

# Koopsom of taxatiewaarde voor bepalen (startersvrijstelling) overdrachtsbelasting?

Sinds de invoering van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting speelt bij klanten steeds vaker de vraag, welke waarde men dient te hanteren bij de berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting dan wel bij het toepassen van de startersvrijstelling. Volgens de Belastingdienst betaalt u overdrachtsbelasting over de waarde in het economisch verkeer van de onroerende zaak. Dit is de hoogste verkoopprijs die u kunt krijgen als u de onroerende zaak te koop aanbiedt op de vrije markt. Daarbij is de peildatum het moment dat u de onroerende zaak in eigendom krijgt. Meestal is dat de dag dat u de notariële akte van levering tekent.

In de meeste gevallen is de waarde in het economisch verkeer gelijk aan de overeengekomen koopsom. Echter, dat hoeft niet zo te zijn. Met name speelt zich dat af bij de toepassing van de startersvrijstelling overdrachtsbelasting. Personen tussen de 18 en 35 jaar kunnen dit kalenderjaar (2024) onder voorwaarden gebruikmaken van een vrijstelling van overdrachtsbelasting voor woningen met een koopsom van maximaal € 510.000,-. Om in aanmerking te komen moeten zij onder meer de woning na aankoop als hoofdverblijf gebruiken én de vrijstelling nog niet eerder hebben toegepast.

Maar welke waarde is nu bepalend voor het kunnen toepassen van de startersvrijstelling? De overeengekomen koopsom of de taxatiewaarde? De Rechtbank Den Haag heeft hier eind vorig jaar (gepubliceerd 11 maart 2024) een uitspraak

(ECLI:NL:RBDHA:2023:22025) over gedaan.

In deze uitspraak van de rechtbank Den Haag ging het om een woning met een koopsom van € 395.000. Vanwege de financiering van de woning was enkele maanden voor de aankoop een taxatie uitgevoerd waarbij de waarde op € 430.000 was uitgekomen. In de leveringsakte was voor de overdrachtsbelasting deze taxatiewaarde aangehouden en dus was er 2% overdrachtsbelasting geheven (destijds was de vrijstellingsgrens € 400.000). De koper ging hiertegen in bezwaar.

De rechtbank stelde de inspecteur echter in het gelijk en achtte de taxatiewaarde van € 430.000 bepalend, zodat de vrijstelling niet van toepassing was. De taxatie was objectief tot stand gekomen door de woning te vergelijken met

soortgelijke woningen. Bovendien was de taxatie enkele maanden eerder dan de verkoop uitgevoerd, in een stijgende woningmarkt.

De woning was bovendien zonder inschakeling van makelaars verkocht. Dit bevestigde het vermoeden van de rechtbank dat de verkoopprijs afweek van de werkelijke waarde. De rechtbank achtte de vrijstelling dan ook niet van toepassing zodat de verschuldigde overdrachtsbelasting € 8.600 bedroeg.

Omdat een notaris hoofdelijk aansprakelijk is voor die overdrachtsbelasting tot het bedrag dat ingevolge de inhoud van de akte is verschuldigd en daarnaast moet kunnen bepalen of er een beroep kan worden gedaan op de startersvrijstelling, zal een notaris steeds vaker een taxatierapport in zijn dossier willen c.q. moeten hebben en daarom deze opvragen bij de klant.

**Let op! Voor de Erf- en Schenkbelasting is juist weer de WOZ-waarde leidend en niet de taxatiewaarde.**



notaris & adviseurs  
Meijling & Sarneel

**Meijling & Sarneel Notaris en Adviseurs**  
Weststraat 5c | 4421 AC Kapelle | 0113 34 33 10  
kapelle@meijling-sarneel.nl  
www.meijling-sarneel.nl