

Geen laag tarief Overdrachtsbelasting bij uitstel sleuteloverdracht of herbouw

Naheffingsaanslag voor 8% van de koopsom bij onterechte toepassing laag tarief overdrachtsbelasting

5-3-2024 | Door Jasper Commandeur werkzaam
bij Coöperatie RK Groep U.A.



Vanaf 1 januari 2021 geldt in de overdrachtsbelasting een lager tarief van 2% voor woningen die als hoofdverblijf gebruikt gaan worden. Voorheen gold dit tarief voor alle panden die een 'woning' zijn. Nu geldt de aanvullende eis dat een woning ook het hoofdverblijf van de koper wordt. Een vreemd gevolg van deze regel is dat het uitstellen van de sleuteloverdracht of herbouw hierdoor tot fors meer overdrachtsbelasting kan leiden. In twee recente uitspraken van rechters ontvingen kopers een naheffingsaanslag, ter grootte van niet minder dan 8% van de koopsom! Een uitkomst die de wetgever naar mijn mening niet gewild kan hebben. In deze bijdrage leg ik uit waarom en sta ik stil bij de nieuwe voorwaarden voor het lage tarief.

Onder welke voorwaarden geldt het lage tarief?

Bij overdracht van gebouwen dien je standaard 10,4% van de koopprijs aan overdrachtsbelasting te betalen. Voor woningen geldt een verlaagd tarief van 2%, als voldaan is aan de volgende drie voorwaarden¹:

- 1- De overdracht ziet op een 'woning', in de zin van de overdrachtsbelasting;
- 2- De woning wordt het 'hoofdverblijf' van de koper;
- 3- De koper heeft schriftelijk verklaard dat de woning als hoofdverblijf gebruikt gaat worden (bij de notaris).

In de wet is dat als volgt verwoord:

"De belasting bedraagt 10,4 percent.

¹ Artikel 14 Wet belasting van rechtsverkeer. In 2022 was het hoge tarief nog 8%. Merk op dat er voor starters ook een vrijstelling van overdrachtsbelasting geldt met vergelijkbare voorwaarden (art. 15 WBR).

² O.a. Hoge Raad, 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:294

In afwijking van het eerste lid bedraagt de belasting 2 percent voor de verkrijging door een natuurlijk persoon van een woning of rechten waaraan deze is onderworpen, of van rechten van lidmaatschap als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, voor zover deze laatste rechten betrekking hebben op een woning, als de verkrijger de woning na de verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken en dit overeenkomstig artikel 15a, voorafgaand aan de verkrijging duidelijk, stellig en zonder voorbehoud verklaart in een schriftelijke verklaring."

De koper die wil weten welk tarief bij overdracht van toepassing is, moet dus drie vragen beantwoorden.

1) Koop ik een 'woning', in de zin van de overdrachtsbelasting?

Voor de overdrachtsbelasting is een gebouw een *woning*, als de onroerende zaak (een gebouw), *naar zijn aard bestemd is voor bewoning*². Het gebouw moet op het moment van de overdracht oorspronkelijk ontworpen zijn en gebouwd als woning of nadien zijn verbouwd, om het pand op een later moment geschikt te maken voor bewoning. Een gebouw dat ooit een woning was, kan na een verbouwing nog steeds een woning zijn als niet meer dan beperkte aanpassingen nodig zijn om het gebouw opnieuw geschikt te maken voor bewoning³. En voorzover deze bouwkundige beoordeling geen uitsluitel geeft, kunnen publiekrechtelijke voorschriften van belang zijn om vast te stellen of een pand voor de overdrachtsbelasting een woning is. Een woning in de zin van de overdrachtsbelasting is dus niet wat daar in het normale spraakgebruik of de Dikke van Dale onder wordt verstaan⁴. Voor de overdrachtsbelasting geldt een specifiek, eigen kader.

³ Hoge Raad, 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:290 en Hoge Raad, 29 november 2019, ECLI:NL:HR:2019:1779

⁴ Van Dale: woning = huis/verblijf

De wil van de koper, of het gebouw geschikt is om als woning te gebruiken en of een gebouw op het moment van de overdracht feitelijk als woning wordt gebruikt, doet er niet toe voor het belastingtarief.

Voorbeeld 1: Wonen in een voormalige tandartspraktijk

In het verleden heeft de Belastingdienst een naheffingsaanslag opgelegd vanwege de aankoop van een gebouw dat oorspronkelijk was gebouwd als eengezinswoning. Op enig moment is deze woning verbouwd tot tandartspraktijk en zijn de oorspronkelijke keuken en de badkamer verwijderd. Aan de buitenzijde had het pand echter geen wijziging ondergaan en er was nog wel een keukenruimte en een betegelde badkamerruimte. Het gebouw ligt in een woonwijk en heeft volgens het bestemmingsplan een woonbestemming.

De rechter⁵ oordeelde voor deze situatie dat er nog steeds sprake is van een woning. Het pand had de oorspronkelijke indeling behouden en kon op relatief eenvoudige wijze weer geschikt gemaakt worden voor bewoning. In deze situatie is er naar de mening van de rechter geen wezenlijk verschil met een bewoner die een keuken en badkamer verwijdert, met het oogmerk die te vervangen en daarna op een later moment besluit om de woning te verkopen.

2) Wordt ‘die’ woning mijn hoofdverblijf?

Sinds 1 januari 2021 moet de aangekochte woning voor het lage tarief ook het ‘hoofdverblijf’ van de koper worden⁶. Dat betekent dat het leven van de koper(s) zich voornamelijk in en rond de gekochte woning moet gaan afspelen⁷. Slechts één woning kan hoofdverblijf zijn. Je koopt de woning voor jezelf, om als ‘hoofdverblijf’ te gaan gebruiken.

Of sprake is van een hoofdverblijf is een feitelijke beoordeling. De Belastingdienst zal dit moeten controleren door bijvoorbeeld te kijken naar feiten als de inschrijving in het bevolkingsregister, het gebruik van de woning als correspondentieadres, de

⁵ Hoge Raad, 24 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:294

⁶ Voor het deel dat je gaat bewonen. Het lage tarief is niet van toepassing op een deel van een woning dat bestemd is voor huur. De Kennisgroep van de Belastingdienst heeft het standpunt ingenomen dat gemeenschappelijke ruimtes tot het hoofdverblijf gerekend kunnen worden als tenminste 90% van de oppervlakte bedoeld is voor gebruik als hoofdverblijf (KG:052:2023:4).

werkplek van de koper, de woonplaats van de partner, de school van de kinderen, lidmaatschappen van verenigingen, de inschrijving bij de huisarts etc. etc.

Voorbeeld 2: een woning die je laat slopen wordt (dus) niet je hoofdverblijf

In een recente uitspraak kocht een man een (deel van een) gebouw, dat hij wilde laten slopen. Na de sloop zou een nieuw pand gebouwd worden. Dat was in een aanneemovereenkomst al afgesproken. Bij de levering betaalde hij het lage tarief van de overdrachtsbelasting: 2% van de koopprijs. De Belastingdienst legde een naheffingsaanslag op voor het verschil tussen het hoge en lage tarief (8%).

Naar het oordeel van de rechtbank⁸ is dat terecht. In deze situatie gaat de koper feitelijk niet in de woning wonen. Die woning wordt immers gesloopt, waardoor op het moment van de levering al duidelijk was dat de aangekochte woning niet het hoofdverblijf van de koper zou worden.

De rechter volgt hier de strikt grammaticale uitleg van de wet omdat de wetgever het zo heeft opgeschreven. Nergens is een uitzondering gemaakt voor woningen die voor sloop zijn bedoeld, aldus de rechter. De man opperde nog dat de aangekochte woning voor de inkomstenbelasting wel als hoofdverblijf gezien kan worden maar daarover zegt de rechter echter resoluut dat die regels niet gelden voor de overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting kent een eigen normenkader.

Voorbeeld 3: geen laag tarief bij latere sleuteloverdracht

Kopers hebben op 15 oktober 2021 een woning gekocht, die een maand later geleverd is. In de koopovereenkomst en in de akte van levering staat dat de verkoper de woning mag blijven gebruiken tot uiterlijk 1 november 2023. In verband met deze latere ‘sleuteloverdracht’⁹ legt de Belastingdienst een naheffingsaanslag op van € 35.200 (8% van € 440.000).

De rechtbank¹⁰ bevestigt dat in deze situatie inderdaad ten onrechte het lage tarief is toegepast omdat de woning bij de overdracht niet ‘anders dan tijdelijk’ ter beschikking is gekomen.

⁷ Formeel gaat het om de plaats die gezien kan worden als het centrum van de levensbelangen. Het middelpunt van iemands persoonlijke en economische belangen. Zie Kamerstukken II, 2020/21, 35 576, nr. 3, waarin wordt verwezen naar Hof Amsterdam, 17 mei 2016, ECLI:NL:GHAMS:2016:1972

⁸ Rechtbank Zeeland West-Brabant, 4 januari 2023, ECLI:NL:RBZWB:2024:48

⁹ Een gebruiksovereenkomst.

¹⁰ Rechtbank Den Haag, 12 oktober 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:16445

Naar het oordeel van de rechter moet deze regeling worden uitgelegd in overeenstemming met de inkomstenbelasting. De gekochte woning wordt niet direct een eigen woning als bedoeld in de inkomstenbelasting.

In de inkomstenbelasting zou de woning alleen een eigen woning zijn als deze leeg ter beschikking van de koper komt.

De rechters in deze voorbeelden kiezen elk een andere redenatie voor hun oordeel. De ene rechter zegt dat de overdrachtsbelasting een eigen rechtskader heeft, de ander dat de uitleg in lijn met de inkomstenbelasting moet zijn. Alleen al daaruit blijkt dat de wettelijke norm hier op meerdere manieren uitgelegd kan worden. Die ruimte heeft de rechter. Het uitgangspunt voor een rechterlijke beslissing is dan -kortgezegd- dat een rechter de uitleg kiest, die het dichtst aanligt tegen hetgeen een belastingplichtige kon lezen in de tekst van de wet¹¹.

Bij een grammaticale redenatie mag de gekochte woning inderdaad niet direct gesloopt worden en in de tweede woning wordt de gekochte woning inderdaad nog enige tijd geen hoofdverblijf. De vraag die bij met name de laatste uitspraak dan nog wel opkomt, is op welk moment in de toekomst een woning uiterlijk het hoofdverblijf moet worden en voor hoe lang. Is het voldoende als een koper na de overdracht de woning ten minste een half jaar bewoont of geldt een andere maatstaf¹². In de toelichting bij de wet wordt het antwoord op die vraag niet gegeven en de rechters gaan daar in deze uitspraken niet op in. Een harde minimale termijn ben ik zelf ook niet tegengekomen. Het lijkt vooral te gaan om een toekomstverwachting op het moment van de overdracht¹³. Bedoeld is starters en doorstromers op de woningmarkt te bevoordelen¹⁴. Bij een intentie tot zelfbewoning is aan die bedoeling voldaan. De kopers in deze uitspraken lijken 'gewoon' van plan te zijn geweest om in de toekomst op die plek te gaan wonen. Als starter danwel als doorstromer. Een (soepele) uitleg in lijn met die bedoeling had dan voor de hand gelegen¹⁵. Met dezelfde redenatie

¹¹ A.O. Lubbers, Rechtsvinding bij kwalitatief ondermaatse wetgeving, *TFB* 2010/01/01, par. 4.

¹² In de Nota naar aanleiding van het verslag is opgemerkt dat een gebruik als hoofdverblijf korter dan 6 maanden in principe leidt tot een naheffing. Dit uitgangspunt is echter niet in de wettekst overgenomen (Kamerstukken II, 2020/21, 35 576, nr. 6).

¹³ De overdrachtsbelasting is een tijdstipbelasting. Op het heffingsmoment -bij de overdracht- wordt in de regel de verschuldigde belasting vastgesteld.

¹⁴ Het lage tarief geldt nadrukkelijk niet voor kopers die tot doel hebben om de woning te gaan verhuuren of binnen korte tijd weer door te verkopen.

had dat bij de tweede uitspraak ook de uitkomst geweest kunnen zijn. De woning wordt in de toekomst -naar verwachting- een eigen woning, die als hoofdverblijf wordt gebruikt.

Ik durf de stelling aan dat deze uitkomsten niet voorzien zijn bij het maken van de wet. Een strikt legistische, uitleg van een wet is dan niet passend en aanvulling van de rechtsnorm geboden¹⁶. Naar mijn mening had de beoordeling een stapje verder mogen gaan. In ieder geval gaf het gevolg van het oordeel daar aanleiding toe: een buitenproportioneel nadeel voor een particulier. Of een fiscale leek dat nadeel in voldoende mate had kunnen voorzien, valt zeer te bezien.

Mogelijk had een rechter zichzelf nog de volgende kritische vragen kunnen stellen:

- Moest een particulier er op bedacht zijn dat de wetgever de bedoeling had om flexibiliteit bij sleuteloverdracht en herbouw te bemoeilijken?
- Is het nadeel van een grammaticale uitleg proportioneel, in verhouding tot de kennelijke bedoeling die in de wettekst is verwoord?
- Heeft de Belastingdienst voldoende procesbelang om haar (schaarse) handhaving capaciteit in te zetten op een uitkomst die niet in lijn is met de bedoeling van de wet?

Ik denk het antwoord drie keer 'nee' is. Als de rechter zich dan redelijkerwijs inspant om alsnog tot een rechtvaardige uitkomst te komen, verwacht ik daarvan geen grote maatschappelijke verontwaardiging. Een naheffingsaanslag voor tienduizenden euro's zal daarentegen op minder begrip kunnen rekenen.

3) Heb ik de juiste verklaring afgelegd?

De koper van een woning moet onmiddellijk voorafgaand aan de verkrijging, duidelijk, stellig en zonder voorbehoud verklaren dat de woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gebruikt gaat worden. Deze verklaring is onderdeel van de aangifte en wordt bij de overdracht de woning aan de notariële akte gehecht¹⁷.

¹⁵ Aanvullend kan daarbij in de situatie van sloop, gevolgd door nieuwbouw opgemerkt worden dat in die situatie zeker al meer dan genoeg belasting wordt betaald (overdrachtsbelasting én btw).

¹⁶ Legisme staat maatschappelijk in een kwaad daglicht als die werkwijze er toe leidt dat burgers daar onevenredig door benadeeld worden. Zie bijvoorbeeld het recent op 26 februari 2024 verschenen rapport Fraudebestrijding en Dienstverlening. Al merk ik daar overigens wel bij op dat de presentatie van dergelijke rapporten een hoog 'groundhog-day-gehalte' begint te krijgen. Alsof we steeds opnieuw vol afgrijzen de eerste dag beleven waarop we vaststellen dat er dingen mis zijn gegaan, zonder dat de werkwijze van 'overheden' zichtbaar veel verandert.

¹⁷ Artikel 15a Wet op belastingen van rechtsverkeer.

De koper moet de verklaring waarheidsgetrouw invullen en dus ten tijde van het passeren van de akte daadwerkelijk de intentie hebben om in de toekomst in de woning gaan wonen¹⁸.

De Belastingdienst controleert of de verklaring wordt opgevolgd

De Belastingdienst kan een naheffingsaanslag opleggen als na het afleggen van de verklaring op basis van de feiten en omstandigheden niet blijkt dat de woning daadwerkelijk op enig moment duurzaam¹⁹ het hoofdverblijf is geworden. Bijvoorbeeld als blijkt dat de woning uiteindelijk feitelijk maar kort²⁰ als hoofdverblijf is gebruikt of anderszijds niet aan de voorwaarden is voldaan²¹.

Het is met name niet de bedoeling dat het pand als beleggingsobject wordt verhuurd of al snel weer wordt doorverkocht. De Belastingdienst zal echter geen naheffingsaanslag opleggen als de koper de woning uiteindelijk niet als hoofdverblijf gebruikt, vanwege omstandigheden die bij de overdracht nog niet te voorzien waren. Voorbeelden van 'onvoorziene' omstandigheden zijn²²:

- een verbouwing die langer duurt dan 12 maanden;
- duurzaam verloren gaan van de woning;
- het overlijden van de koper;
- echtscheiding;
- het aanvaarden van een nieuwe baan; of
- emigratie

Laag tarief bij onvoorziene omstandigheden na koop en vóór de overdracht

Op basis van een goedkeuring²³ kan het lage tarief daarnaast ook van toepassing zijn als ná het sluiten van de koopovereenkomst maar vóór de overdracht zich al een onvoorziene omstandigheid voordoet, waardoor de woning (nog) niet als

hoofdverblijf wordt gebruikt. Voor deze goedkeuring gelden aanvullende voorwaarden (vrij vertaald):

- De(ze) onvoorziene omstandigheid moet zich in die tussenliggende periode hebben voorgedaan;
- De koper moet tot de onvoorziene omstandigheid het voornemen hebben gehad om de woning als hoofdverblijf te gaan gebruiken;
- Als gevolg van de onvoorziene omstandigheid zal de woning redelijkerwijs geen hoofdverblijf meer worden; en
- In de notariële akte van levering moet een beroep gedaan zijn op deze goedkeuring.

Is het hoofdverblijfcriterium gelijk aan het begrip in de inkomstenbelasting?

De redenties van de rechters in de voorbeelden 2 en 3 zijn tegengesteld. In het ene voorbeeld is de redenatie dat de overdrachtsbelasting een eigen normenkader heeft en in het tweede voorbeeld wordt aangesloten bij het begrip in de inkomstenbelasting.²⁴ Wie heeft gelijk? In de toelichting bij de invoering van het verlaagde tarief van de overdrachtsbelasting hinkt de wetgever op meerdere gedachten.

De wettekst en de toelichting bij de wet geven geen volledig uitsluitel voor het antwoord op de vraag of in beide wetten het zelfde wordt bedoeld. Wel is gewezen op het wezenlijk verschillende karakter van de heffing van overdrachtsbelasting en gezegd dat een eigen woning voor de inkomstenbelasting niet per definitie ook een eigen woning is voor de overdrachtsbelasting. Het begrip 'hoofdverblijf' zou synoniem zijn aan het woonplaatsbegrip van artikel 4 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, de woonplaats voor fiscale doeleinden²⁵. De inkomstenbelasting is daarbij slechts een indicator voor de Belastingdienst, om vast te stellen of de koper de woning daadwerkelijk op enig moment anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gebruikt²⁶.

¹⁸ Ten onrechte een verklaring afgeven wordt door de wetgever gezien als valsheid in geschrifte, daardoor bij naheffing niet alleen extra belasting betaald moet worden maar mogelijk ook een verzuim- of vergrijpboete.

¹⁹ In de verklaring staat immers: 'anders dan tijdelijk'

²⁰ In de Nota naar aanleiding van het verslag is opgemerkt dat een gebruik als hoofdverblijf korter dan 6 maanden in principe leidt tot een naheffing. Dit uitgangspunt is echter niet in de wettekst overgenomen (Kamerstukken II, 2020/21, 35 576, nr. 6).

²¹ Kamerstukken II 2020/21, 35 576, nr. 6, p. 22 en 29. De belastingplichtige zal de koper eerst de gelegenheid geven om uitleg te geven, voordat eventueel een naheffingsaanslag met- of zonder boete wordt opgelegd.

²² Kamerstukken II 2020/21, 35 576, nr. 3, blz. 12 en 13. Hierbij is opgemerkt dat de lijst van voorbeelden niet uitputtend is, zodat gewaarborgd is dat de menselijke maat kan worden toegepast. Het is met name niet de bedoeling dat het pand als beleggingsobject snel wordt doorverkocht of verhuurd gaat worden.

²³ Ministerie van Financiën, Besluit van 29 september 2022, BWBR0045366

²⁴ Artikel 3.111, lid 1 Wet inkomstenbelasting 2001

²⁵ Kamerstukken II 2020/21, 35 576, nr. 6, blz. 20

²⁶ Kamerstukken II 2020/21, 35 576, nr. 6, blz. 29 – 30.

Op andere plaatsen in de parlementaire behandeling staat echter dat het juist wel de bedoeling is geweest om aan te sluiten bij de inkomstenbelasting. Feitelijk lijken de definities elkaar inderdaad vrijwel te overlappen.

De intentie is in ieder geval gelijk in beide wetten; *duurzaam eigen gebruik van een woning die de koper overeenkomstig die bestemming ter beschikking staat*²⁷. Eén centrale levensplaats. Precies het uitgangspunt van de eigenwoningregeling in de inkomstenbelasting²⁸. Wat is het verschil en waarom is er een verschil? De woning in het eerste voorbeeld zou voor de inkomstenbelasting een eigen woning zijn, vanaf het moment dat de te slopen woning ter beschikking komt. Een woning in aanbouw is een eigen woning in het jaar van het sluiten van de koop/aanneemovereenkomst of in de drie jaren daarna. De woning in het tweede voorbeeld zou op een later moment een eigen woning in de inkomstenbelasting zijn. Vanaf het moment dat de nieuwe woning (leeg) ter beschikking komt²⁹.

Hoe zou het idealiter moeten zijn?

Hoe moet het dan wel? Zoals ik eerder aangaf, zie ik ruimte om in hoger beroep alsnog te beslissen dat in beide situaties het lage tarief van toepassing is. De rechter zou de rechtsregels aan kunnen passen naar de bedoeling van de wet. Als de rechter die ruimte niet ziet, ben ik van mening dat een wettelijke aanpassing wenselijk is. Aanpassen van de wet kan door nadrukkelijk te verwijzen naar de eigenwoningregeling in de inkomstenbelasting. In de verklaring die bij de notaris wordt afgelegd kan dan verklaard worden, dat de woning op enig moment in de toekomst in box 1 van de inkomstenbelasting aangegeven zal worden als eigen woning. Als de Belastingdienst in voorkomende gevallen bij de controle van aangiften inkomstenbelasting de woning niet terugziet, weet de belastingplichtige dat hij of zij iets uit leggen heeft. Op basis van een weerlegbaar rechtsvermoeden kan vervolgens worden vastgesteld of het pand bij de overdracht als beleggingspand is aangekocht³⁰.

Een consultancybureau heeft eerder vastgesteld dat koppeling aan de inkomstenbelasting niet uitvoerbaar zou zijn. Dat bureau zou gesteld hebben dat koppeling dan

pas plaats zou kunnen vinden nadat de woning is overgedragen en dat kopers die hun woning anders financieren dan met een annuïteitenhypothec of een hypotheek met lineaire aflossing dan uitgesloten zijn³¹. Deze onderbouwing gaat uit van een onjuiste aanname. In de aangifte inkomstenbelasting wordt altijd zichtbaar of iemand een eigen woning/hoofdverblijf heeft, ongeacht of er voor die woning is geleend. Verdere 'koppeling' is niet nodig. Veel moeilijker dan het inzien van een aantal voor controle geselecteerde aangiften inkomstenbelasting hoeft het niet te zijn. Het argument dat dit niet uitvoerbaar zou zijn, overtuigt niet.

Conclusie

Het tariefverschil in de overdrachtsbelasting leidt tot een groot risico op naheffing. Een vreemd risico dat de wetgever naar mijn mening niet bedoeld kan hebben. Het is niet goed uitlegbaar dat iemand tienduizenden euro's meer moet betalen dan iemand anders, die uiteindelijk het zelfde doet: een plek om te wonen kopen. Niemand schiet er wat mee op als de overheid de vrijheid beperkt om praktische afspraken te maken over het gebruik van de woning of als de overheid het verbeteren en vergroten van het woningaanbod ontmoedigt.

Integendeel. In deze tijden zou een overheid verbouw van bijvoorbeeld leegstaande kantoorpanden tot woning juist moeten stimuleren. Voor sloop, gevolgd door meer duurzame nieuwbouw geldt het zelfde. Mijn oproep is daarom om deze regeling te vereenvoudigen. Dat kan vrij makkelijk door te kiezen voor een volledige koppeling aan de eigenwoningregeling. Tot de regels worden aangepast zijn alle wereldverbetters en praktisch ingestelden echter gewaarschuwd. Wie niet goed oplet moet, met een beetje pech, na de verhuizing nog 8% van de koopsom bijbetalen.

²⁷ Kamerstukken II 2020/21, 35 576, nr. 3, blz. 21

²⁸ MvT Wet IB 2001, blz. 144-145.

²⁹ 3.111, lid 3 Wet inkomstenbelasting 2001 en Besluit van 24 november 2009, CPP 2009/2342M, Scrt. 2009, nr. 18386. Hof Den Haag heeft er in dit kader in 2022 op gewezen dat er voor de woning in aanbouw concrete stappen moeten zijn gezet waaruit de redelijke verwachting kan bestaan dat de bouwkundige werkzaamheden binnen afzienbare tijd kunnen beginnen. Bijvoorbeeld een

aanneemovereenkomst tot sloop (Hof Den Haag, 14 juni 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:1040). Voor de bijleenregeling is overigens op basis van de hardheidsclausule goedgekeurd dat sloop gevolgd door herbouw niet als vervreemding wordt gezien (Ministerie van Financiën, 11 december 2021, BWBR0028152).

³⁰ Eventueel gecombineerd met een optionele uitgestelde invordering voor de naheffingsaanslag.

³¹ Kamerstukken II 2020/21, 35 576, nr. 6, blz. 3

Bijlage 1: Selectie van aanverwante voorbeelden in de rechtspraak

Hoog tarief woning voor overdrachtsbelasting

Wel een woning maar geen hoofdverblijf: het hoge tarief is van toepassing.

	Situatie	Bron
1	Woning niet gaan bewonen omdat voor levering intussen alweer een andere 'droomwoning' is gekocht.	Rechtbank 20 juli 2023 ECLI:NL:RBZWB:2023:5106

Mogelijk een woning voor de overdrachtsbelasting

Een pand is naar aard van het gebouw een woning: het lage tarief kan van toepassing zijn mits de woning ook hoofdverblijf wordt.

	Situatie	Bron
1	Sloop kantoorgebouw, gevolgd door verkrijging appartementsrecht, na aanvang plaatsen binnenwanden en begin plaatsen kozijnen.	Hoge Raad 29 november 2019 ECLI:NL:HR:2019:1779
2	Een kantoor is een woning als het pand intern geheel was gesloopt, waarbij aanvang is gemaakt met opbouwwerkzaamheden en een omgevingsvergunning is verkregen voor een woning. Hierdoor kon het pand niet meer met beperkte aanpassingen weer geschikt worden gemaakt als kantoor.	Hof Den Haag 21 september 2018 ECLI:NL:GHDHA:2018:3224
3	Plaatsen keuken en badkamer na verwijderen alle elementen van een antiekwinkel. Alle voorzieningen om te kunnen bewonen waren aanwezig en gebruik als woning in gemeentelijk bestemmingsplan goedgekeurd. Dit is een woning, ondanks feitelijk gebruik als kantoorpand.	Hof Den Haag 27 september 2016 ECLI:NL:GHDH:2016:2865

BTW verschuldigd, bij vrijstelling van overdrachtsbelasting

Geen overdrachtsbelasting maar wel btw, omdat sprake is van oplevering van een nieuw gebouw of bouwterrein.

	Situatie	Bron
1	Overdracht van grotendeels onbebouwde grond, na de sloop van een fabrieksgebouw, was een met 21% btw belaste levering. In deze situatie waren werkzaamheden verricht met het oog op bebouwing (sloop en aanvraag bouwvergunning) en de grond was op het moment van de levering niet dienstbaar aan een gebouw op die grond; een scheidingsmuur. De scheidingsmuur was verwaarloosbaar ten opzichte van de grond, waardoor de grond als geheel gezien moest worden als een bouwterrein.	Hoge Raad 9 februari 2024 ECLI:NL:HR:2024:216
2	Omzetbelasting is verschuldigd als een nieuw gebouw wordt gekocht of bij koop na 'in wezen nieuwbouw'. Nieuwbouw wordt aangenomen als er na de verbouwingswerkzaamheden feitelijk een nieuw gebouw is ontstaan. De (op)levering van het gebouw is dan belast met 21% btw en voor de overdrachtsbelasting geldt een (samenloop) vrijstelling. Nieuwbouw werd aangenomen bij wijzigingen in de bouwkundige constructie van een voormalige wollenstoffenfabriek. Bij de verbouwing zijn de kenmerkende elementen van de fabriek zo veel mogelijk bewaard gebleven.	Hoge Raad 11 november 2022 ECLI:NL:HR:2022:1609

	Wel zijn de binnenmuren verwijderd, is het dak geheel vernieuwd, zijn de gietijzeren zuilen gerepareerd / vervangen, is de vloer grotendeels vernieuwd, zijn het dak en de vloer van het ketelhuis volledig vervangen en zijn er inpandig nieuwe dragende constructies aangebracht.	
3	Verbouw van een kantoorpand naar woonappartementen is zo ingrijpend dat sprake is van 'in wezen nieuwbouw'. De (op)levering na de verbouwing is hierdoor belast met 21% btw. Het uiterlijk van het gebouw is aanzienlijk veranderd en heeft een nieuwe uitstraling gekregen. Alleen het casco (de fundering, dragende binnenmuren en vloeren) is in stand gebleven en het hele gebouw heeft een functiewijziging van kantoor naar wonen ondergaan.	Rechtbank Gelderland 30 november 2020 AWB 19/2608