VASTGOED JOURNAAL

Voorkom mogelijk dubbele heffing van de OVB bij doorverkoop vastgoed

27-08-2018 12:31

Indien u met een compagnon gezamenlijk een pand koopt of indien u voor uw kinderen een pand koopt met de bedoeling op termijn het gehele eigendom van dat pand in een hand onder te brengen (bijvoorbeeld bij uw kind) dan zal er in beginsel twee keer sprake zijn van heffing van overdrachtsbelasting (OVB), tenzij de tweede overdracht binnen zes maanden na de eerste plaatsvindt en er in die tussenliggende periode géén waardeaangroei op het over te dragen (deel van het) pand zit.

De wet belasting van Rechtsverkeer (WBR) regelt echter dat als een verkrijger na de belaste juridische eigendom de economische eigendom van een onroerende zaak verkrijgt en als een verkrijger na de belaste economische eigendom de juridische eigendom verkrijgt er alleen over de waardestijging OVB verschuldigd is. Hieronder hebben wij een drietal voorbeelden opgenomen.

A. Uw (meerderjarig) kind koopt een woning (bijvoorbeeld een starterswoning) en draagt onmiddellijk de economische eigendom over aan u. Dankzij de doorverkoopregeling leidt de dooroverdracht niet tot (extra) heffing van OVB, mits dit binnen 6 maanden plaatsvindt. Als uw kind in de toekomst de woning weer volledig in eigendom wil hebben (dus ook de economische eigendom), kunt u via art. 9(4) WBR de economisch eigendom terugleveren. Alleen over de waardestijging is dan OVB verschuldigd. Dit scheelt dus OVB voor uw kind over de initiële aankoop.

Een ander voorbeeld:
B. U koopt een pand en draagt onmiddellijk de economische eigendom over aan uw vastgoed bv. De dooroverdracht leidt niet tot (extra) heffing van OVB. De bv betaalt de OVB. U doet dit bijvoorbeeld omdat u verwacht dat het pand in de toekomst zal worden verhuurd en u deze verhuur vanuit box 3 wil doen. Zodra dat moment zich voordoet kan de bv het economische eigendom terugleveren aan u, waarbij slechts OVB is verschuldigd over de waardestijging ten opzichte van de initiële aankoop van het pand.

C. Tenslotte het voorbeeld met uw compagnon. Het bovenstaand kan namelijk ook toepast worden indien u gezamenlijk een pand koopt waarbij uw compagnon heeft aangegeven in de toekomst uit het pand te willen 'stappen'. U koopt in dit geval het gehele pand waarna u het gedeelte voor uw compagnon slechts economisch doorlevert. De eventuele toekomstige teruglevering aan u kan dan onbelast plaatsvinden voor de OVB tot het oorspronkelijke aankoopbedrag van uw compagnon. Een eventuele waardestijging zal wèl met OVB belast zijn.

Ziet u mogelijkheden om (één van) de bovenstaande voorbeelden op uw situatie toe te passen, dan luistert de praktische uitvoering vrij nauw. Overigens kunnen andere vormen van structurering voor u voordeliger zijn. HVK Stevens staat u daarom graag fiscaal en notarieel bij om dit specifiek naar uw situatie vorm te geven. U kunt contact opnemen met Hoite Schaap voor meer informatie: h.schaap@hvkstevens.com of op 020 210 51 33.

Redactie