

Studenteneditie 2026-2027

# Overdrachtsbelasting

Dr. Y.E. Gassler LL.M MRE MRICS, redacteur

M.D.C. Gomes Vale Viga MSc, redacteur

Mr. dr. M.L.M. van Kempen

Mr. D. van Laren

# VOORWOORD

De Cursus Belastingrecht heeft al vele jaren een vaste plek in het onderwijs op het gebied van het fiscale recht, zowel bij universiteiten als bij andere onderwijsinstellingen. Specifiek voor studiedoel-einden is deze studenteneditie vervaardigd. De studenteneditie is ontwikkeld omdat het hoofdwerk van de Cursus Belastingrecht, voor de meeste Cursusdelen, te omvangrijk is voor onderwijsdoel-einden.

In deze studenteneditie Overdrachtsbelasting zijn uit het Cursusdeel Belastingen van Rechtsverkeer de Inleiding en Hoofdstuk I Inleidende bepalingen integraal opgenomen en uit Hoofdstuk II Overdrachtsbelasting de meeste onderdelen. Onderdelen die niet van belang zijn voor het onderwijs zijn niet opge-nomen. Evenmin is het commentaar op de Assurantiebelasting opgenomen in deze studenteneditie.

Het Cursusdeel Belastingen van Rechtsverkeer wordt thans bewerkt door dr. Y.E. Gassler LL.M MRE MRICS, M.D.C. Gomes Vale Viga MSc, mr. dr. M.L.M. van Kempen en mr. D. van Laren. In het verleden hebben ook andere auteurs meegewerkt aan dit deel van de Cursus Belastingrecht. In 2026 verschij-nen eveneens de volgende studentenedities:

- Inkomstenbelasting,
- Vennootschapsbelasting,
- Omzetbelasting,
- Loonbelasting en Premieheffing,
- Europees Belastingrecht,
- Internationaal Belastingrecht,
- Formeel Belastingrecht,
- Schenk- en Erfbelasting.

De studenteneditie Overdrachtsbelasting is door zijn opzet niet alleen geschikt voor het onderwijs. Door het beschrijven van de heffing van de overdrachtsbelasting bij de meest voorkomende typen verkrijgingen is deze studenteneditie ook geschikt voor gebruik in de notariële en fiscale praktijk.

Het complete hoofdwerk van de Cursus Belastingrecht is beschikbaar via InView, [www.inview.nl](http://www.inview.nl).

Voor opmerkingen en/of suggesties van lezers houdt de redactie zich graag aanbevolen. U kunt deze sturen naar: [boeken-NL@wolterskluwer.com](mailto:boeken-NL@wolterskluwer.com).

# VERKORTE INHOUDSOPGAVE

## **Inleiding**

- 0.0.0 Inleiding / 1
- 0.0.1 Korte historie / 1
- 0.0.2 Rechtsgrond / 1
- 0.0.3 Karakter van de heffingen / 4
- 0.0.4 Verzamelnaam 'belastingen van rechtsverkeer' / 4
- 0.0.5 Wetsystematiek / 5
- 0.0.6 Bronnen van materieel en formeel recht / 5
- 0.0.7 Mogelijke toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de overdrachtsbelasting / 5

## HOOFDSTUK I

### **Inleidende bepalingen**

- 1.0.0 Inleidende bepaling / 7

## HOOFDSTUK II

### **Overdrachtsbelasting**

#### **Afdeling 1**

##### Belastbaar feit

- 2.1.0 Inleiding belastbaar feit / 11
- 2.1.1 Verkrijging / 12
- 2.1.2 Juridische eigendomsverkrijging / 12
- 2.1.3 Economische eigendomsverkrijging / 13
- 2.1.4 Verkrijging deelgerechtigdheid of aandeel in een vennootschap / 22
- 2.1.5 Uitgezonderde verkrijgingen / 28
- 2.1.6 Fictieve verkrijgingen / 43
- 2.1.7 Verdeling / 46
- 2.1.8 In Nederland gelegen onroerende zaken / 48
- 2.1.9 Beperkte rechten / 50
- 2.1.10 Fictieve onroerende zaken / 51
- 2.1.11 Verkrijging van lidmaatschapsrechten / 103
- 2.1.12 Het tijdstip van de verkrijging / 105

#### **Afdeling 2**

##### Maatstaf van heffing

- 2.2.1 Waarde verkregene en waarde tegenprestatie / 109
- 2.2.2 Waarde verkregen onroerende zaak / 109
- 2.2.3 Waarde beperkte rechten en daaraan onderworpen zaken / 113
- 2.2.4 Tegenprestatie / 122
- 2.2.5 Verminderingen van de te belasten waarde / 127
- 2.2.6 Vermeerdering van de te belasten waarde: antimisbruikbepaling startersvrijstelling / 139

#### **Afdeling 3**

##### Tarief en vrijstellingen

- 2.3.0 Inleiding / 141
- 2.3.1 Tarief / 143
- 2.3.2 Vrijstellingen / 158
- 2.3.3 (Gedeeltelijke) voorkoming van cumulatie met omzetbelasting / 164

- 2.3.4 Overdracht van de onderneming in de familiesfeer (art. 15 lid 1 onderdeel b Wet BRV) / 190
- 2.3.5 Verkrijging door publiekrechtelijke lichamen (art. 15 lid 1 onderdeel c) / 201
- 2.3.6 Komend recht: rechtsvormwijziging van stille naar openbare personenvennootschap (art. 15 lid 1 onderdeel d) / 201
- 2.3.7 De inbreng van een onderneming in een personenvennootschap (art. 15 lid 1 onderdeel e onder 1° Wet BRV) / 201
- 2.3.8 Inbreng van een gehele onderneming in een BV of NV / 208
- 2.3.9 Verdeling vennootschappelijke gemeenschap en wijziging vennoten / 215
- 2.3.10 Uitbrengvrijstelling onder voorontwerp Modernisering personenvennootschappen / 220
- 2.3.11 Geruisloze terugkeer uit een BV of NV (art. 15 lid 1 onderdeel f onder 2° Wet BRV) / 220
- 2.3.12 Gereserveerd / 221
- 2.3.13 Verdeling van gemeenschappen ontstaan door een gezamenlijke verkrijging door samenwoners (art. 15 lid 1 onderdeel g Wet BRV) / 221
- 2.3.14 Bedrijfsfusie / 225
- 2.3.15 Juridische fusie / 233
- 2.3.16 Interne reorganisatie / 241
- 2.3.17 (Af)splitsingsfaciliteit / 249
- 2.3.17.(oud) Juridische (af)splitsing t/m juni 2025 (*niet opgenomen*) / 265
- 2.3.18 Instelling of vereniging met ANBI-status / 265
- 2.3.19 Verkrijging van aangebrachte zaak (art. 15 lid 1 onderdeel i) / 268
- 2.3.20 Uitbedongen bodembestanddelen en zaken (art. 15 lid 1 onderdeel j) (*niet opgenomen*) / 269
- 2.3.21 Onderwijsvrijstelling (art. 15 lid 1 onderdeel k) / 269
- 2.3.22 Herverkaveling en kavelruil (art. 15 lid 1 onderdeel l en la) / 271
- 2.3.23 Verkrijgingen door het Bureau Beheer Landbouwgronden (art. 15 lid 1 onderdeel m) (*niet opgenomen*) / 273
- 2.3.24 Verkrijging door woningcorporaties (art. 15 lid 1 onderdeel n) (*niet opgenomen*) / 273
- 2.3.25 Vrijstelling ter bevordering van stedelijke herstructurering (art. 15 lid 1 onderdeel o en oa) (*niet opgenomen*) / 273
- 2.3.26 Startersvrijstelling art. 15 lid 1 onderdeel p / 273
- 2.3.27 Cultuurgronden (art. 15 lid 1 onderdeel q) / 281
- 2.3.28 Teruglevering of terugoverdracht als gevolg van ontbinding, nietigheid of vernietiging (art. 15 lid 1 onderdeel r) / 283
- 2.3.29 Verkrijging natuurground (art. 15 lid 1 onderdeel s) / 283
- 2.3.30 Vrijstelling terugkoop woning met verkoopregulerend beding, VoV-vrijstelling (art. 15 lid 1 onderdeel t Wet BRV) / 285
- 2.3.31 Verkrijging door Staatsbosbeheer (art. 15 lid 1 onderdeel u) (*niet opgenomen*) / 290
- 2.3.32 De uitoefening van een (bloot)eigendomswilsrecht (art. 15 lid 1 onderdeel x) / 290
- 2.3.33 Verkrijging van kabels en leidingen (art. 15 lid 1 onderdeel y) / 292
- 2.3.34 Komend recht: verkrijging door wetswijziging Modernisering personenvennootschappen (art. 56) / 293
- 2.3.35 Tijdelijke vrijstellingen in 2024 in het kader van overgangsrecht / 294

#### **Afdeling 4**

##### Wijze van heffing

- 2.4.1 Inleiding wijze van heffing / 305
- 2.4.2 Belastingplichtige; ontstaan belastingsschuld / 305
- 2.4.3 Voldoeningsbelasting / 307
- 2.4.4 Teruggaaf / 310
- 2.4.5 Hoofdelijke aansprakelijkheid / 313
- 2.4.6 Fraus legis / 315

#### HOOFDSTUK III

##### **Assurantiebelasting** (*niet opgenomen*)

# Inleiding

*M.D.C. Gomes Vale Viga MSc (voorheen door mr. dr. M.L.M. van Kempen)*

## 0.0.0 Inleiding

De Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna: Wet BRV) behelsde oorspronkelijk vier verschillende heffingen, te weten *de overdrachtsbelasting, de assurantiebelasting, de kapitaalsbelasting* en *de beursbelasting*. Aangezien de beursbelasting vanaf 1 juli 1990 is vervallen en de kapitaalsbelasting vanaf 1 januari 2006, kent de Wet BRV in haar huidige vorm een tweetal heffingen (zie BvR.1.0.0).

## 0.0.1 Korte historie

De Wet BRV van 24 december 1970 is de opvolger van de wetgeving voor de registratie- en de zegelbelasting. Al in het oude Egypte werd bij de verkoop van roerende en onroerende zaken 5% registratierecht geheven. Ook in de Griekse oudheid werd in Athene bij de overdracht van onroerende zaken 1% belasting geheven, waartoe de akten ter registratie moesten worden aangeboden. Later hebben de Romeinen de belastingheffing door middel van registratie naar Frankrijk overgebracht. Deze wijze van belastingheffing is tijdens de Tachtigjarige Oorlog in Nederland geïntroduceerd. In 1598 dienden de koper en de verkoper, ieder voor de helft, bij de verkoop van onroerende zaken 2,5% van de koop-som of de waarde daarvan te betalen.<sup>1</sup>

De Registratiewet 1917 en de Zegelwet 1917 zijn vervangen door de Registratiewet 1970 en de Wet BRV 1970 (Wet BRV) in het kader van de algemene herziening van de rijksbelastingwetgeving. Met deze vervanging is de belastingheffing niet alleen formeel losgekoppeld van de formaliteit van registratie, maar ook materieel zijn in de Wet BRV de meeste tot dan toe bestaande heffingen niet gehandhaafd.<sup>2</sup> De beursbelasting, strekkende ter vervanging van het beurszegel, is vanaf 1990 vervallen en de kapitaalsbelasting, een belasting die werd geheven ter zake van het bijeenbrengen van in aandelen verdeeld kapitaal, met ingang van 1 januari 2006.

In de huidige Wet BRV vindt men slechts de volgende heffingen terug:

- de overdrachtsbelasting (ter vervanging van het registratierecht op akten, houdende overdracht van binnen het Rijk gelegen of gevestigde onroerende zaken; zie Hoofdstuk 2 Wet BRV); en
- de assurantiebelasting (ter vervanging van het poliszegel; zie Hoofdstuk 3 Wet BRV).

## 0.0.2 Rechtsgrond

In de parlementaire geschiedenis heeft de wetgever aangegeven welke rechtvaardiging zijns inziens ten grondslag ligt aan de invoering van de Wet BRV:<sup>3</sup>

- de belastingen zijn een aanvulling op de omzetbelasting op goederen- en dienstenverkeer, voor zover de transacties niet als verbruik worden belast en waarvan het toch wenselijk is dat zij aan belastingheffing is onderworpen;
- de heffingen zijn zozeer verweven in het economische leven dat afschaffing ervan niet noodzakelijk is (MvT);

---

1. *J.Th. de Smidt*, Vier eeuwen overdrachtsbelasting?, in: Fiscaliteit in Nederland (50 jaar Belastingmuseum prof. dr. Van der Poel), De Walburg Pers/Kluwer Deventer 1987.

2. Sinds 1970 zijn de volgende heffingen vervallen: het evenredige registratierecht wegens openbare verkoop van roerende zaken; het zegelrecht naar de oppervlakte van het papier; het zegelrecht op akten van schuldbetekenis, borgtocht en verpanding; het zegelrecht van bewijzen van opslag, celen en volgbriefjes; het zegelrecht van cognossementen en andere vervoerbewijzen; het zegelrecht van jachtakten; het zegelrecht van verzoekschriften om goedkeuring van statuten of wijziging van goedgekeurde statuten van verenigingen of om duurverlenging; het zegelrecht om besluiten, houdende wijziging van geslachtsnaam of verlening van adeloom; het zegelrecht van handelspapier; het huurzegel; het huurkoopzegel, en het effectenzegel.

3. MvT, *Kamerstukken II* 1969/70, 10 560, nr. 3, p. 9-10 (Hoofdstuk I, Paragraaf 1, Punt 3), en MvA, *Kamerstukken II* 1969/70, 10 560, nr. 7, p. 2.

- de belastingen zouden budgettair een belangrijke rol spelen (MvT);
- de belastingen worden in andere landen ook gehanteerd: Nederland mag internationaal niet teveel uit de pas lopen (MvT);
- de belastingheffing is een afweging van alle van belang zijnde factoren en uiteindelijk kiezen van bepaalde prioriteiten (MvA).

In de Nota Belastingen in de 21e eeuw heeft de wetgever opgemerkt dat de overdrachtsbelasting uitstekend past in een modern belastingstelsel. De overheidsuitgaven dienen volgens deze Nota gefinancierd te worden uit belastingen die weinig vatbaar zijn voor uitholling en internationale mobiliteit. De overdrachtsbelasting is daarvan een goed voorbeeld en bovendien eenvoudig uitvoerbaar, zodat afschaffing van de overdrachtsbelasting volgens deze Nota geen overweging verdient.<sup>4</sup> Deze zienswijze is begrijpelijk voor zover die betrekking heeft op de uitvoerbare en budgettaire aspecten. Een rechtsgrond voor de heffing van overdrachtsbelasting wordt door de wetgever echter niet gegeven. Uitzondering hierop lijkt het argument van de wetgever dat de belastingheffing van rechtsverkeer als complement van de omzetbelasting zou moeten worden gezien. De wetsystematiek van de overdrachtsbelasting is echter niet te vergelijken met die van de omzetbelasting. Zo kent de overdrachtsbelasting geen aftrek voor belasting en is omzetbelasting alleen verschuldigd bij overdracht door ondernemers. De overdrachtsbelasting is een directe belasting terwijl de omzetbelasting als indirecte belasting valt te kwalificeren. Zie BvR.0.0.3 en OB.0.0.5.B. De heffing van overdrachtsbelasting mag onzes inziens dan ook niet als complement van de omzetbelasting worden gezien (zie OB.1.0.3).

Uit het bovenstaande blijkt dat een rechtsgrond van de Wet BRV niet tot uiting is gekomen bij haar invoering. Ook bij de voorgangers van de Wet BRV worden de financiële behoeften van de Staat als rechtvaardiging van heffing genoemd.<sup>5</sup> Veelzeggend is het volgende citaat:<sup>6</sup>

‘Het kabinet heeft gekozen voor een bestaande knop binnen de fiscaliteit op rijksniveau, die tevens uitvoerbaar is. Het verhogen van het algemene tarief in de overdrachtsbelasting voldoet hieraan. Daarbij is gekozen voor een maatregel waarbij de last voornamelijk door het bedrijfsleven en beleggers zal worden gedragen.’

Sommige auteurs geven als rechtsgrond aan dat over het algemeen belasting van rechtsverkeer slechts geheven wordt waar draagkracht voorhanden is.<sup>7</sup> Wij kunnen ons niet vinden in deze constatering: de verkrijging bijvoorbeeld van een volledig gefinancierde eigen woning zegt immers nog niets over de draagkracht van een persoon.<sup>8</sup> Andere auteurs zien een rechtsgrond in de bescherming die de Staat verleent aan verkregen rechten. Achterliggende gedachte is dat men bij deelneming aan het maatschappelijke verkeer gebruik maakt van de organisatie van het maatschappelijke leven en men daarom in de kosten daarvan moet bijdragen.<sup>9</sup> In de Duitse literatuur vindt men de rechtsgrond in de verkeershandeling zelf: het verkeer wordt belast, omdat door de verkeershandeling de goederen en waarden overgaan van hen in wier handen deze zaken geen nut hebben naar hen, die daaraan behoefte hebben. Beide partijen komen in een betere positie en daarom mag de overheid belasting heffen.<sup>10</sup> Het causale verband tussen de rechtsbescherming en de heffing van belastingen van rechtsverkeer is ons inziens te ver verwijderd om daarin een rechtsgrond te ontdekken.

Blijkbaar was ook voor de registratie- en zegelbelasting geen directe rechtsgrond aan te wijzen. De heersende opvatting in de doctrine is dan ook dat de heffing van belastingen van rechtsverkeer op

4. Nota Belastingen in de 21e eeuw, *Kamerstukken II* 1997/98, 25 810, nr. 2, p. 190 (Bijlage 3).

5. *Wj. de Langen*, De grondbeginselen van het Nederlandse belastingrecht, Samsom Alphen a/d Rijn 1954, p. 211 en 686, *J.E.A.M. van Dijk*, Vermogenswinstbelasting, *WFR* 1988/1661 en *L.G.M. Stevens*, Fiscaal elixer?, *WFR* 1994/91.

6. MvT, *Kamerstukken II* 2020/21, 35 576, nr. 3, p. 14. In gelijke zin: MvT, *Kamerstukken II* 2019/20, 35 304, nr. 3, p. 12.

7. *L. Franken*, Geschiedenis van het Nederlandse recht van zegel, Martinus Nijhoff 's-Gravenhage 1899, p. 114.

8. Vgl. *O.I.M. Ydema*, De rechtvaardige overdrachtsbelasting, in: De toekomst van de overdrachtsbelasting, Kluwer Deventer 2007, p. 51.

9. *A.D. van Assendelft de Coningh*, De aard en de ontwikkeling der Zegel-, Registratie en Successierechten in F, UK en NL: rechtsgrond in de bescherming die de Staat verleent aan verkregen rechten, S.C. van Doesburgh Leiden 1874. Zie ook *P.J.A. Adriani* in *WPNR* 1937/3535, p. 441-444, en *P.J.A. Adriani*, De ontwikkeling van successie-, registratie- en zegelbelasting, *WFR* 1961/8. Zie ook *J.G. Detiger*, *WFR* 1967/333.

10. *M. von Heckel*, Lehrbuch der Finanzwissenschaft, Leipzig 1907-1911.

geen enkele rechtsgrond is gebaseerd.<sup>11</sup> Desondanks vormt de heffing van overdrachtsbelasting overigens geen inbreuk op het recht van eigendom en is zij niet in strijd met de internationale verdragen.<sup>12</sup>

De heffing van overdrachtsbelasting wordt bovendien als onlogisch ervaren, omdat de opbrengst hiervan met name afhankelijk is van het aantal verrichte transacties met onroerende zaken.<sup>13</sup> Stel: X koopt tienmaal jaarlijks een nieuwe eigen woning. Hij dient in tien jaar tien keer overdrachtsbelasting te betalen over de waarde van de door hem bewoonde panden.<sup>14</sup> Y koopt eenmalig een eigen woning en blijft hier tien jaar in wonen. X betaalt derhalve tien keer zoveel overdrachtsbelasting als Y, gesteld dat alle panden in dit voorbeeld dezelfde waarde hebben.

Om te voorkomen dat een ongelijke behandeling, zoals hierboven geschetst, zich voordoet, heeft men in de literatuur de volgende oplossingen aangedragen:

– De overdrachtsbelasting wordt afgeschaft. De budgettaire leemte kan worden opgevuld door een verhoging van de onroerendezaakbelasting.<sup>15</sup> De verhoging van de onroerendezaakbelasting lijkt overigens alleen een goed alternatief indien door de lokale overheden geen verschillende tarieven worden gehanteerd.<sup>16</sup>

– Er wordt een gedifferentieerde tariefstructuur ingevoerd in die zin dat de overdrachtsbelasting wordt geheven naar een progressief tarief dat hoger is naarmate de verkoopwinst hoger is.<sup>17</sup> Het karakter van de overdrachtsbelasting zou dan gelijkenis vertonen met het karakter van een vermogenswinstbelasting.

– Er wordt een verkapte vermogenswinstbelasting ingevoerd bij de heffing van overdrachtsbelasting. Alleen de vermogenswinst op een onroerende zaak wordt in dat geval in de heffing van overdrachtsbelasting betrokken.<sup>18</sup>

– Bij de heffing van overdrachtsbelasting wordt rekening gehouden met de hypothecaire lening. In dat geval wordt alleen geheven over de waarde van de onroerende zaak minus de hypothecaire lening. Hiermee introduceert men het draagkrachtbeginsel als rechtsgrond voor de overdrachtsbelasting.<sup>19</sup>

De wetgever heeft niet gekozen voor een van bovengenoemde alternatieven bij de ingrijpende wetswijzigingen naar aanleiding van de Nota Belastingen in de 21e eeuw. In de eerste plaats zouden de wijzigingen niet samengaan met de in te voeren forfaitaire vermogensrendementsheffing. Daarnaast zou er geen ruimte aanwezig zijn om een (gedeeltelijke) afschaffing van overdrachtsbelasting te financieren.<sup>20</sup> De overdrachtsbelasting brengt op dit moment jaarlijks bijna ongeveer € 3,7 miljard op.<sup>21</sup> Het lijkt niet aannemelijk dat de overdrachtsbelasting op korte termijn zal worden afgeschaft. Wel is de overdrachtsbelasting op woningen sinds 15 juni 2011 verlaagd naar 2% en geldt voor starters vanaf 2021 onder voorwaarden een vrijstelling. Het gewone overdrachtsbelastingtarief is echter per 1 januari 2021 verhoogd van 6% naar 8% en per 1 januari 2023 verder verhoogd naar 10,4%. Dit hoge tarief geldt ook voor woningen die niet worden aangeschaft om als hoofdverblijf te gebruiken, zij het dat daarvoor vanaf 2026 een tarief van 8% gaat gelden. Zie BvR.2.3.1.B. Maatschappelijke druk om de overdrachtsbelasting geheel af te schaffen bestaat echter ook.<sup>22</sup>

11. *W.J. de Langen*, De grondbeginselen van het Nederlandse belastingrecht, Samsom Alphen a/d Rijn 1954, p. 211. Zie thans o.a. *Vgl. O.J.M. Ydema*, De rechtvaardige overdrachtsbelasting, in: De toekomst van de overdrachtsbelasting, Kluwer Deventer 2007, p. 52-54, *F.A.M. Schoenmaker*, *A. Rozendal* en *M.D.C. Gomes Vale Viga*, Wegwijs in de Overdrachtsbelasting, Sdu Den Haag, 29<sup>e</sup> druk 2024, onderdeel 1.2.4 en *W.J.M. Vennix*, Overdrachtsbelasting: op weg naar het einde?, *WFR* 2011/1104 e.v.

12. Zie onder meer *HR 10 juni 2016*, nr. 15/03784, *ECLI:NL:HR:2016:1147*, *V-N 2016/35.12* (art. 81 Wet RO) na *Hof Amsterdam 2 juli 2015*, *ECLI:NL:GHAMS:2015:3219*, *V-N Vandaag 2015/1770* en *HR 14 oktober 2016*, *ECLI:NL:HR:2016:2315* (art. 81 Wet RO) na *Hof Arnhem-Leeuwarden 29 december 2015*, *ECLI:NL:GHARL:2015:10088*, *V-N Vandaag 2016/130*.

13. Zie ook *J.G. Detiger*, *WFR* 1967/333; *C.B. Bavinck*, De modernisering van de overdrachtsbelasting, *WFR* 2000/551.

14. Afgezien van een tijdelijke regeling die art. 13 lid 3 juncto art. 3 Uitvoeringsbesluit BRV 1971 mogelijk maakt om bij algemene maatregel van bestuur, indien de ontwikkelingen van de vastgoedmarkt daartoe aanleiding geven, in afwijking van de zes maanden uit art. 13 lid 1 Wet BRV een afwijkende (langere) termijn vast te stellen.

15. *W.J.M. Vennix*, De toekomst van de overdrachtsbelasting, *WFR* 1995/994 e.v.

16. *O.J.M. Ydema*, *Alva's* erfenis, Kluwer Deventer 1998, p. 88.

17. *Brief van 26 maart 2001*, nr. *AFP2001/195*, *V-N 2001/19.26*; zie BvR.2.3.1.B.

18. *E.J. Peelen*, Overdrachtsbelasting, Vastgoed november 1984.

19. *Ch.P.A. Geppart*, Onroerende zaken als voorwerp van belastingen, *WFR* 1993/589.

20. Nota Belastingen in de 21e eeuw, *Kamerstukken II 1997/98*, 25 810, nr. 2, p. 67-68.

21. Nota over de toestand van 's rijks financiën, *Kamerstukken II 2024/25*, 36 600, nr. 2, p. 45.

22. Zie bijvoorbeeld het antwoord op Kamervragen in de *Brief van 6 juli 2011*, nr. *AFP 2011/415*, *V-N 2011/37.22* en *W.J.M. Vennix*, Overdrachtsbelasting: op weg naar het einde?, *WFR* 2011/1104 e.v.

Ook de assurantiebelasting staat overigens ter discussie. Zo pleit *Crossen* voor afschaffing van de assurantiebelasting en het onderwerpen van verzekeringsdiensten aan de omzetbelasting.<sup>23</sup> Sinds 1 januari 2013 bedraagt het tarief van de assurantiebelasting 21% en is het tarief derhalve gelijk aan het hoge omzetbelastingtarief. Wij pleiten met *Crossen* voor het transformeren van de huidige assurantiebelasting in een omzetbelasting op verzekeringsdiensten.

### 0.0.3 Karakter van de heffingen

#### **Objectieve of subjectieve heffing**

De thans nog geheven belastingen van rechtsverkeer, genoemd in art. 1 Wet BRV, zijn aan te merken als objectieve heffingen. De overdrachtsbelasting (de onroerende zaak) en de assurantiebelasting (de verzekering) plaatsen het object van heffing op de voorgrond. Nadat het object in de wet is vastgesteld, wordt het subject – de persoon, van wie de verschuldigde belasting wordt geheven – aangegeven. Dit in tegenstelling tot subjectieve heffingen, zoals de IB en de Vpb., waarbij in de wet allereerst de persoon aan de orde komt die de belasting verschuldigd is en vervolgens het object waarover geheven wordt (zie IB.2.1.0 en Vpb.1.0.1.A.a).

#### **Directe of indirecte belasting**

De overdrachtsbelasting is een directe belasting. De belastingplichtige is immers dezelfde persoon als degene die de belasting volgens de wetgever dient te dragen. De assurantiebelasting is aangemerkt als een indirecte belasting, omdat degene op wie de belasting feitelijk drukt bijna nooit de belastingplichtige is.

#### **Kostprijsverhogende belastingen**

Belastingen kunnen verschillend worden geclassificeerd. Een belangrijk onderscheid is dat tussen kostprijsverhogende belastingen enerzijds en belastingen op inkomsten, winst en vermogen anderzijds. Ook in de rijksbegroting treffen we dit onderscheid aan. De belastingen van rechtsverkeer, de overdrachtsbelasting en de assurantiebelasting, hebben een kostprijsverhogend karakter. Deze belastingen werken immers door in de prijzen. Hiermee leiden deze belastingen tot een verhoging van het nationale product berekend tegen marktprijzen.

#### **Aangiftebelastingen**

De twee rechtsverkeersbelastingen hebben het gemeenschappelijke kenmerk dat zij op aangifte moeten worden voldaan, en dus niet bij wege van aanslag worden vastgesteld:

- de assurantiebelasting per tijdvak van een kalendermaand of van een kalenderkwartaal (art. 19 AWR juncto art. 25 Uitvoeringsregeling AWR);
- de overdrachtsbelasting binnen een maand nadat de belastingschuld is ontstaan (art. 19 lid 3 AWR). Ingeval beroep is gedaan op een voorwaardelijke vrijstelling en na verloop van tijd niet meer aan de voorwaarden voor toepassing van de vrijstelling wordt voldaan, ontstaat eerst op dat moment de belastingschuld, zo blijkt uit *HR 10 oktober 2014, nr. 13/06391, ECLI:NL:HR:2014:2922, BNB 2014/246*. De naheffingstermijn (normaliter vijf jaar, maar voor de verkrijging van economisch eigendom twaalf jaar) vangt aan op 1 januari van het kalenderjaar dat volgt op het jaar waarin niet langer aan de voorwaarden werd voldaan. De belastingplichtige moet binnen een maand na het niet meer voldoen aan de voorwaarde melding maken van het vervallen van de vrijstelling. Terugname van de vrijstelling geschiedt door een naheffing op de 'aangifte van de verkrijging'. Zie tevens BvR.2.4.3.A.

Is ter zake van de verkrijging van onroerende zaken een notariële akte opgemaakt, dan dient ingevolge art. 21a Uitvoeringsregeling AWR aangifte te worden gedaan door het aanbieden van die akte ter registratie. Zie BvR.2.4.3.B.a. In dat geval dient de akte in beginsel binnen tien dagen na opmaking ter registratie te worden aangeboden. Zie art. 3 Registratiewet 1970.

Zie omtrent het verschil tussen aangifte- en aanslagbelastingen nader FBR.1.2.0.B.

Zie met betrekking tot de wijze van aangifte van overdrachtsbelasting BvR.2.4.3.B.

### 0.0.4 Verzamelnaam 'belastingen van rechtsverkeer'

De opvolger van de registratie- en zegelbelasting is opgenomen in de Wet BRV. Omwille van de overzichtelijkheid van de belastingwetgeving is ervoor gekozen om de opgenomen belastingwetten onder

23. S. *Crossen*, Schaf de assurantiebelasting af en onderwerp verzekeringsdiensten aan de BTW, *WFR* 2011/1161 e.v.

één verzamelnaam in de wetgeving te bundelen.<sup>24</sup> Een overeenkomst tussen de heffingen is gevonden in het feit dat zij van bepaalde sectoren van het rechtsverkeer worden geheven die in principe buiten de heffing van de omzetbelasting blijven, vandaar de verzamelnaam 'belastingen van rechtsverkeer'. Voor de interpretatie van deze wet kan geen betekenis worden afgeleid uit de behandeling van de verzamelnaam in de memorie van toelichting. Hooguit zou men kunnen veronderstellen dat voor de belastingheffing niet zozeer het economische resultaat van de rechtshandeling, als wel *de juridische vormgeving* van doorslaggevend belang is.<sup>25</sup> Deze veronderstelling ligt in dat geval op één lijn met de wijze waarop de Registratiewet 1917 en de Zegelwet 1917 werden geïnterpreteerd.

### 0.0.5 Wetsystematiek

De wetsystematiek van de Wet BRV is eenvoudig. Hoofdstuk 1 bevat het overzichtsartikel (art. 1 Wet BRV). Dit artikel noemt de nog twee resterende belastingen (Hoofdstuk 2: de overdrachtsbelasting; Hoofdstuk 3: de assurantiebelasting), die ieder in een afzonderlijk hoofdstuk van de Wet BRV zijn opgenomen. De belastingen kennen gelijkkluidende afdelingen:<sup>26</sup>

- Afdeling 1 behandelt de vraag of zich een belastbaar feit heeft voorgedaan;
- Afdeling 2 behandelt de vraag hoe hoog de maatstaf van heffing is;
- Afdeling 3 behandelt de vraag hoe hoog het tarief is en welk belastbaar feit is vrijgesteld;
- Afdeling 4 behandelt de wijze van heffing.

De beursbelasting, die was opgenomen in Hoofdstuk 5, is op 1 juli 1990 afgeschaft. De met ingang van 1 januari 2006 afgeschafte kapitaalsbelasting was geregeld in Hoofdstuk 4. De Hoofdstukken 6, 6a en 7 bevatten enkele bepalingen die gelden voor de gehele Wet BRV, daaronder begrepen art. 52 Wet BRV dat het begrip 'waarde' voor deze wet definieert.

### 0.0.6 Bronnen van materieel en formeel recht

Het materiële recht met betrekking tot de BvR vinden we voornamelijk in de volgende bronnen:

- De Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.
- Het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer 1971.
- De administratieve rechtspraak inzake belastingzaken.
- Overig beleid (beleidsbesluiten of kennisgroepstandpunten) door of namens de Staatssecretaris van Financiën, waarin een bepaalde wetsuitleg wordt voorgeschreven of waarin wordt goedgekeurd dat in bepaalde gevallen van wet of rechtspraak wordt afgeweken.

In de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1971 zijn tevens formeelrechtelijke bepalingen opgenomen (Hoofdstuk II, Afdeling 4 Wijze van heffing, Hoofdstuk III, Afdeling 4 Wijze van heffing, en Hoofdstuk VIA Bijzondere bepalingen). Het *formele recht*, geldend bij de heffing van de rijksbelastingen dat ook van toepassing is op de BvR, is geregeld in de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR). Wat betreft de administratieve rechtspraak in belastingzaken vormt de AWR een aanvulling op de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarnaast is voor de BvR de Registratiewet 1970 van belang.

### 0.0.7 Mogelijke toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting verhoogt de kostprijs bij de aankoop van een onroerende zaak, zoals een eigen woning, en kan daarom verstoring werken. Om deze verstoring weg te nemen heeft oud-staatssecretaris *De Jager* in december 2009 het idee gelanceerd om op lange termijn de overdrachtsbelasting om te vormen tot een bezitsbelasting tegen een veel lager tarief.<sup>27</sup> Alsdan zou niet langer de verkrijging van onroerende zaken worden belast, maar het bezit van onroerende zaken.<sup>28</sup> Er wordt geen zelfstandige rechtsgrond voor deze bezitsbelasting genoemd. De bezitsbelasting zou slechts ten doel hebben de afschaffing van de overdrachtsbelasting budgettair neutraal mogelijk te maken. Een rechtvaardiging voor een dergelijke belasting wordt daarmee niet gegeven. Wij merken bovendien op dat natuurlijke

24. MvT, *Kamerstukken II 1969/70*, 10 560, nr. 3, p. 13 (Algemeen, Hoofdstuk I, Paragraaf 4).

25. *J.K. Moltmaker*, *Belastingen van rechtsverkeer*, FM nr. 25, Kluwer Deventer, zesde druk 1997, p. 4.

26. Alleen in Hoofdstuk 3 is er voor de assurantiebelasting nog een Afdeling 5 toegevoegd met een aantal bijzondere bepalingen.

27. Vgl. het voorstel van *H. Vording* en *C.L.J. Caminada*, *Lastenverschuiving van overdracht naar bezit van een eigen woning*, in: *De toekomst van de overdrachtsbelasting*, Kluwer Deventer 2007, p. 71-76.

28. Interview, *Eigen Huis Magazine* december 2009. Zie tevens *V-N 2009/63*, onder 'Actueel'.

personen thans feitelijk al met een bezitsbelasting worden geconfronteerd in de vorm van het eigenwoningforfait ter zake van de eigen woning (zie art. 3.112 Wet IB 2001, behandeld in IB.3.6.3.C), de rendementsheffing van box 3 ter zake van overige onroerende zaken (zie IB.5.1.4.A.b2) en de OZB. Voorstelbaar is dat de overdrachtsbelasting uiteindelijk wordt afgeschaft. Op korte termijn valt dat echter niet te verwachten.

# Hoofdstuk I

## Inleidende bepalingen

(art. 1)

*M.D.C. Gomes Vale Viga MSc (voorheen door mr. dr. M.L.M. van Kempen)*

### 1.0.0 Inleidende bepaling

Art. 1 Wet BRV somt de volgende twee heffingen in de wet op:

- een overdrachtsbelasting;
- een assurantiebelasting.

#### **Overdrachtsbelasting**

De overdrachtsbelasting wordt geheven ter zake van de juridische en/of economische eigendomsverrijking van in Nederland gelegen onroerende zaken of beperkte rechten daarop (zie BvR.2.1.0 e.v.). Geheven wordt over de waarde in het economische verkeer van het verkregene (zie BvR.2.2.1 e.v.).

Het tarief bedraagt 10,4% (vanaf 2023) (zie BvR.2.3.1.A). Voor woningen die worden aangeschaft om als hoofdblijf te dienen bedraagt het tarief echter 2%, zij het dat voor starters een voorwaardelijke vrijstelling geldt. Voor overige woningen geldt sinds 1 januari 2026 een tarief van 8%. Zie BvR.2.3.1.B en BvR.2.3.26. Een bijzonder tarief van 4% geldt sinds 1 januari 2025 voor de belaste verkrijging van aandelen van nieuwe onroerende zaken, die voor meer dan 10% worden gebruikt voor van omzetbelasting vrijgestelde prestaties, zoals de verhuur van woningen. Zie BvR.2.1.10, BvR.2.3.1.C en BvR.2.3.3.D.f.

De belasting is verschuldigd door de verkrijger (zie BvR.2.4.2). Op grond van het privaatrecht kunnen natuurlijke personen en rechtspersonen de juridische en/of economische eigendom van een onroerende zaak verkrijgen. Voor rechtspersonen volgt een en ander uit art. 2:5 BW waarin is bepaald dat zij wat het vermogensrecht betreft gelijk staan met natuurlijke personen. Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen aldus belastingplichtig zijn voor de overdrachtsbelasting. Entiteiten zonder rechtspersoonlijkheid zijn daarentegen niet belastingplichtig voor de overdrachtsbelasting. Voorbeelden zijn thans de maatschap, VOF en CV. Ingeval een onroerende zaak tot het vennootschapsvermogen gaat behoren van een dergelijke vennootschap, zijn de vennoten de belastingplichtige verkrijgers voor de overdrachtsbelasting. Dat komt doordat het vennootschapsvermogen een goederengemeenschap van de vennoten tezamen vormt.

Het voornemen bestaat om het personenvennootschapsrecht te moderniseren. In dat kader zal aan de openbare personenvennootschap rechtspersoonlijkheid worden toegekend. De openbare personenvennootschap wordt omschreven als de personenvennootschap die op een voor derden duidelijk kenbare wijze onder een door de personenvennootschap gevoerde naam aan het rechtsverkeer deelneemt.<sup>1</sup> Rechtspersoonlijkheid van de openbare personenvennootschap heeft tot gevolg dat het vennootschapsvermogen geen goederengemeenschap van de vennoten tezamen vormt, maar toebehoort aan de personenvennootschap zelf. Een openbare personenvennootschap is daarom naar komend recht zelf de verkrijger voor de overdrachtsbelasting van onroerende zaken die tot het vennootschapsvermogen gaan behoren.<sup>2</sup> De stille personenvennootschap, thans stille maatschap genoemd, bezit naar komend recht geen rechtspersoonlijkheid. Het vennootschapsvermogen van een stille personenvennootschap blijft een goederengemeenschap van de vennoten tezamen vormen.

De Wet BRV is ingrijpend gewijzigd met ingang van 29 december 1995. Die wijziging heeft grotendeels terugwerkende kracht tot 31 maart 1995. Op die dag werd de Wet bestrijding constructies onroerende zaken aangekondigd. De belangrijkste wijziging in de Wet BRV bevat de heffing van overdrachts-

1. Art. 7:800 lid 2 BW (nieuw).

2. Zie het voorontwerp van het wetsvoorstel Modernisering Personenvennootschappen, zoals ter internetconsultatie is gepubliceerd op 10 oktober 2022. Zie tevens BvR.2.3.7.A.a.

belasting ter zake van de verkrijging van de zogenoemde 'economische eigendom' (art. 2 lid 2 Wet BRV, zie BvR.2.1.3). Een andere ingrijpende wijziging in de Wet BRV heeft zich op 28 december 2000 (deels met terugwerkende kracht tot 20 februari 2000) voorgedaan. Deze wijzigingen zien op de verkrijging van fictieve onroerende zaken (zie BvR.2.1.5) en op de vrijstelling bij inbreng van onroerende zaken in personenvennootschappen (zie BvR.2.3.7). Per 1 januari 2014 is de heffing over de verkrijging van fictieve onroerende zaken beperkt tot rechtspersonen. Sindsdien valt de verkrijging van een belang in vennootschappen zonder rechtspersoonlijkheid onder voorwaarden onder de verkrijging van economisch eigendom. Zie BvR.2.1.4.C. Na de invoering van een verlaagd tarief van 2% met betrekking tot de verkrijging van een woning per 15 juni 2011 (*Stb.* 2011, 639) is de regeling omtrent toepassing van dat verlaagde tarief ingrijpend gewijzigd door de Wet differentiatie overdrachtsbelasting (*Stb.* 2020, 545). Zie BvR.2.3.1.B.a. Door de jaren heen zijn op het niveau van de vrijstellingen meerdere wijzigingen ingevoerd met grote invloed op de praktijk. Zie bijvoorbeeld de wijziging van de vrijstelling bij kavelruil (BvR.2.3.22.C) per 1 januari 2025 en de (af)splitsingsfaciliteit per 1 juli 2025 (BvR.2.3.17).

### **Assurantiebelasting**

De assurantiebelasting wordt geheven op premies van schadeverzekeringen. De belasting wordt geheven indien de verzekeringnemer in Nederland woont of is gevestigd. Het tarief bedraagt sinds 1 januari 2013 21%. Zie BvR.3.2.0.A. De belasting wordt berekend over de premie, alsmede over de vergoeding voor met de verzekering samenhangende diensten. Zie BvR.3.1.0.

## Hoofdstuk II

### **Overdrachtsbelasting**

*Dr. Y.E. Gassler LL.M MRE MRICS*

*M.D.C. Gomes Vale Viga MSc*

*Mr. dr. M.L.M. van Kempen*

*Mr. D. van Laren*

