

Overdrachtsbelasting. Verruiming termijn bij doorverkoop

Belastingdienst/Landelijk Kantoor Belastingregio's, Brieven en beleidsbesluiten

Besluit van 31 augustus 2012, nr. BLKB 2012/1399M

De staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

In dit besluit wordt goedgekeurd dat met ingang van 1 september 2012 de termijn van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt verruimd van 6 maanden naar 36 maanden.

1. Inleiding

In artikel 13, eerste lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is een voorziening opgenomen voor de doorverkoop van dezelfde onroerende zaak aan een ander binnen 6 maanden. De opvolgende verkrijger betaalt daardoor alleen overdrachtsbelasting over de meerwaarde. Binnen de huidige stagnerende vastgoedmarkt is deze doorverkooptermijn van 6 maanden over het algemeen te kort. Om de gehele vastgoedmarkt tegemoet te komen heeft het Kabinet op 31 augustus 2012 besloten de termijn van 6 maanden tijdelijk te verruimen naar 36 maanden voor verkrijgingen van onroerende zaken of rechten waaraan deze zijn onderworpen, waarbij de eerste verkrijging plaatsvindt op of na 1 september 2012. De wet zal hiervoor worden aangepast. Deze wijziging zal worden opgenomen in een wetsvoorstel (Belastingplan 2013) dat nog aan de Tweede Kamer wordt aangeboden. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen, treedt deze wijziging op 1 januari 2013 in werking en zal terugwerken tot en met 1 september 2012.

2. Goedkeuring

Het is niet wenselijk dat belanghebbenden de verkrijging van onroerende zaken of rechten waaraan deze zijn onderworpen uitstellen tot het wetsvoorstel wordt aangenomen. Daarom keur ik vooruitlopend op wetswijziging het volgende goed.

Goedkeuring

Ik keur goed dat de termijn van artikel 13, eerste lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt verruimd naar 36 maanden bij een verkrijging na een vorige verkrijging, mits de vorige verkrijging plaatsvindt op of na 1 september 2012.

3. Toelichting

Met de goedkeuring wordt bereikt dat bij een verkrijging van dezelfde onroerende zaak door een ander binnen 36 maanden na een vorige verkrijging het bedrag waarover overdrachtsbelasting wordt berekend, wordt verminderd met het bedrag waarover bij de vorige verkrijging(en) was verschuldigd hetzij overdrachtsbelasting die niet in mindering heeft gestrekt van schenk- of erfbelasting, hetzij omzetbelasting die geheel niet in aftrek kon worden gebracht.

De goedkeuring geldt zowel voor woningen als niet-woningen. De goedkeuring werkt ook door naar het tweede lid van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Voor de goedkeuring wordt alleen als vorige verkrijging aangemerkt de verkrijging die plaatsvindt op of na 1 september 2012.

Hierna geef ik in enkele voorbeelden aan wanneer de goedkeuring wel of niet geldt.

Voorbeeld 1

A verkrijgt op 1 oktober 2012 een onroerende zaak. Op 1 oktober 2013 verkrijgt B deze onroerende zaak van A. Op 1 juli 2015 verkrijgt C de onroerende zaak van B.

Door de goedkeuring kan artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer worden toegepast zowel bij de verkrijging van B als de verkrijging van C.

Voorbeeld 2

A verkrijgt op 1 november 2012 een onroerende zaak. Op 1 augustus 2013 verkrijgt B deze onroerende zaak van A. Op 1 december 2015 verkrijgt C de onroerende zaak van B.

Door de goedkeuring kan artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer worden toegepast zowel bij de verkrijging door B als de verkrijging door C. Bij de verkrijging door C geldt alleen de verkrijging van B als de vorige verkrijging. De verkrijging door A ligt voor C immers buiten de termijn van 36 maanden.

Voorbeeld 3

A heeft op 1 maart 2012 een onroerende zaak verkregen. Op 1 maart 2013 verkrijgt B deze onroerende zaak van A.

In dit geval is de goedkeuring niet van toepassing, omdat de vorige verkrijging door A plaatsvond vóór 1 september 2012.

4. Inwerkingtreding en vervaldatum

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 september 2012.

Dit besluit vervalt op 1 januari 2013.

Dit besluit wordt in de Staatscourant gepubliceerd.

Den Haag, 31 augustus 2012

de Staatssecretaris van Financiën,

F.H.H. Weekers