

University of Groningen

Economische eigendom en de agrarische (bedrijfs)woning anno 2023

Rheinfeld, Jeroen

Published in:
Land- en Tuinbouwbuletin

IMPORTANT NOTE: You are advised to consult the publisher's version (publisher's PDF) if you wish to cite from it. Please check the document version below.

Document Version
Publisher's PDF, also known as Version of record

Publication date:
2023

[Link to publication in University of Groningen/UMCG research database](#)

Citation for published version (APA):
Rheinfeld, J. (2023). Economische eigendom en de agrarische (bedrijfs)woning anno 2023: het vervolg. *Land- en Tuinbouwbuletin*, 2023(4), 11-12. Artikel LTB 2023/20.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

The publication may also be distributed here under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license. More information can be found on the University of Groningen website: <https://www.rug.nl/library/open-access/self-archiving-pure/taverne-amendment>.

Take-down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from the University of Groningen/UMCG research database (Pure): <http://www.rug.nl/research/portal>. For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to 10 maximum.

Economische eigendom en de agrarische (bedrijfs)woning anno 2023: het vervolg

LTB 2023/20

In dit artikel worden de gevolgen voor de agro-fiscale praktijk besproken van de recente goedkeuring op het terrein van de overdrachtsbelasting. Het betreft specifiek de verkrijging van de economische eigendom van een woning voortvloeiend op de verkrijging van de juridische eigendom van die woning en de mogelijkheid tot een beroep op de startersvrijstelling of toepassing van het 2%-tarief.

Tariefsdifferentiatie: van 6, via 8, naar 10,4%

Het zal voor de agro-fiscalist geen nieuws zijn: al ruim twee jaar, sinds 1 januari 2021, 'geniet' de fiscale praktijk van een nieuw overdrachtsbelastingregime: de Wet differentiatie overdrachtsbelasting. Voor verkrijgingen van onroerende zaken, met uitzondering van door de verkrijger(s) als hoofdverblijf bewoonde woningen (art. 14 lid 2 WBR) en aanhorigheden die op dezelfde dag als de woning worden verkregen (art. 14 lid 5 WBR), blijft het tarief van 2% gelden, mits de woning voor de verkrijger gaat functioneren als hoofdverblijf. Alle andere verkrijgingen van onroerende zaken in Nederland (art. 2 WBR) zijn belast tegen het algemene overdrachtsbelastingtarief (art. 14 lid 1 WBR). Dit tarief is per 1 januari 2021 verhoogd van 6% naar 8%. Nog maar net bekomen van deze verhoging werd de fiscale praktijk – en dus ook de agro-praktijk – in het Belastingplan 2023 getraakteerd op een nieuwe episode in deze fiscale soap. Het kabinet ging namelijk, om belegging in onroerende zaken, met name in woningen, tegen te gaan, nog een stapje verder: het algemene tarief werd nog verder verhoogd van 8% naar dubbele cijfers: 10,4%. Een verhoging van de al eerder bekendgemaakte verhoging dus. In de Voorjaarsnota (mei 2022) was overigens nog een verhoging tot 10,1% aangekondigd. Daar is op Prinsjesdag 2022 dus nog 0,3% extra bijgekomen.

Deze extra verhoging is een feit per 1 januari 2023. Los van het feit dat ik benieuwd ben welke motivering er is voor de '4' achter de 10 (ik zou het dan maar, om praktische redenen, afronden op hele cijfers, bijvoorbeeld 11%), is de reden voor de tariefsverhoging zelf een eenvoudige: het dekken van de kosten van herstel in box 3 op grond van het bekende 'Kerstarrest' (HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1963), besproken in onder meer LTB 2022/31. Het in 2001 in box 3 geïntroduceerde systeem van heffing op basis van forfaitaire rendementen was door de Hoge Raad in 2019 (ECLI:NL:HR:2019:816) in beginsel al in strijd met het gelijkheidsbeginsel geacht. Dit oordeel is echter gegeven zonder de regeling op regelniveau onverbindend te verklaren. Dat de belastingplichtige bovendien

niet werd belast op basis van zijn werkelijke keuze van beleggingsvormen, was in het arrest van 2021 voor de Hoge de spreekwoordelijke druppel: er moest rechtsherstel worden geboden. En die reparatie kost het nodige. Kosten die deels worden gedekt door verhoging van het algemene tarief van de overdrachtsbelasting. Het rechtsherstel heeft op deze wijze voor de beleggers en anderen die onroerende zaken verkrijgen en daarvoor zowel in box 3 voor de inkomstenbelasting als tegen het 10,4%-tarief voor de overdrachtsbelasting worden belast een hoog 'sigaar uit eigen doos (of beter: box)'-gehalte... Dit uiteraard nog los van het feit dat rechtsherstel (tot op heden) enkel ten aanzien van spaargelden heeft plaatsgevonden. Beleggingsvermogen blijft vooralsnog tegen de (volgens het Kerstarrest te hoge) forfaitaire rendementspercentages belast in box 3.

Economische eigendomsverkrijging

Zoals reeds besproken in mijn bijdrage LTB 2021/21 geldt het verlaagde tarief voor woningen en aanhorigheden alleen bij verkrijging van de juridische eigendom van deze onroerende zaken: verkrijging van (enkel) de economische eigendom is dus altijd tegen 10,4% belast (art. 14 lid 4 WBR). In de Wet op belastingen van rechtsverkeer is een omschrijving van het begrip 'economische eigendom' opgenomen in art. 2 lid 2 WBR. Onder economische eigendom van een onroerende zaak wordt verstaan:

“Een samenstel van rechten en verplichtingen met betrekking tot [...] onroerende zaken of rechten waaraan deze zijn onderworpen, dat een belang bij die zaken of rechten vertegenwoordigt. Het belang omvat ten minste enig risico van waardeverandering en komt toe aan een ander dan de eigenaar of beperkt gerechtigde.”

In de laatste volzin van art. 2 lid 2 WBR is voorts bepaald dat de verkrijging van uitsluitend het recht op levering niet wordt aangemerkt als verkrijging van economische eigendom.

Bij de invoering van art. 2 lid 2 WBR in 1995 is door de wetgever een nadere invulling van het begrip economische eigendom gegeven. In de memorie van toelichting valt te lezen dat sprake moet zijn van de verkrijging van een zodanig samenstel van rechten en verplichtingen – inclusief het rechtstreekse risico van waardeveranderingen – dat de volledige economische eigendom benadert.

In de agrarische praktijk komt het regelmatig voor dat de (toekomstige) bedrijfsopvolger op een gegeven moment in de woning op de boerderij gaat wonen en ouders naar een andere woning verhuizen, zonder dat ouders al uit de onderneming vertrekken. Er werd dan nog weleens gekozen voor de optie om alvast de economische eigendom van de woning op de boerderij over te dragen aan het kind. Daarnaast komt soms de situatie voor dat de bedrijfsopvolger de woning overneemt, waarna ouders in de woning blijven wonen op basis van een huurrecht (of woonrecht).

¹ Prof. mr. J.W.A. Rheinfeld is bijzonder hoogleraar agrarisch recht aan de Rijksuniversiteit Groningen, vennoot bij FBN Juristen, vennoot bij het Instituut voor Agrarisch Recht en universitair docent agrarisch recht aan de Radboud Universiteit, rheinfeld@fbn.nl, www.fbn.nl.

Formele aspecten economische eigendomsverkrijging

Aan 'de econoom' kleven nog enkele formeelrechtelijke aspecten c.q. aandachtspunten: als de economische eigendomsverkrijging niet is vastgelegd in een notariële, maar in een onderhandse akte (bijvoorbeeld opgesteld door een agro-fiscalist of accountant), moet aangifte worden gedaan via een aangifteformulier dat bij de Belastingtelefoon kan worden opgevraagd. De juridische eigenaar moet binnen twee weken de economische eigendomsverkrijging bij de Belastingdienst melden, tenzij de verkrijging is vastgelegd in een notariële akte (art. 54 WBR). Ook dit meldingsformulier is op te vragen bij de Belastingtelefoon. Indien overdrachtsbelasting is verschuldigd, moet de verkrijger deze belasting binnen één maand na de economische eigendomsverkrijging hebben voldaan. De juridische eigenaar of de notaris is hoofdelijk aansprakelijk voor de verschuldigde overdrachtsbelasting (art. 42 Invorderingswet).

De goedkeuring

Het besluit over de startersvrijstelling en het 2%-tarief in de overdrachtsbelasting is geactualiseerd. In het besluit (Ministerie van Financiën 2 maart 2023, nr. 2023-2 (*Stcrt.* 2023, nr. 5423)) is in onderdeel 4 een nieuwe goedkeuring opgenomen. De goedkeuring voorziet erin dat bij de verkrijging van de economische eigendom van een woning vooruitlopend op de verkrijging van de juridische eigendom van die woning een beroep op de startersvrijstelling of het 2%-tarief kan worden gedaan. Voor de goedkeuring gelden vier voorwaarden:

- 1 De verkrijging van de economische eigendom vindt plaats gelijktijdig met of na het sluiten van de obligatoire overeenkomst die aan de juridische eigendomsverkrijging ten grondslag ligt.
- 2 Er bestaat een directe samenhang tussen de juridische eigendomsverkrijging en de daaraan voorafgaande economische eigendomsverkrijging door en van dezelfde persoon of personen.
- 3 Van zowel de economische als de juridische eigendomsverkrijging wordt aangifte gedaan.
- 4 Aan alle overige wettelijke eisen van het verlaagde tarief of de startersvrijstelling is voldaan (woning, leeftijd en/of woningwaarde; zie nader art. 15 lid 1 sub p WBR).

De goedkeuring is op 4 maart 2023 in werking getreden. Voor verkrijgingen in bovenstaande situaties die hebben plaatsgevonden in de periode van 1 januari 2021 tot en met 3 maart 2023 kan een verzoek om toepassing van de hardheidsclausule worden gedaan bij het Ministerie van Financiën, Belastingdienst/Corporate Dienst Vaktechniek/team Brieven en Beleidsbesluiten, Postbus 20201, 2500 EE Den Haag.

Ondanks de goedkeuring waarschuwt de Belastingdienst op zijn website dat betrokkenen zich goed moeten laten informeren over de gevolgen van een economische eigendomsverkrijging. Denk hierbij bijvoorbeeld aan:

- de vereiste toestemming van de hypotheekhouder als op de woning een hypotheekrecht rust;

- de opstalverzekering (in verband met overgang van het risico op de verkrijger van de economische eigendom, en
- de gevolgen als een koper de woning heeft verbouwd, maar de juridische levering door omstandigheden niet meer plaatsvindt.

Belang voor de praktijk

Mijn verwachting is dat op deze goedkeuring, al lijkt die op het eerste gezicht sympathiek te zijn (deze geeft immers meer verkrijgers toegang tot het verlaagde overdrachtsbelastingtarief), praktisch niet vaak een beroep zal kunnen worden gedaan. Met name de derde in het vorige onderdeel vermelde voorwaarde zal in de fiscale praktijk, en dus ook de agro-fiscale praktijk, een hinderpaal blijken te zijn: van een economische eigendomsverkrijging van een woning zal immers niet vaak aangifte worden gedaan. Het aangiftemoment is veelal beperkt tot de (latere) verkrijging van de juridische eigendom bij de notaris. De goedkeuring lijkt dan ook meer een signaal vanuit het Ministerie van Financiën om al te ijverige inspecteurs, die de heffing van het 10,4%-tarief bij een economische eigendomsverkrijging van een woning graag en veelvuldig toepassen, af te remmen. De overige drie voorwaarden (1, 2 en 4 uit de in het vorige onderdeel van deze bijdrage weergegeven opsomming) zullen in de (agro-)praktijk op minder of geen bezwaren stuiten. Het springende punt is en blijft dus de aangifteplicht bij de verkrijging van de economische eigendom.