



Overdrachtsbelasting op perceel bouwgrond: 2% of 6%?

31 augustus 2012

Mijn vrouw en ik zijn in onderhandeling over de aankoop van een perceel bouwgrond. Op dat perceel is vrije nieuwbouw toegestaan, dus kunnen we daar ons droomhuis laten bouwen. De koopsom van het perceel grond is ruim € 300.000. Wij zijn er steeds van uit gegaan dat de aankoop van die grond onder de lage 2% overdrachtsbelasting valt, maar de beoogde architect voor het bouw van het huis zegt dat niet zeker te weten. Wat is het: 6% of 2%?

Antwoord

Het is 6%. Het verlaagde tarief is alleen van toepassing op woningen en op rechten waaraan woningen zijn onderworpen, zoals een recht van vruchtgebruik, bloot eigendom of een recht van opstal. Woningen zijn te typeren als onroerende zaken die naar hun aard bestemd zijn om door particulieren bewoond te worden. Het 2% tarief is nadrukkelijk niet beperkt tot de 'eigen woning' in fiscale zin, het lage tarief geldt ook voor huurwoningen, recreatie- en tweede woningen. Tot een woning behoort ook de ondergrond, de tuin en de aanhorigheden op hetzelfde perceel, zoals een garage, een schuur, of een serre. Maar een perceel bouwgrond, grond bestemd voor de bouw van een woning, kwalificeert niet als een woning. Financiën heeft dat indertijd ook nadrukkelijk gemeld in de beleidspublicatie, bij de invoering van de – toen nog tijdelijk – verlaagde overdrachtsbelasting. Zie ook BelastingBelangen, augustus 2011: [QVB op woningen: van 6% naar 2%](#).

Het kabinet heeft de verlaagde overdrachtsbelasting ingevoerd om de bestaande woningmarkt vlot te trekken.

Die doelstelling is bepalend voor de reikwijdte van het verlaagde tarief. Zo valt de aankoop van een perceel grond met daarop een sloopwoning wel onder de verlaagde overdrachtsbelasting, maar de koop van een perceel kale bouwgrond niet. Dat verschil in tariefstoepassing lijkt onredelijk, en dat heeft geleid tot een procedure waarbij de koper van een perceel bouwgrond een beroep deed op het gelijkheidsbeginsel. Rechtbank Arnhem wees dat af: uit diverse publicaties van Financiën over de (toen nog tijdelijke) verlaging van de overdrachtsbelasting blijkt duidelijk dat die tariefsaanpassing bedoeld is om de bestaande woningmarkt te stimuleren, en niet om nieuwbouw te stimuleren.

