

## Overdrachtsbelasting. Vrijstelling; diverse onderwerpen

### Belastingdienst/Centrum voor proces- en productontwikkeling, Sector brieven & beleidsbesluiten

Besluit van 10 juni 2009, nr. CPP2009/1076M, Stcrt. nr. 106

De staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

*Dit besluit bevat het beleid over diverse vrijstellingen van overdrachtsbelasting. Het beleid betreffende de toepassing van de monumentenvrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel p, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is in dit besluit aangepast. Voor het overige wordt met dit besluit geen beleidswijziging beoogd. Het besluit van 11 september 2008, nr. CPP2008/355M wordt ingetrokken.*

### 1. Inleiding

Artikel 15, eerste lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer bevat de vrijstellingen van overdrachtsbelasting. In dit besluit is het beleid opgenomen over diverse onderwerpen die in het genoemde artikel zijn geregeld. Daarbij behoren enkele goedkeuringen op grond van artikel 63 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen. De inspecteur van de Belastingdienst kan de goedkeuringen toepassen.

Onderdeel 4 van het besluit behandelt het beleid betreffende de toepassing van de monumentenvrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel p, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Dit beleid is aangepast naar aanleiding van de uitspraak van het Gerechtshof 's-Gravenhage van 1 mei 2009 (Bk-07/00421). Het betreft een voorlopige uitbreiding van de toepassing van de vrijstelling. In verband met deze aanpassing is een goedkeuring in dit besluit opgenomen.

#### 1.1. Gebruikte begrippen en afkortingen

AWR	Algemene wet inzake rijksbelastingen
Monument	Onroerende zaak ingeschreven in een van de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers van beschermde monumenten
Monumentenrechtspersoon	Rechtspersoon die naar het oordeel van de Minister van Financiën hoofdzakelijk de instandhouding van monumenten ten doel heeft
Registers	De ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers van beschermde monumenten
Samenwoners	Personen die een duurzame samenwoning beogen en een gemeenschappelijke huishouding voeren
WBR	Wet op belastingen van rechtsverkeer
UBBR	Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer

## 2. Verdeling gemeenschap tussen samenwoners

De verkrijging bij een verdeling van een gemeenschap tussen samenwoners is onder voorwaarden vrijgesteld van overdrachtsbelasting (artikel 15, eerste lid, onderdeel g, van de WBR). Als voorwaarde geldt onder meer dat de gerechtigdheid tot de gemeenschap moet zijn ontstaan door een gezamenlijke verkrijging, waarbij de ene samenwoner is gerechtigd tot ten minste 40% en de andere tot ten hoogste 60%. Aan deze bandbreedte-eis moet direct bij de eerste gezamenlijke verkrijging zijn voldaan.

De vrijstelling geldt niet alleen voor de verkrijging bij een verdeling van het gezamenlijk verkregen woonhuis, maar ook voor andere gezamenlijk verkregen onroerende zaken of beperkte rechten daarop.

Het feit dat meer dan twee samenwoners in de onroerende zaak zijn gerechtigd, is geen belemmering voor de toepassing van de vrijstelling.

### *Voorbeeld*

A, B en C zijn vanaf de aanvang samenwoners. A en B zijn elk voor 40% gerechtigd tot de woning en C voor 20%. Bij het verbreken van de samenwoning delen B en C hun aandeel toe aan A. De verkrijging door A van het aandeel van B valt onder de vrijstelling. Immers zowel A als B voldeed bij aanvang van de samenwoning aan de bandbreedte-eis van 40%-60%. Over het aandeel dat A van C verkrijgt is wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

### 2.1. Tijdstip van gezamenlijke verkrijging

De vrijstelling geldt uitsluitend voor de verkrijging bij verdeling van onroerende zaken die tijdens de samenwoning gezamenlijk zijn verkregen. Het is mogelijk dat een onroerende zaak of beperkt recht daarop wordt verkregen in het zicht van de samenwoning. Ik acht het niet altijd gewenst dat in die situatie overdrachtsbelasting wordt geheven. Daarom keur ik het volgende goed.

#### **Goedkeuring**

Ik keur met toepassing van artikel 63 van de AWR goed dat de vrijstelling ook geldt voor de verkrijging bij verdeling van onroerende zaken of beperkte rechten daarop, die verkregen zijn in het zicht van de samenwoning.

#### **Voorwaarden**

Voor deze goedkeuring gelden de volgende voorwaarden:

- De onroerende zaak of het beperkte recht daarop is door de latere samenwoners uiterlijk één jaar voor aanvang van de samenwoning gezamenlijk verkregen.
- De samenwoning is daadwerkelijk tot stand gekomen.
- Aan de overige vereisten van de vrijstelling is voldaan.

Aan het bovenstaande voeg ik het volgende toe. Als een woning in aanbouw wordt verkregen geldt de in de eerste voorwaarde genoemde termijn van uiterlijk één jaar niet, mits de woning na oplevering hoofdverblijf van de samenwoners is geworden.

## 2.2. Verdeling tussen niet-samenwoners

Het is mogelijk dat een relatie tussen twee personen wordt verbroken en een verdeling plaatsvindt. Dit terwijl de betrokken personen door omstandigheden niet daadwerkelijk tot een samenwoning zijn gekomen. Hiervan kan sprake zijn bij de aankoop van een woning in aanbouw of van een woning die eerst ingrijpend moet worden verbouwd. Ik acht het niet altijd gewenst dat in die situaties overdrachtsbelasting wordt geheven. Daarom keur ik het volgende goed.

### **Goedkeuring**

Ik keur met toepassing van artikel 63 van de AWR goed dat de vrijstelling ook geldt voor de verkrijging bij verdeling van onroerende zaken of beperkte rechten daarop, zonder dat de deelgerechtigden hebben samengewoond.

### **Voorwaarden**

Voor deze goedkeuring gelden de volgende voorwaarden:

- Bewoning en samenwoning waren redelijkerwijs niet mogelijk. In geval van een verbouwing moet aannemelijk worden gemaakt dat deze dusdanig ingrijpend was, dat bewoning redelijkerwijs gesproken niet mogelijk was.
- De relatie wordt verbroken voordat de woning wordt opgeleverd of de verbouwing gereed is.
- De woning wordt aan één van de betrokken personen toegedeeld.
- Er wordt aannemelijk gemaakt dat men de intentie had te gaan samenwonen. In geval van een verbouwing moet aannemelijk worden gemaakt dat men de intentie had binnen een jaar na aankoop van de woning te gaan samenwonen.
- Aan de overige vereisten van de vrijstelling is voldaan.

Over de eerstgenoemde voorwaarde merk ik nog het volgende op. In geval van een minder ingrijpende verbouwing heeft men het zelf in de hand om te gaan samenwonen. Als men in dat geval ervoor kiest om niet te gaan samenwonen, is er geen sprake van een onbillijkheid van overwegende aard.

## 2.3. Tijdstip van verdeling

De vrijstelling geldt voor de verkrijging bij verdeling tijdens de samenwoning. Veelal echter zal de verdeling plaatsvinden nadat de samenwoning is beëindigd. Ik acht het niet altijd gewenst dat in die situatie overdrachtsbelasting wordt geheven. Daarom keur ik het volgende goed

### **Goedkeuring**

Ik keur met toepassing van artikel 63 van de AWR goed dat de vrijstelling ook geldt voor de verkrijging bij verdeling van onroerende zaken of beperkte rechten daarop, nadat de samenwoning is beëindigd.

### **Voorwaarden**

Voor deze goedkeuring gelden de volgende voorwaarden:

- De verkrijging vloeit voort uit de verdeling bij de financiële afwikkeling van de samenwoning of echtscheiding. Dit overeenkomstig de gemaakte afspraken over de verdeling van de gemeenschappelijke goederen.
- Aan de overige vereisten van de vrijstelling is voldaan.

### **3. Aanbrengen van zaken**

De verkrijging van een zaak die is aangebracht door of in opdracht en voor rekening van de verkrijger of zijn rechtsopvolger onder algemene titel is vrijgesteld van overdrachtsbelasting (artikel 15, eerste lid, onderdeel *i*, van de WBR).

Bij de toepassing van deze vrijstelling wordt het begrip "aanbrengen" ruim opgevat. Het begrip omvat naast bouw ook verbouwing, verbetering, beplanting, het bouwrijp maken van grond en ander uitgevoerd werk.

#### **3.1. Aanbrengen door naamloze- of besloten vennootschap in oprichting**

Het ontmoet bij mij geen bezwaar de vrijstelling toe te passen als een naamloze of besloten vennootschap in oprichting de zaken heeft aangebracht en deze vervolgens verkrijgt. Als voorwaarde geldt dat de hiermee verband houdende rechtshandelingen na de oprichting worden bekrachtigd overeenkomstig artikel 2:93 of 2:203 van het Burgerlijk Wetboek.

### **4. Verrijking van monumenten**

De verkrijging van monumenten door monumentenrechtspersonen is onder voorwaarden vrijgesteld van overdrachtsbelasting (artikel 15, eerste lid, onderdeel *p*, van de WBR). De monumentenvrijstelling geldt als de onroerende zaak op het moment van de verkrijging is ingeschreven in één van de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers van beschermde monumenten. De vrijstelling geldt ook voor de verkrijging van een onverdeeld aandeel of een appartementsrecht in een monument.

#### **4.1. Uitspraak Gerechtshof 's-Gravenhage van 1 mei 2009 (Bk-07/00421)**

Het Gerechtshof 's-Gravenhage heeft op 1 mei 2009 een uitspraak gedaan over de toepassing van de genoemde vrijstelling. Het besliste geval betreft een verkrijging van een monument door een natuurlijk persoon. Het Hof heeft beslist dat verkrijgingen door natuurlijke- en rechtspersonen gelet op de ratio van de vrijstelling (bevordering van het behoud van monumenten), aangemerkt kunnen worden als gelijke gevallen. Voor het in de wet gemaakte onderscheid bestaat volgens het Hof onvoldoende rechtvaardiging. Vervolgens heeft het Hof in het geconstateerde rechtstekort voorzien door de vrijstelling toe te kennen aan de natuurlijke persoon.

#### **4.2. Uitbreiding monumentenvrijstelling**

Ik berust in de genoemde uitspraak van het Gerechtshof 's-Gravenhage. Bij de toepassing van de monumentenvrijstelling zal ik de uitspraak van het

Gerechtshof in acht nemen. In verband hiermee wordt het tot op heden gevoerde beleid aangepast. Een en ander wordt hierna nader uiteengezet.

De verruimde toepassing van de vrijstelling heeft een voorlopig karakter. Dit voorlopige karakter is ingegeven door het feit dat momenteel een evaluatie plaatsvindt van de vrijstelling.

Zoals ik tijdens de behandeling van de Wet van 3 juli 2008 tot wijziging van een aantal belastingwetten en andere wetten (*Stb.* 2008, 262) heb aangegeven, zal ik de evaluatie afwachten en mede aan de hand van de uitkomsten daarvan bepalen op welke wijze de vrijstelling van overdrachtsbelasting zal worden vormgegeven.

#### **4.3. Toepassing na uitspraak Gerechtshof 's-Gravenhage**

De vrijstelling geldt thans uitsluitend voor de verkrijging door monumentenrechtspersonen. Dit vereiste kan na de genoemde uitspraak van het Gerechtshof 's-Gravenhage buiten toepassing blijven. Voor de toepassing van de vrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel *p*, van de WBR keur ik daarom voorlopig het volgende goed.

##### ***Goedkeuring***

Ik keur goed dat de verkrijging van monumenten in de zin van de Monumentenwet 1988 is vrijgesteld van overdrachtsbelasting, ongeacht of een monument wordt verkregen door een natuurlijk of een rechtspersoon. De voor een rechtspersoon geldende voorwaarde dat deze hoofdzakelijk de instandhouding van monumenten ten doel heeft, komt te vervallen.

Het bepaalde in artikel 6, tweede lid, onderdeel *b*, van het UBBR kan buiten toepassing worden gelaten. Ik benadruk hierbij dat het bepaalde in artikel 6, eerste lid en tweede lid, aanhef en onderdeel *a*, van het UBBR onverkort van toepassing blijft.

Ook behoeft een rechtspersoon, voor de toepassing van de vrijstelling, niet meer door de Minister te worden aangewezen als monumentenrechtspersoon. De mandatering op de voet van artikel 10:3, eerste lid en artikel 10:5 van de Algemene wet bestuursrecht aan de voorzitter van het managementteam van de Belastingdienst Oost-Brabant, wordt hierbij ingetrokken.

De goedkeuring geldt met terugwerkende kracht met ingang van 1 mei 2009 tot de datum waarop de voorziene wijziging van de vrijstelling, opgenomen in artikel 15, eerste lid, onderdeel *p*, van de WBR in werking treedt. Indien op of na 1 mei 2009 voldoening op aangifte heeft plaatsgevonden dan wel een naheffingsaanslag onherroepelijk is komen vast te staan, zal de inspecteur van de Belastingdienst op verzoek teruggaaf of vermindering van overdrachtsbelasting verlenen. Er wordt niet teruggekomen op voldoeningen op aangifte dan wel naheffingsaanslagen die vóór 1 mei 2009 onherroepelijk zijn komen vast te staan. Aan de vermindering of teruggaaf verbindt de inspecteur het voorbehoud als bedoeld in onderdeel 5 van dit besluit.

#### **4.4. Verrijging van een onroerende zaak voordat deze is aangewezen**

De vrijstelling geldt uitsluitend voor de verkrijging van monumenten. De vrijstelling geldt derhalve niet als een onroerende zaak wordt verkregen voordat deze als monument is ingeschreven in de registers (artikel 6, eerste lid, van het UBBR). Met het oog op het behoud wordt soms al voor de bedoelde inschrijving een onroerende zaak verkregen. Dit bijvoorbeeld als een dringende restauratie noodzakelijk is. Ik acht het niet altijd gewenst dat in een dergelijk geval overdrachtsbelasting wordt geheven. Ik keur daarom het volgende goed.

##### ***Goedkeuring***

Ik keur met toepassing van artikel 63 van de AWR goed dat de vrijstelling ook geldt voor de verkrijging van een onroerende zaak voordat deze als monument is ingeschreven in de registers.

##### ***Voorwaarden***

Voor deze goedkeuring gelden de volgende voorwaarden:

- De aanvraag tot aanwijzing als monument is gedaan uiterlijk op het moment van de verkrijging.
- De onroerende zaak is binnen tien maanden na de verkrijging als monument ingeschreven in de registers.
- Er wordt tijdig een aangifte ingediend met daarin een beroep op de vrijstelling. Bij deze aangifte wordt gevoegd een afschrift van het verzoek tot aanwijzing als monument.
- Aan het vereiste van artikel 6, tweede lid, aanhef en onderdeel a, van het UBBR zal worden voldaan.

Over de in de bovengenoemde tweede voorwaarde genoemde termijn van tien maanden, merk ik nog het volgende op. De termijn sluit aan bij het bepaalde in artikel 3, zesde lid, van de Monumentenwet 1988. De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap beslist binnen tien maanden na ontvangst van een verzoek om een onroerende zaak aan te wijzen als beschermd monument. Voor zover blijkt dat de in de tweede voorwaarde genoemde termijn van tien maanden niet wordt gehaald, kan deze termijn op verzoek worden opgeschort. Het verzoek kan worden gericht aan de inspecteur van de Belastingdienst, onder opgaaf van de redenen van vertraging. De genoemde inspecteur zal het verzoek honoreren als aan hem aannemelijk wordt gemaakt dat de bedoelde termijnoverschrijding niet aan de aanvrager kan worden toegerekend.

#### **5. Voorbehoud aan goedkeuringen**

De in dit besluit opgenomen goedkeuringen worden verleend als volgens de wettelijke bepalingen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Door deze wettelijke verschuldigdheid kan de verkrijger bij een volgende overdracht van de verkregen onroerende zaken, onder omstandigheden, formeel gezien aanspraak maken op een vermindering van overdrachtsbelasting op grond van artikel 9, vierde lid, of artikel 13 van de WBR. Voor zover een toekomstige verkrijger een beroep doet op één van de genoemde bepalingen, vervalt de verleende goedkeuring.

## **6. Ingetrokken regelingen**

Het volgende besluit is ingetrokken met ingang van de inwerkingtreding van dit besluit:

- besluit van 11 september 2008, nr. CPP2008/355M.

## **7. Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking met ingang van de tweede dag na de dagtekening van de *Staatscourant* waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met de dagtekening van het besluit.

In afwijking hiervan treedt onderdeel 4 in werking met terugwerkende kracht tot en met 1 mei 2009.

Dit besluit zal in de *Staatscourant* worden geplaatst.

Den Haag, 10 juni 2009.

De staatssecretaris van Financiën,

mr. drs. J.C. de Jager.