

Boom Juridische uitgevers
Postbus 85576
2508 CG Den Haag
T (070) 330 70 33
F (070) 330 70 30
E info@bju.nl
I www.bju.nl

EstateTip

Afl. 2005-47

16 november 2005

Tweemaal een half huis is een heel huis zonder overdrachtsbelasting. Artikel 7 en 12 WBR als kleine troostprijs voor de 'opvolgende verdeling'?

In *EstateTip* 2005-38 werd gesignaleerd dat de 'opvolgende verdeling' onder fiscale druk staat en derhalve maatwerk vereist is om een verdeling *zonder* overdrachtsbelasting over de Bühne te krijgen. Enkele weken na het arrest van de Hoge Raad over de opvolgende verdeling ontvingen wij echter als 'troostprijs' het navolgende standpunt van de Belastingdienst.

Wij danken de heer mr. M. Tolsma van notariskantoor Van Kaam te Someren voor het toezenden van het betreffende standpunt (Belastingdienst Oost-Brabant/kantoor 's-Hertogenbosch d.d. 10 oktober 2005, MM 2005.051).

De casus was (geparafraseerd) als volgt:

Twee broers waren, gezamenlijk ieder voor de onverdeelde helft, eigenaar van een onroerende zaak AB (totale waarde € 100.000). Het perceel werd bij wijze van *verdeling* 'gesplitst' in twee gedeelten. Het linkergedeelte voor broer A (perceel A, waard € 50.000) en het rechtergedeelte voor broer B (perceel B, waard € 50.000). Artikel 3 lid 1 letter b WBR was niet van toepassing.

Hoeveel overdrachtsbelasting is verschuldigd ter zake van de verkrijging door A?

Stel de akte A waarbij het perceel A aan broer A wordt toebedeeld, wordt gepasseerd één jaar voordat de akte van verdeling ten behoeve B gepasseerd wordt (perceel B in akte B). Perceel B blijft op dat moment nog gemeenschappelijke eigendom van A en B.

Gelet op artikel 7 WBR krijgt A een perceel A toebedeeld ter waarde van € 50.000, terwijl hij daarin gerechtigd was voor *de helft van* de onverdeelde helft, te weten € 50.000 : 2, oftewel € 25.000. Hierover is in beginsel overdrachtsbelasting verschuldigd, is de gedachte. De waarde van het aandeel waarin hij in de toebedeelde zaak gerechtigd was, bedraagt immers slechts € 25.000 ('de helft van de helft'). Hetzelfde geldt voor de verkrijging door broer B bij akte B van perceel B.

‘Verdelen zonder overdrachtsbelasting’ is echter filosoferen en combineren, waarbij artikel 7 WBR steeds in verband gebracht dient te worden met het bepaalde in artikel 12 WBR.

Stel dat de toedeling aan A en de toedeling van het betreffende perceel aan B in ‘één akte’ worden neergelegd, dan denkt de fiscus opeens met u mee:

‘Van wat de verkrijger verkrijgt mag het aandeel van de verkrijger in het *totale* perceel worden afgetrokken, zie artikel 12 WBR. Dus in het onderhavige geval zou er *geen* overdrachtsbelasting verschuldigd zijn, mits de waarde en de grote van ieders verkrijging, hetzelfde is als voor de verdeling.’ [cursivering van ons, SBS]

Klinkt goed. Wellicht onder omstandigheden een kleine troostprijs voor de ‘opvolgend verdeling’?

De estate planner weet in ieder geval dat het nogal een verschil kan uitmaken of de onverdeeldheid wordt opgeheven bij ‘één akte’ of bij meerdere ‘losse’ verdelingen.

Tot volgende week!