake meer zijn van een verdeling van tijdens de samenwoning gezamenlijk verkregen onroerende zaken. Hierdoor is het bepaalde in artikel 15, eerste lid, onderdeel g, van de WBR niet van toepassing. Dit acht ik niet in alle situaties gewenst. Ik keur daarom het volgende goed.

### *Goedkeuring*

Ik keur onder de volgende voorwaarden goed dat de vrijstelling ook geldt als de verdeling van de gemeenschap tussen samenwoners plaatsvindt nadat de tot de te verdelen gemeenschap behorende onroerende zaken betrokken zijn geweest bij een herverkaveling.

### *Voorwaarden*

Voor deze goedkeuring gelden de volgende vier voorwaarden.

- De verkrijging vloeit voort uit de verdeling bij de financiële afwikkeling van de samenwoning of echtscheiding. Dit overeenkomstig de gemaakte afspraken over de verdeling van de gemeenschappelijke goederen.
- Er is sprake van een herverkaveling als bedoeld in Hoofdstuk 8, Titel 3, van de WILG.
- De toewijzing krachtens herverkaveling vindt plaats binnen vijf jaar na de beëindiging van de samenwoning.
- Aan de overige vereisten van de vrijstelling is voldaan.

### **3. Verrijging van aangebrachte zaken**

De verkrijging van een zaak die is aangebracht door of in opdracht en voor rekening van de verkrijger of zijn rechtsopvolger onder algemene titel is vrijgesteld van overdrachtsbelasting (zie artikel 15, eerste lid, onderdeel i, van de WBR).

Bij de toepassing van deze vrijstelling wordt het begrip 'aanbrengen' ruim opgevat. Het begrip omvat naast bouw ook verbouwing, verbetering, beplanting, het bouwrijp maken van grond en ander uitgevoerd werk.

#### **3.1. Door naamloze- of besloten vennootschap in oprichting aangebrachte zaken**

De vrijstelling kan ook worden toegepast als de zaken zijn aangebracht door of in opdracht en voor rekening van een naamloze of besloten vennootschap in oprichting en die vennootschap de zaken vervolgens verkrijgt. Als voorwaarde geldt dat de naamloze of besloten vennootschap de hiermee verband houdende rechtshandelingen na de oprichting uitdrukkelijk of stilzwijgend bekrachtigt of ingevolge de wet wordt verbonden (zie artikel 2:93 of 2:203 van het Burgerlijk Wetboek).

### **4. Verrijgingen krachtens de Wet inrichting landelijk gebied**

Een verkrijging krachtens de WILG is vrijgesteld van overdrachtsbelasting (zie artikel 15, eerste lid, onderdeel i, van de WBR). De vrijstelling geldt voor de verkrijging bij akte van toewijzing als bedoeld in artikel 34 van de WILG. In geval bij de voorbereiding of de uitvoering van een inrichtingsplan als bedoeld in artikel 17 van de WILG onroerende zaken worden verkregen, is de vrijstelling niet van toepassing. Ik acht het in die situatie niet gewenst dat overdrachtsbelasting wordt geheven. Ik keur daarom het volgende goed.

#### *Goedkeuring*

Ik keur goed dat de vrijstelling ook geldt voor de verkrijging van eigendom van onroerende zaken bij de voorbereiding of uitvoering van een inrichtingsplan als bedoeld in artikel 17 van de WILG, vooruitlopend op de akte van toewijzing als bedoeld in artikel 34 van de WILG.

#### *Voorwaarden*

Voor deze goedkeuring geldt de voorwaarde dat voor de verkrijging schriftelijk toestemming is verleend door gedeputeerde staten van de provincie waarin het in te richten gebied geheel of grotendeels is gelegen.

#### **4.1. Ruilverkaveling bij overeenkomst**

De vrijstelling is ook van toepassing bij de verkrijging van onroerende zaken krachtens een ruilverkaveling bij overeenkomst als bedoeld in Hoofdstuk 9 van de WILG, mits deze verkrijging strekt tot verbetering van de inrichting van het landelijk gebied (zie artikel 16 van de WILG). De vrijstelling geldt voor de verkrijging als gevolg van de notariële akte van verdeling (zie artikel 85 van de WILG). De vrijstelling geldt niet bij een verkrijging van economische eigendom na het sluiten van de overeenkomst van ruilverkaveling, vooruitlopend op de levering bij de notariële akte van verdeling.

### **5. Verrijging van monumenten.**

De vrijstelling van overdrachtsbelasting voor de verkrijging van monumenten (artikel 15, eerste lid, onderdeel p, van de WBR) is per 1 januari 2010 afgeschaft. Hiermee is ook artikel 6 van het UBBR komen te vervallen. Volgens die bepaling werd de niet geheven overdrachtsbelasting alsnog verschuldigd als binnen

een tijdvak van 25 jaren na de verkrijging het verkregen monument niet meer voorkomt in het monumentenregister (artikel 6, tweede lid, aanhef en onderdeel a, van het UBBR) of de verkrijger niet meer hoofdzakelijk de instandhouding van monumenten ten doel heeft (artikel 6, tweede lid, aanhef en onderdeel b, van het UBBR).

Omdat artikel 6 van het UBBR is vervallen, merk ik voor alle duidelijkheid op dat de overdrachtsbelasting niet alsnog verschuldigd wordt indien een verkregen monument met ingang van 1 januari 2010 of een later tijdstip niet meer voorkomt in het monumentenregister.

De bepaling van artikel 6, tweede lid, onderdeel b, van het UBBR was reeds bij besluit per 1 mei 2009 buiten werking gesteld. Dit leidt ertoe dat de overdrachtsbelasting niet alsnog verschuldigd wordt indien de verkrijger op of na 1 mei 2009 niet meer hoofdzakelijk de instandhouding van monumenten ten doel heeft.

## **6. Ingetrokken regelingen**

De volgende besluiten zijn ingetrokken met ingang van de inwerkingtreding van dit besluit:

- Het besluit van 7 november 1988, nr. IB88/1043
- het besluit van 12 november 2004, nr. CPP2004/1679M;
- het besluit van 19 februari 2010, nr. CPP2010/0002M.

## **7. Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst.

Dit besluit wordt in de Staatscourant gepubliceerd.

Den Haag, 21 juni 2013

De staatssecretaris van Financiën,

F.H.H. Weekers