

Overdrachtsbelasting. Vrijstelling; diverse onderwerpen

Belastingdienst/Centrum voor proces- en productontwikkeling, Sector brieven & beleidsbesluiten

Besluit van 11 september 2008, nr. CPP2008/355M, Stcrt. nr. 184

De staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

Dit besluit is een actualisering en samenvoeging van besluiten over diverse onderwerpen betreffende de vrijstelling van overdrachtsbelasting. Met dit besluit wordt geen beleidswijziging beoogd. Een aantal besluiten wordt ingetrokken.

1. Inleiding

Artikel 15, eerste lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer bevat de vrijstellingen van overdrachtsbelasting. Dit besluit bevat het beleid over diverse onderwerpen die in het genoemde artikel zijn geregeld. Daarbij behoren enkele goedkeuringen op grond van artikel 63 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen. De inspecteur van de Belastingdienst kan de goedkeuringen toepassen.

Per 1 januari 2007 is er een nieuwe vrijstelling voor de verkrijging van cultuurgrond in de wet opgenomen (artikel 15, eerste lid, onderdeel *q*, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer). Op de genoemde datum zijn ook een aantal vrijstellingen komen te vervallen (artikel 15, eerste lid, onderdelen *q*-oud, *s*, *t*, *v* en *w*). Als gevolg van deze wetwijziging hebben de besluiten over de thans vervallen vrijstellingen hun belang verloren. Deze worden in dit besluit ingetrokken.

1.1. Gebruikte begrippen en afkortingen

AWR	Algemene wet inzake rijksbelastingen
Monument	Onroerende zaak ingeschreven in een van de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers van beschermde monumenten
Monumentenrechtspersoon	Rechtspersoon die naar het oordeel van de Ministerie van Financiën hoofdzakelijk de instandhouding van monumenten ten doel heeft
Registers	De ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers van beschermde monumenten
Samenwoners	Personen die een duurzame samenwoning beogen en een gemeenschappelijke huishouding voeren
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 (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. Tijdstip van gezamenlijke verkrijging

De vrijstelling geldt uitsluitend 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. Ik acht het niet altijd gewenst dat in die situatie overdrachtsbelasting wordt geheven. Daarom keur ik het volgende goed.

Goedkeuring

Ik keur met toepassing van artikel 63 van de AWR goed dat de vrijstelling 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 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.

Aan het bovenstaande voeg ik het volgende toe. Als een woning in aanbouw wordt 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 tot een samenwoning zijn gekomen.

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 niet altijd gewenst dat in die situaties overdrachtsbelasting wordt geheven. Daarom keur ik het volgende goed.

Goedkeuring

Ik keur met toepassing van artikel 63 van de AWR goed dat de vrijstelling ook geldt voor de verkrijging bij verdeling van onroerende zaken of beperkte rechten daarop, zonder dat de deelgerechtigden hebben samengewoond.

Voorwaarden

Voor deze goedkeuring gelden de volgende voorwaarden:

- Bewoning en samenwoning waren redelijkerwijs niet mogelijk. In geval van een verbouwing moet aannemelijk worden gemaakt dat deze dusdanig ingrijpend was, dat bewoning redelijkerwijs gesproken niet mogelijk was.
- De relatie wordt verbroken voordat de woning wordt opgeleverd of de verbouwing gereed is.
- De woning wordt aan één van de betrokken personen 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.

Over de eerstgenoemde voorwaarde merk ik nog het volgende op. In geval van 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 geen sprake van een onbillijkheid van overwegende aard.

2.3. Tijdstip van verdeling

De vrijstelling geldt voor de verkrijging bij verdeling tijdens de samenwoning. Veelal echter zal de verdeling plaatsvinden nadat de samenwoning is beëindigd. Ik acht het niet altijd gewenst dat in die situatie overdrachtsbelasting wordt geheven. Daarom keur ik het volgende goed.

Goedkeuring

Ik keur met toepassing van artikel 63 van de AWR goed dat de vrijstelling 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 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.

3. Aanbrengen van 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 (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. Aanbrengen door naamloze- of besloten vennootschap in oprichting

Het ontmoet bij mij geen bezwaar de vrijstelling toe te passen als een naamloze of besloten vennootschap in oprichting de zaken heeft aangebracht en deze vervolgens verkrijgt. Als voorwaarde geldt dat de hiermee verband houdende rechtshandelingen na de oprichting worden bekrachtigd overeenkomstig artikel 2:93 of 2:203 van het Burgerlijk Wetboek.

4. Verrijging van monumenten

De verkrijging van monumenten door monumentenrechtspersonen is onder voorwaarden vrijgesteld van overdrachtsbelasting (artikel 15, eerste lid, onderdeel *p*, van de WBR). De vrijstelling geldt als de onroerende zaak op het moment van de verkrijging is ingeschreven in één van de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers van beschermde monumenten. De vrijstelling geldt ook voor de verkrijging van een onverdeeld aandeel of een appartementsrecht in een monument.

4.1. Verrijging van een onroerende zaak voordat deze is ingeschreven

De vrijstelling bij verkrijging van monumenten geldt niet als een onroerende zaak wordt verkregen voordat deze als monument is ingeschreven in de registers. Met het oog op het behoud wordt soms al voor de bedoelde inschrijving een onroerende zaak verkregen. Dit bijvoorbeeld als een dringende restauratie noodzakelijk is. Ik acht het niet altijd gewenst dat in een dergelijk geval overdrachtsbelasting wordt geheven. Ik keur daarom het volgende goed

Goedkeuring

Ik keur met toepassing van artikel 63 van de AWR goed dat de vrijstelling ook geldt voor de verkrijging van een onroerende zaak voordat deze als monument is ingeschreven in de registers.

Voorwaarden

Voor deze goedkeuring gelden de volgende voorwaarden:

- De aanvraag tot aanwijzing als monument is gedaan uiterlijk op het moment van de verkrijging.
- De onroerende zaak is binnen tien maanden na de verkrijging als monument ingeschreven in de registers.
- Er wordt tijdig een aangifte ingediend met daarin een beroep op de vrijstelling. Bij deze aangifte wordt gevoegd een afschrift van het verzoek tot aanwijzing als monument.
- Aan de overige vereisten voor de vrijstelling wordt voldaan.

Over de in de bovengenoemde tweede voorwaarde genoemde termijn van tien maanden, merk ik nog het volgende op. De termijn sluit aan bij het bepaalde in artikel 3, zesde lid, van de Monumentenwet 1988. De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap beslist binnen tien maanden na ontvangst van een verzoek om een onroerend monument aan te wijzen als beschermd monument.

4.2. Verkrijging voordat de rechtspersoon is aangewezen

Soms wordt een monument verkregen door een rechtspersoon die op dat moment nog niet is aangewezen als monumentenrechtspersoon. In dat geval kan de vrijstelling niet worden toegepast. Dit kan tot ongewenste of onduidelijke situaties leiden. Ik keur daarom het volgende goed.

Goedkeuring

Ik keur met toepassing van artikel 63 van de AWR goed dat de vrijstelling ook geldt als een monument wordt verkregen door een rechtspersoon die op dat moment nog niet is aangewezen als monumentenrechtspersoon.

Voorwaarden

Voor deze goedkeuring gelden de volgende voorwaarden:

- Het verzoek tot aanwijzing als monumentenrechtspersoon is gedaan uiterlijk op het moment van de verkrijging.
- Het verzoek tot aanwijzing als monumentenrechtspersoon wordt ingewilligd.
- Er wordt tijdig een aangifte ingediend met daarin een beroep op de vrijstelling. Bij deze aangifte wordt gevoegd een afschrift van het verzoek tot aanwijzing als monumentenrechtspersoon.
- Aan de overige vereisten voor de vrijstelling wordt voldaan.

Voor de goede orde merk ik het volgende op. Het bovenstaande leidt ertoe dat voor de toepassing van de vrijstelling de rechtspersoon wordt geacht te zijn aangewezen als monumentenrechtspersoon met ingang van de datum waarop het verzoek tot aanwijzing is ingekomen.

4.3. Mandatering aanwijzing rechtspersonen

Gelet op artikel 10:3, eerste lid en artikel 10:5 van de Algemene wet bestuursrecht is de voorzitter gemandateerd tot het aanwijzen van een rechtspersoon als monumentenrechtspersoon en tot het intrekken of wijzigen van een zodanige aanwijzing. De verzoeken kunnen rechtstreeks aan de genoemde voorzitter (kantoor 's-Hertogenbosch) worden gericht.

De voorzitter van het managementteam van de Belastingdienst/Oost-Brabant is ook bevoegd tot het verlenen van ondermandaat en machtiging aan daartoe aan te wijzen functionarissen.

4.4. Instandhouding monumenten

In artikel 6 van het UBBR staan de nadere voorwaarden waaraan moet worden voldaan voor de toepassing van de vrijstelling. Op grond van deze voorwaarden is het mogelijk dat de overdrachtsbelasting die aanvankelijk niet is geheven, alsnog verschuldigd wordt binnen een tijdvak van 25 jaren na de verkrijging.

Het bovenstaande is onder meer het geval als naar het oordeel van de minister van Financiën de verkrijger niet meer hoofdzakelijk de instandhouding van monumenten ten doel heeft (artikel 6, tweede lid, onderdeel *b*, van het UBBR). De verkrijger kwalificeert dan niet meer als monumentenrechtspersoon. In een tweetal gevallen echter acht ik het niet redelijk of functioneel om op de aanvankelijk genoten vrijstelling terug te komen. Het eerste geval betreft de situatie waarbij een monumentenrechtspersoon verdwijnt na een juridische fusie. Het tweede geval betreft de situatie waarbij een monumentenrechtspersoon het (laatste) in zijn bezit zijnde monument vervreemdt.

4.5. Fusie in de zin van Titel 7 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (juridische fusie)

Bij een juridische fusie tussen twee of meer monumentenrechtspersonen gaan alle activa en passiva van de verdwijnende rechtspersoon onder algemene titel over op de verkrijgende rechtspersoon. Het gevolg van de juridische fusie is dat de verdwijnende monumentenrechtspersoon niet langer voldoet aan het vereiste van de instandhouding van monumenten en aldus niet meer kwalificeert als monumentenrechtspersoon. Ik acht het niet altijd gewenst dat in een dergelijk geval alsnog overdrachtsbelasting wordt geheven. Ik keur daarom het volgende goed.

Goedkeuring

Ik keur met toepassing van artikel 63 van de AWR goed dat de overdrachtsbelasting niet alsnog verschuldigd wordt als een monumentenrechtspersoon als verdwijnende rechtspersoon is betrokken bij een juridische fusie.

Voorwaarden

Voor deze goedkeuring gelden de volgende voorwaarden:

- De verkrijgende rechtspersoon kwalificeert zowel voor als na de juridische fusie als monumentenrechtspersoon.
- De vereisten van artikel 6, tweede lid, van het UBBR gaan, per afzonderlijk monument, voor de resterende periode van het tijdvak van 25 jaren over op de verkrijgende rechtspersoon.

4.6. Vervreemding (laatste) monument

Het is mogelijk dat een monumentenrechtspersoon het (laatste) in zijn bezit zijnde monument vervreemdt. Dit kan tot gevolg hebben dat deze

rechtspersoon niet langer kwalificeert als monumentenrechtspersoon. Ik acht het niet altijd gewenst dat in een dergelijk geval alsnog overdrachtsbelasting wordt geheven. Ik keur daarom het volgende goed.

Goedkeuring

Ik keur met toepassing van artikel 63 van de AWR goed dat de overdrachtsbelasting niet alsnog verschuldigd wordt als een monumentenrechtspersoon het (laatste) in zijn bezit zijnde monument vervreemdt.

Voorwaarden

Voor deze goedkeuring gelden de volgende voorwaarden:

- De rechtspersoon verkrijgt binnen zes maanden na de vervreemding opnieuw een monument.
- De rechtspersoon blijft overigens kwalificeren als monumentenrechtspersoon.

5. Voorbehoud aan goedkeuringen

De in dit besluit opgenomen goedkeuringen worden verleend als volgens de wettelijke bepalingen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Door deze wettelijke verschuldigdheid kan de verkrijger bij een volgende overdracht van de verkregen onroerende zaken, onder omstandigheden, formeel gezien aanspraak maken op een vermindering van overdrachtsbelasting op grond van artikel 9, vierde lid, of artikel 13 van de WBR. Voor zover een toekomstige verkrijger een beroep doet op één van de genoemde bepalingen, vervalt de verleende goedkeuring.

6. Ingetrokken regelingen

Onderdeel 13 van het besluit van 27 december 1988, nr. IB88/1084, heeft met ingang van de inwerkingtreding van dit besluit zijn belang verloren.

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

- besluit van 22 oktober 1867, nr. 47;
- besluit van 6 november 1883, nr. 50;
- besluit van 6 november 1883, nr. 47;
- besluit van 12 september 1888, nr. 12;
- besluit van 7 maart 1892, nr. 31;
- besluit van 30 januari 1894, nr. 4;
- besluit van 11 november 1896, nr. 28;
- besluit van 10 juni 1910, nr. 37;
- besluit van 21 oktober 1918, nr. 3;
- besluit van 5 januari 1927, nr. 38;
- besluit van 21 juli 1927, nr. 89;
- besluit van 6 augustus 1927, nr. 105;
- besluit van 18 juni 1931, nr. 109;
- besluit van 3 mei 1933, nr. 96;
- besluit van 4 februari 1935, nr. 6;
- besluit van 13 oktober 1937, nr. 104;

- besluit van 30 maart 1943, nr. 35;
- besluit van 19 januari 1950, nr. 23;
- besluit van 19 januari 1966, nr. D5/9114;
- besluit van 18 februari 1972, nr. B72/12748;
- besluit van 1 september 1972, nr. B72/15735;
- besluit van 6 september 1972, nr. B72/19242;
- besluit van 6 oktober 1972, nr. B72/22105;
- besluit van 21 april 1972, nr. B72/5399, § 31, laatstelijk gewijzigd op 18 juli 1991, nr. VB91/1044, § 31;
- besluit van 7 februari 1973, nr. B72/23101;
- besluit van 24 december 1974, nr. B74/16852;
- besluit van 25 april 1988, nr. IB87/1078;
- besluit van 18 juli 1991, nr. VB91/1044, § 37;
- besluit van 10 oktober 2000, nr. CPP2000/924M;
- besluit van 27 november 2001, CPP2001/2182M;
- besluit van 20 november 2003, nr. WV2003/00280;
- besluit van 18 februari 2005, nr. CPP2004/1011M;
- besluit van 7 maart 2007, nr. CPP2006/349M;
- besluit van 11 oktober 2007, nr. CPP2007/1680M.

7. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de tweede dag na de dagtekening van de *Staatscourant* waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met de dagtekening van het besluit.

Dit besluit zal in de *Staatscourant* worden geplaatst.

Den Haag, 11 september 2008.

De staatssecretaris van Financiën,
namens deze:
de directeur-generaal Belastingdienst,
mr. J. Thunnissen.