



Doorverkooptermijn overdrachtsbelasting: van 6 naar 36 maanden

28 oktober 2012

Als een onroerende zaak binnen zes maanden na de verkrijging wordt (door)verkocht, is bij die overdracht slechts overdrachtsbelasting verschuldigd over de meerwaarde: de bij de verkrijging geheven overdrachtsbelasting komt in mindering op de verschuldigde belasting bij doorverkoop. De tweede verkrijger is daardoor fiscaal voordeliger uit. Financiën heeft de doorverkooptermijn per 1 september 2012 verlengd van 6 naar 36 maanden, om de stagnerende vastgoedmarkt tegemoet te komen. Deze termijnverlenging is tijdelijk en geldt tot 1 januari 2015.

De overdrachtsbelasting (OVB) kent een doorverkooptermijn van zes maanden. Als een onroerende zaak binnen deze termijn wordt (door)verkocht kan een vermindering van OVB worden verkregen. De belasting die bij de verkrijging is geheven komt in mindering op de bij de doorverkoop verschuldigde OVB. Zo'n vermindering is ook mogelijk als bij de eerste verkrijging omzetbelasting verschuldigd was die niet (volledig) als voorbelasting in aftrek kon worden gebracht. Dat speelt bijvoorbeeld bij doorverkoop van een nieuwbouwwoning.

Binnen de huidige stagnerende vastgoedmarkt is de doorverkooptermijn van zes maanden veel te kort. Het kabinet heeft besloten om die termijn tijdelijk te verruimen naar 36 maanden, voor alle onroerende zaken waarbij de eerste verkrijging plaatsvindt op of na 1 september 2012. Deze termijnverruiming geldt vanaf 1 september 2012, en eindigt op 1 januari 2015.

De maatregel is onderdeel van het Belastingplan 2013.

De termijnverlenging is een steuntje in de rug voor particulieren die hun woning moeten doorverkopen in geval van scheiding, of wanneer zij een bestaande woning hebben gekocht en willen doorstromen naar een nieuwbouwwoning. Met de termijnverlenging krijgen zij meer tijd om de woning tegen gunstigere voorwaarden – met minder OVB – door te verkopen. Ook het uitwinnen van hypothecaire zekerheid kan door de termijnverlenging soepeler verlopen. De geldverstrekker die – vaak noodgedwongen – de onroerende zaak zelf overneemt en binnen 36 maanden doorverkoopt, hoeft alleen over de meerwaarde OVB door te berekenen naar de volgende koper.

Bij bedrijfspanden biedt de termijnverlenging partijen in de markt de mogelijkheid om onroerend goed aan te kopen, te renoveren en up-to-date (door) te verkopen, zonder dat er twee keer over de volledige verkoopsom overdrachtsbelasting moet worden betaald.

Commentaar

De verlenging van de doorverkooptermijn voor de OVB is een goede zaak. Een minpunt is wel dat de termijnverlenging enkel van toepassing is op onroerende zaken die op of na 1 september 2012 voor de eerste keer worden verkregen. De maatregel zou veel effectiever zijn als de termijnverlenging ook kan worden toegepast op al eerder verkregen onroerende zaken. De Tweede Kamer kan dit mankement elimineren bij de parlementaire behandeling van het Belastingplan 2013.