



HET KABINET, DE REDDER IN NOOD?

TON OOSTENRIJK

Het kabinet heeft op 1 juli (met terugwerkende kracht tot 15 juni) tijdelijk het tarief van de overdrachtsbelasting voor woningen verlaagd van 6% naar 2%. Dit nieuws werd groot gebracht en de overheid hoopt met deze maatregel de woningmarkt weer volop in beweging te krijgen. Deze verlaging is niet alleen gunstig voor huizenkopers, maar ook notarissen, makelaars, verhuizers en keukenverkopers verwachten te profiteren van de verwachte opleving van de woningmarkt. Volgens de banken lijkt namelijk een opleving van het aantal verkopen in de komende twaalf maanden met 15%-20% mogelijk. Dat zou betekenen dat tot 25.000 extra woningen van eigenaar gaan wisselen. Jammer genoeg lijken de bouwers van nieuwbouwwoningen het kind van de rekening te worden. Op nieuwbouwwoningen zit immers geen overdrachtsbelasting maar btw. Door deze maatregel zal de concurrentiepositie van de bestaande woningen ten opzichte van de nieuwbouwwoningen verbeteren. Uiteraard is het voor de economie veel beter dat er nieuwbouw verkocht wordt. Nieuwbouw impliceert namelijk qua werkgelegenheid veel meer dan de handel in bestaande woningen.

Naast de bouwers dreigen ook de handelaren die binnen korte tijd woonhuizen kopen en weer verkopen de dupe te worden van de tijdelijke verlaging van de overdrachtsbelasting. Handelaren kopen een huis en betalen dan de overdrachtsbelasting. Als ze er in slagen het huis binnen een jaar door te verkopen, dan kan de koper de eerder afgedragen overdrachtsbelasting weer terugvorderen. Dit wordt ook wel de 'zesmaandenregeling' genoemd (voor de aankopen vanaf 2011 is dit uitgebreid naar 12 maanden). De 'zes(twaalf)-maandenregeling' bepaalt 'grosso modo' dat over het bedrag waarover door een ander in de afgelopen zes (twaalf) maanden al eerder overdrachtsbelasting is betaald, niet alsnog overdrachtsbelasting verschuldigd is. De koper krijgt dus een korting op de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting omdat de verkoper al eerder overdrachtsbelasting heeft betaald. De meeste koopcontracten bevatten een bepaling die regelt dat de koper het voordeel

van de lagere heffingsgrondslag moet vergoeden aan de verkoper. Een probleem ontstaat als de verkopers vóór 15 juni zelf hebben gekocht en na die datum doorverkopen. In dat geval zouden de handelaren slechts 2% terug kunnen vorderen. Daarmee wordt het bedrag van het aan de handelaar te vergoeden voordeel lager. Dat is voor de handelaar die zelf 6% heeft moeten betalen nadelig (kost hem 4%). Een vergelijkbaar (eigenlijk omgekeerd) effect zou zich voor kunnen doen als per 1 juli 2012 het tarief weer wordt verhoogd naar 6%. De handelaar die dan met 2% overdrachtsbelasting gekocht heeft, zou bij doorverkoop na 1 juli 2012 4% kunnen verdienen. Dit kan tot de nodige geschillen leiden tussen de handelaren en kopers. Het verdient dus aanbeveling dat zowel de verkopers als de kopers extra alert zijn op dit soort effecten en niet zonder meer de bepalingen zoals opgenomen in de meeste standaardcontracten volgen.

Deze maatregel is tijdelijk ingevoerd, namelijk tot 1 juli 2012. Nu zijn er drie mogelijkheden: of deze maatregel is echt tijdelijk of de tijdelijkheid wordt opgerekt of het tarief wordt nog verder verlaagd tot 0%. In het eerste geval, de tijdelijke verlaging, wordt het tarief medio 2012 weer 6% en zullen er tot die datum vermoedelijk meer huizen verkocht worden. Maar wordt de stagnerende markt vlotgetrokken doordat er in één jaar meer huizen verkocht worden? En zullen de kopers na het jaartje weer bereid zijn meer te betalen?

Een logisch gevolg zal zijn dat de prijzen van de huizen omlaag moeten om weer kopers te trekken en als de verkopers daartoe niet bereid zijn, zal de woningmarkt blijven stagneren. De volgende optie is het verlengen van die tijdelijke tariefmaatregel. Als de verlaging van de overdrachtsbelasting net zo wordt behandeld als het 'kwartje van Kok' dan ziet het er positief uit voor de woningmarkt en zal het een definitief karakter krijgen. Persoonlijk hoop ik op een verdere verlaging tot 1% of 0% (complete afschaffing al dan niet getrapt).

Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij Rechtstaete