

Overdrachtsbelasting

Hoe kan het beter?

Drs. M.J.A.M. van Gijlswijk

02 november 2023

Onderwerpen

- Tarieven
- Maatstaf van heffing
- Vrijstellingen
- Artikel 4

Opbrengst – Miljoenennota 2024

Tabel 4.6.1 Raming belasting- en premieontvangsten 2023-2028 op EMU-basis (in miljoenen euro)

	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Indirecte belastingen	115.538	121.935	126.842	131.743	135.893	140.380
Invoerrechten	4.785	4.984	5.249	5.486	5.716	5.959
Omzetbelasting	77.655	79.455	82.675	85.836	88.978	92.328
Belasting op personenauto's en motorrijwielen	1.464	1.485	1.970	2.390	2.471	2.435
Accijnzen	11.777	13.884	14.115	14.329	14.394	14.491
Overdrachtsbelasting	3.405	3.885	3.838	3.960	4.208	4.495
Assurantiebelasting	3.633	3.737	3.863	3.969	4.090	4.206
Motorrijtuigenbelasting	4.599	4.946	5.038	5.691	5.872	6.047

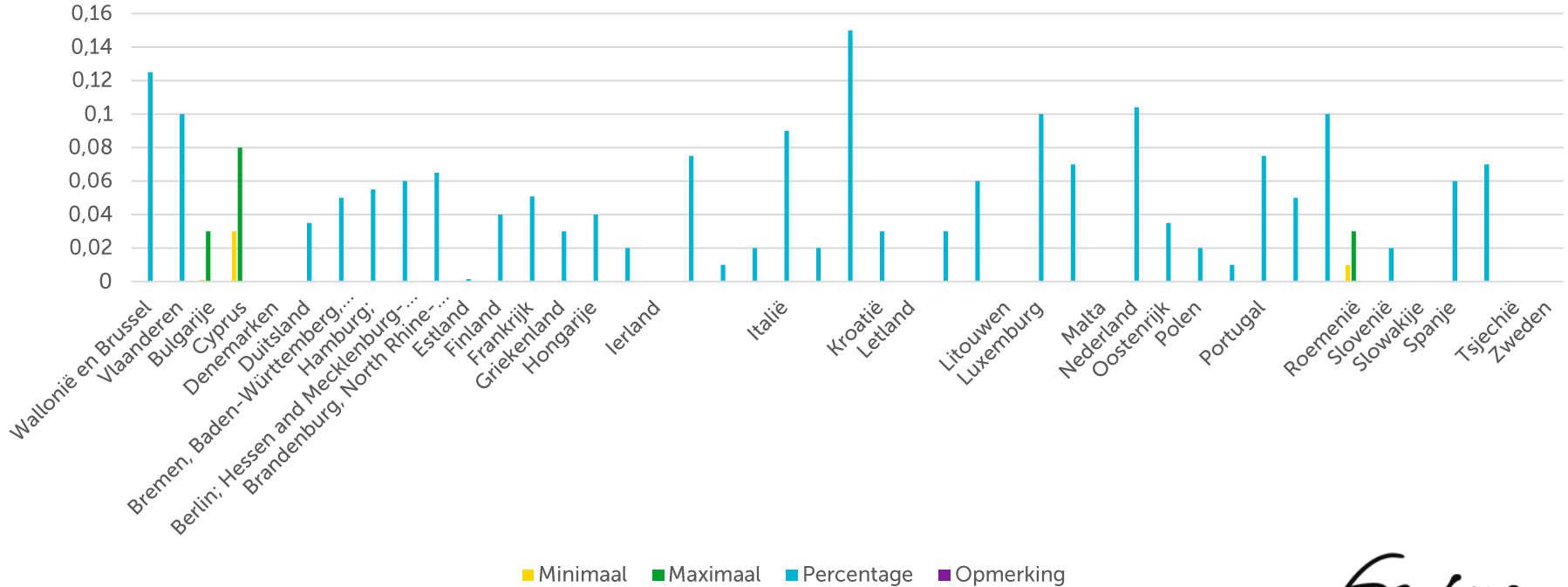
Tarieven – Het hoge tarief

- 5% (1942-1979)
- 6% (1979-2020)
- 8% (2021-2022)
- 10,4% (2023-...)

>> Tariefsverhogingen vrijwel altijd om begrotingsgat te dichten

• Hoogte tarieven in internationaal perspectief

Chart Title



Tarieven – Het lage tarief

- Vanaf 15 juni 2011 laag tarief 2% voor woningen
 - Vanaf 2020 beperkt tot eigen woningen hoofdverblijf (+ Startersvrijstelling)
 - Motivatie lage tarief
 - stimuleren economisch slechte woningmarkt (in 2011)
 - bevorderen positie (startende) kopers op de woningmarkt ten opzichte van beleggers
- >> Bijkomende argumentatie bevorderen arbeidsmobiliteit



Tarieven - Stelling

Tariefdifferentiatie in de overdrachtsbelasting is een effectief en proportioneel middel om meer woningen beschikbaar te maken voor starters op de woningmarkt

Maatstaf van heffing

- WEV, of hogere tegenprestatie
- Juridische en economische eigendom
>> Het ongelijke, gelijk behandelen!
- Beperkte tegemoetkoming via 6-maandsregel
>> Omvorming 6-maandsregel naar 'afschrijvingsregeling'
bijv. 2^e verkrijging binnen 1, 2, 3, 4, 5 jaar, korting van 100, 80, 60, 40, respectievelijk 20%

Erasmus

Maatstaf van heffing - Stelling

De waarde in het economische verkeer van de juridische eigendom (1 euro) of economische eigendom (WEV) dient als maatstaf van heffing te worden genomen

Vrijstellingen

Vormgeving 'vrijstellingen'

- Uitzondering op belastbaar feit,
- Vrijstellingen ex art. 15 Wet BRv
- Tariefdifferentiatie = "partiële vrijstelling"
- Korting op maatstaf van heffing ex art. 13 Wet BRv = "temporele vrijstelling"

Vrijstellingen

- Reorganisatievrijstellingen ex art. 15-1-e / f / h
 - Aansluiten bij IB en VPB of eigen regeling voor Wet BRv?
 - Ontbrekende mogelijkheid om vooraf een voor bezwaar vatbare beschikking te vragen
 - Ontbrekende vrijstelling bij koop onderneming inclusief vastgoed uit BV

Art. 4 Onroerende zaakrechtspersonen

- Doel: Verkrijging OZ 'verpakt' in een vennootschap belasten, mits OZR en mits verkrijging substantieel belang
- Kwalificatie OZR via bezitseis en doeleis
 - 12-maandsregel pakt onredelijk uit voor doeleis,
 - overdrachtsbelasting hoort niet bij verkrijging van aandelen in een rechtspersoon met een 'actieve onderneming'

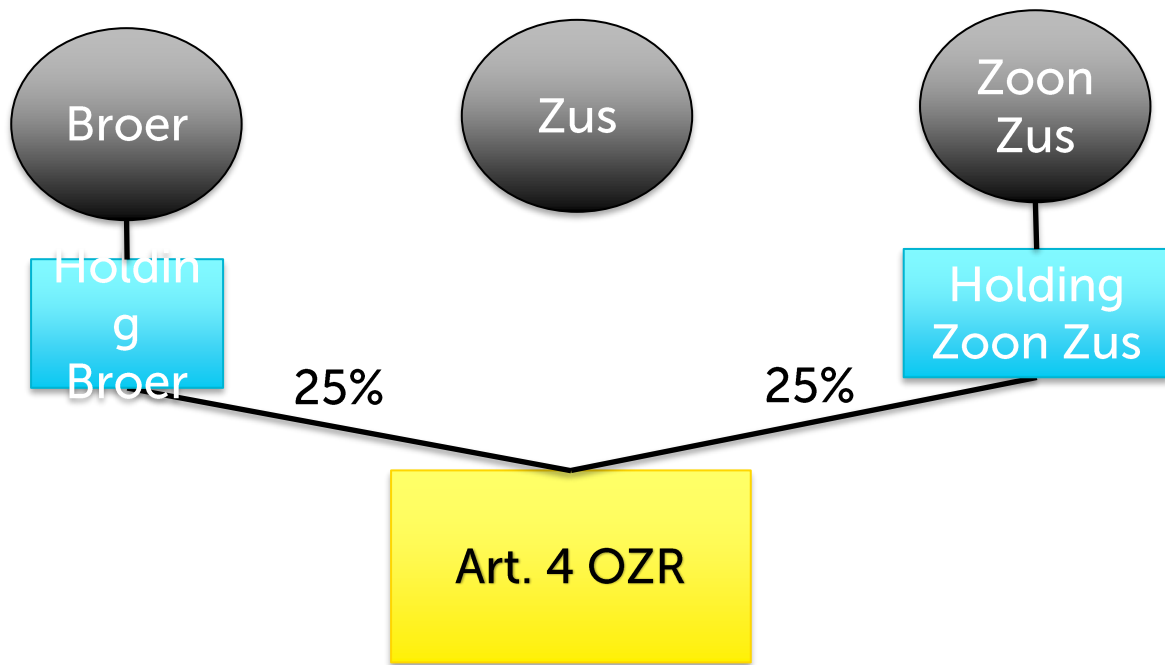
Art. 4 Onroerende zaakrechtspersonen

- **Substantieel belangeis voor verkrijgers natuurlijke personen**
 - 1/3 belang samen met verbonden personen en verbonden lichamen én verkrijger ten minste meer dan 7% belang (samen met echtgenoot)
 - Aansluiten bij huwelijk en geregistreerd partnerschap hopeloos ouderwets > uitbreiden met ongehuwd samenwonenden (evt. notarieel samenlevingscontract)
 - 7%-regel kan geschrapt worden

Art. 4 Onroerende zaakrechtspersonen

- Substantieel belang eis voor verkrijgers rechtspersonen
 - 1/3 belang samen met verbonden natuurlijke personen en verbonden lichamen
 - Definitie verbonden lichaam is te onduidelijk, wie is de 'derde' ex art. 4, lid 7, onderdeel c?
 - Definitie verbonden natuurlijke personen is te ruim, introductie tegenbewijsregeling dat geen sprake is van een samenwerkende groep is wenselijk *Erasmus*

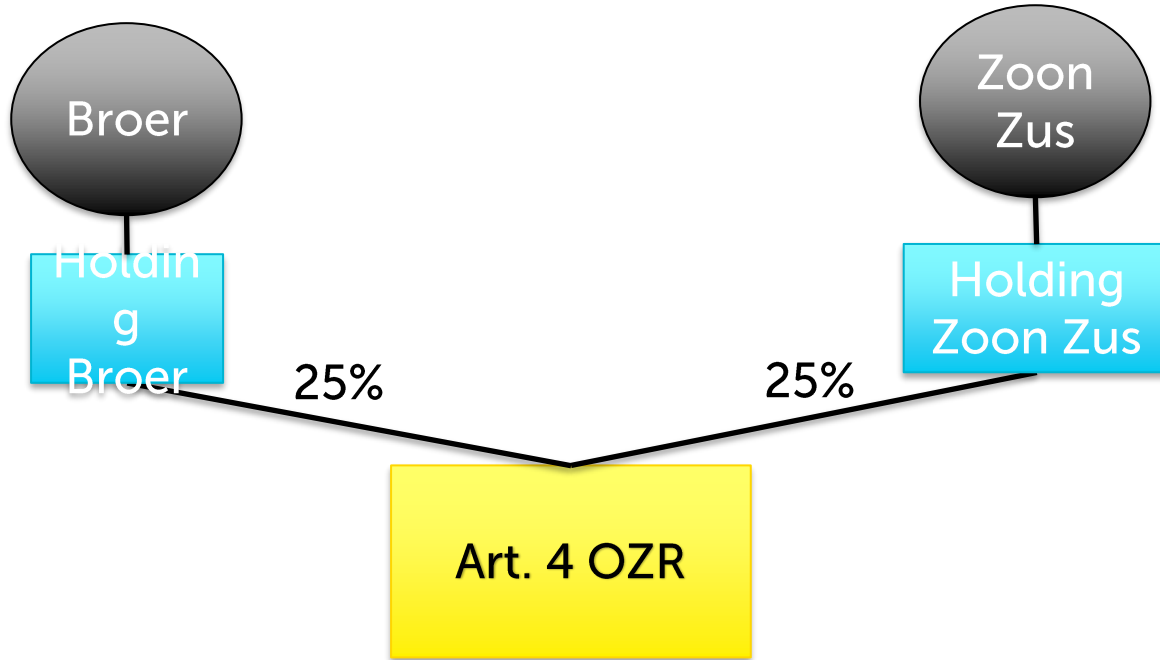
Art. 4 Onroerende zaakrechtspersonen



15 Holding Zoon Zus verkrijgt 25% van de aandelen in privé = verkrijging 1/3 belang w
Holding Broer is een verbonden lichaam via Zus!

Erasmus

Art. 4 Onroerende zaakrechtspersonen



16 Holding Zoon Zus verkrijgt 25% van de aandelen in privé = geen verkrijging 1/3 belang
Holding Broer is geen verbonden lichaam, Zus als verbindende schakel ontbreekt