

Fiscaal Juridische Actualiteiten

Informatiebulletin over de eigen woning en inkomensvoorzieningen

Nummer 261 – maart 2025

Inhoud

Fiscaal Juridische Signalen

- | | |
|--|---|
| • Uitstel inwerkingtreding 'bedrag ineens' | 1 |
| • Definitieve forfaitaire rendementspercentages box 3 voor 2024 bekend | 2 |
| • Evaluatie partneralimentatie | 2 |
| • Kamerbrieven onderhandelingen belastingverdragen | 2 |

Vraag van de maand

- | | |
|--|---|
| • Belastingheffing bij aankoop tijdelijk bewoonde woning | 3 |
|--|---|

Wetgeving en beleid

- | | |
|---|---|
| • Goedkeuring premievrije voortzetting pensioen bij uitlooprisico bij arbeidsongeschiktheid | 4 |
|---|---|

Standpunten kennisgroepen Belastingdienst

- | | |
|--|---|
| • Overzicht | 5 |
| • Vaststelling eigenwoningreserve als een partner meer overwaarde ontvangt bij scheiding | 5 |

Jurisprudentie

- | | |
|---|---|
| • Slechts één eigen woning voor duurzaam gescheiden levend stel | 6 |
| • Voormalig bankgebouw geen woning voor overdrachtsbelasting | 7 |
| • Overzicht recente jurisprudentie | 8 |
-

Fiscaal Juridische Signalen

Uitstel inwerkingtreding 'bedrag ineens'

Minister Van Hijum van SZW informeert de Tweede Kamer over uitstel van de beoogde inwerkingtreding van de regeling 'bedrag ineens'.

[Kamerbrief Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid 13 maart 2025, nr. 2025-0000040946](#)

In zijn brief aan de Tweede Kamer geeft de minister aan dat de beoogde inwerkingtreding van de regeling 'bedrag ineens' wordt uitgesteld naar op zijn vroegst 1 juli 2026. Van Hijum benadrukt het belang van een goede informatievoorziening over de keuze voor een bedrag ineens en de gevolgen van een mogelijke keuze.



Na de aankondiging van uitstel van de beoogde inwerkingtreding van de wet informeert de minister de Kamer over de uitkomsten van een [vooronderzoek](#) door het Nibud naar een tool voor bedrag ineens. Van Hijum vindt het belangrijk dat er een tool als laagdrempelige keuzehulp beschikbaar is om burgers te ondersteunen bij hun keuze voor een bedrag ineens. Het ontwikkelen van een dergelijke tool vergt de nodige tijd. De tool is pas begin 2026 beschikbaar. Vandaar ook het uitstel van de inwerkingtreding van 'bedrag ineens'.

Definitieve forfaitaire rendementspercentages box 3 voor 2024 bekend

De Staatssecretaris van Financiën heeft op 7 maart 2025 de definitieve forfaitaire rendementspercentages voor 2024 bekend gemaakt

[Regeling tot vaststelling van forfaitaire rendementspercentages voor 2024 in box 3 d.d. 7 maart 2025, nr. 2025-0000062971 \(Stcrt. 14 maart 2025, nr. 8295\)](#)



Voor het kalenderjaar 2024 zijn de forfaitaire rendementspercentages voor de categorie banktegoeden vastgesteld. Het definitieve rendementspercentage voor de categorie banktegoeden is 1,44% (voorlopig 0,92%) en voor de categorie schulden 2,61% (voorlopig 2,61%). De voorlopige percentages zijn gebruikt voor Voorlopige Aanslagen inkomstenbelasting over het belastingjaar 2024. Het percentage voor de categorie overige bezittingen voor 2024 is (ongewijzigd) 6,04%.

Evaluatie partneralimentatie

De fiscale behandeling van alimentatie is doelmatig en doeltreffend maar complex.

[Rapport Evaluatie fiscale regeling partneralimentatie, februari 2025](#)

Het ministerie van Financiën heeft onderzoek gedaan naar de fiscale regeling van partneralimentatie. Die houdt kort gezegd in: aftrekbaar bij de alimentatieplichtige als persoonsgebonden aftrekpost, belast bij de alimentatiegerechtigde als periodieke uitkering. Ditzelfde geldt bij afkoop van alimentatie. Het ministerie concludeert dat de regeling doelmatig en doeltreffend is. Het budgettaire beslag voor de overheid is beperkt en zal naar verwachting de komende jaren verder dalen. Wel ervaren belastingplichtigen de regeling als complex, mede vanwege de (mogelijke) invloed op inkomensafhankelijke regelingen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan toeslagen en heffingskortingen. De regeling vraagt veel van het doenvermogen van belastingplichtigen, zeker als het allemaal wat minder recht-toe-recht-aan is, zoals bij het anders dan standaard verdelen van pensioen- en lijfrenteaanspraken. Ook voor de Belastingdienst is de regeling complex en beperkt handhaafbaar.

Belang voor de praktijk

Zo! De regeling is geëvalueerd. En weer door. Dat lijkt de teneur van dit onderzoek te zijn, want concrete suggesties voor verbetering of vereenvoudiging van de regeling worden niet gedaan. En dat terwijl de conclusie toch ook is dat de regeling complex is voor zowel belastingplichtigen als de Belastingdienst. Bovendien is de regeling maar beperkt handhaafbaar. Dat zouden toch voldoende signalen moeten zijn om eens nader te kijken naar mogelijkheden voor vereenvoudiging van de regeling. Het is wel duidelijk: dat gaat niet gebeuren. Volgens Financiën zijn er namelijk geen goede alternatieven. Nu is het van de zijlijn makkelijk praten, maar is daar nou echt wel zo goed naar gekeken?

Kamerbrieven onderhandelingen belastingverdragen

De staatssecretaris van Financiën informeert de Eerste en Tweede Kamer over lopende en geplande onderhandelingen van belastingverdragen.

[Kamerbrief Onderhandelingen van belastingverdragen, 19 februari 2025, kenmerk 2025-0000566762](#)
[Kamerbrief Onderhandelingen van belastingverdragen, 3 maart 2025, kenmerk 2025-000049313](#)

In de (gelijkluidende) brieven schetst de staatssecretaris welke ontwikkelingen op het gebied van belastingverdragen het afgelopen jaar hebben plaatsgevonden en wat de inzet is voor 2025. Zo is in 2024 voor de verdragen met Curaçao, Moldavië, Andorra, Kirgizië de afrondende fase bereikt en zullen

de voorgestelde wijzigingen voor deze verdragen met ingang van 1 januari 2025 van toepassing zijn. Voorgestelde wijzigingen van de regelingen met Sint-Maarten, Bangladesh, Duitsland, België, Benin, Brazilië, Ecuador, Mozambique, Uganda, Portugal, Roemenië, Suriname, Zweden, en Marokko zijn op dit moment nog in onderhandeling.

De [Notitie Fiscaal Verdragsbeleid 2020](#) vormt de basis voor de Nederlandse inzet bij verdragsonderhandelingen. Hierin wordt voor diverse fiscale onderwerpen uiteengezet welke inhoudelijke afspraken Nederland nastreeft. Een belangrijk punt daarbij is de fiscale behandeling van grensoverschrijdende werknemers en gepensioneerden. Nederland streeft volgens deze notitie naar een integrale bronstaatheffing over zowel particuliere als overheidspensioenen (2de pijler) als over lijfrente-uitkeringen (3de pijler).



Belang voor de praktijk.

De voorgestelde wijzigingen met onze buurlanden zien voornamelijk op afspraken over thuiswerkende grenswerkers. Met deze afspraken wil Nederland het structureel thuiswerken beter faciliteren. Inzet bij de onderhandelingen over de verdragen met Portugal, Roemenië en Zweden is onder meer bronstaatheffing voor pensioenen

Vraag van de maand

Belastingheffing bij aankoop tijdelijk bewoonde woning

Vraag

Kennissen van mij – een ouder echtpaar – willen kleiner gaan wonen. Ik wil de woning graag van ze kopen. Maar omdat ze nog geen andere woning hebben gekocht, willen ze na verkoop graag nog een paar maanden in de woning blijven wonen. Van mij mogen ze, ik heb geen haast. Maar wat vindt de fiscus daarvan?

Antwoord

De eerste vraag die hierbij opkomt is de vraag of de woning voor de koper wel een eigen woning in de zin van de Wet IB 2001 is. Of, met andere woorden, valt deze woning wel in box 1? De hoofdregel is dat een woning je tot hoofdverblijf moet dienen om te kunnen kwalificeren als eigen woning in box 1. Dat is hier niet het geval zolang de vorige eigenaren er nog in wonen. In het (ingetrokken) besluit van 21 juni 2002, nr. CPP2002/2317, heeft de staatssecretaris aangegeven dat een al dan niet om niet verhuurde woning niet als leegstaand wordt aangemerkt. Kortom, voor de heffing van inkomstenbelasting valt de woning zolang deze aan de oude eigenaren ter beschikking staat niet in box 1 maar in box 3. Datzelfde geldt dan uiteraard voor de hypotheek die je hiervoor bent aangegaan. Pas nadat de oude eigenaren zijn vertrokken, kan de woning, en de hypotheek, in box 1 vallen.

Dit besluit is weliswaar ingetrokken, maar dat heeft ermee te maken dat het besluit slechts een toelichtend karakter had en geen goedkeurend beleid omvatte. Daarmee is het uitgangspunt niet veranderd: woning en hypotheek vallen in box 3 zolang de oude eigenaren in de woning wonen.



Dan de overdrachtsbelasting. Daar is onlangs een gerechtelijke procedure over gevoerd. Voor de overdrachtsbelasting geldt bij verkrijging van een eigen woning in principe het 2%-tarief (of, waar aan de orde, de startersvrijstelling). Is geen sprake van een eigen woning dan geldt een tarief van 10,4%. Het maakt dus nogal wat uit of een woning voor de overdrachtsbelasting al dan niet als eigen woning kwalificeert. Voor de goede orde merken wij nog op dat het begrip eigen woning van de Wet IB 2001 voor de overdrachtsbelasting niet gebruikt wordt. Voor de startersvrijstelling of het 2%-tarief overdrachtsbelasting moet het gaan om een woning die de verkrijger na de verkrijging anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat gebruiken. Hof Den Haag ([ECLI:NL:GHDHA:2024:2606](#))

heeft nu geoordeeld dat in de voor jou geldende situatie, waarbij de verkopers de woning nog tijdelijk mogen blijven bewonen, toch het lage tarief overdrachtsbelasting (dan wel de startersvrijstelling) kan gelden. Wel moet de woning bestemd zijn om duurzaam tot hoofdverblijf te gaan dienen.

De staatssecretaris was het aanvankelijk niet eens met het hof en heeft cassatieberoep aangetekend tegen deze uitspraak. Maar daar is hij uiteindelijk toch op teruggekomen. In de [toelichting](#) op deze intrekking zegt hij dat hij gezien de feiten en omstandigheden het verlaagde tarief zou hebben toegepast op grond van hardheidsclausulebeleid ([art. 63 AWR](#)). Daarom ziet hij bij nader inzien af van het cassatieberoep. Wat zijn nu dan deze relevante feiten en omstandigheden? In ieder geval de volgende:

- Er is geen sprake van een woning die wordt verhuurd aan een derde.
- De verkoper betaalt alleen de gebruikelijke kosten voor bewoning (gas, elektra, e.d.).
- Van (verkapte) huur is geen sprake. Bij verkapte huur moet je denken aan de situatie dat bij het bepalen van de verkoopprijs rekening is gehouden met de tijdelijke bewoning door de verhuurder.
- Er is sprake van een zakelijke koopovereenkomst.
- De woning dient uiteindelijk ook echt als hoofdverblijf.
- De bewoning door de verkopers moet tijdelijk zijn.

Los van de fiscale aspecten is het in deze situatie verstandig dat je in ieder geval direct een opstalverzekering sluit. De risico's ten aanzien van de woning zijn na levering namelijk voor jouw rekening.

Wetgeving en Beleid

Goedkeuring premievrije voortzetting pensioen bij uitlooprisko bij arbeidsongeschiktheid

Met deze wijziging van het Verzamelbesluit pensioenen wordt een goedkeuring gegeven voor premievrije voortzetting van pensioen bij arbeidsongeschiktheid onder het oude fiscale kader.

[Besluit van 6 februari 2025, nr. 2025-2109, Stcrt. 2025, 5878](#)

In een verzekerde pensioenregeling kunnen afspraken worden gemaakt over premievrije voortzetting van pensioen bij arbeidsongeschiktheid van de werknemer. Daarbij is vaak overeengekomen dat de pensioenregeling premievrij wordt voortgezet zoals deze was op het moment dat de (ex)werknemer ziek werd. Dit wordt ook wel het uitlooprisko genoemd: het risico dat de verzekeraar draagt van de pensioenregeling waarin de werknemer op zijn eerste ziektedag deelnemer was. Als de werkgever zijn pensioenregeling in de tussentijd overdraagt naar een andere verzekeraar, is het uitlooprisko voor de oude verzekeraar. In [art. 38c lid 1 onderdeel b Wet LB 1964](#) is voor deze situaties overgangsrecht opgenomen. Met dit overgangsrecht wordt een reeds bestaande voortgezette premie-inleg gerespecteerd voor pensioenopbouw bij arbeidsongeschiktheid die bestond voor de inwerkingtreding van de Wet toekomst pensioenen (WTP).



Is een pensioenregeling eenmaal aangepast aan de WTP, en vangt daarna pas premievrije voortzetting bij arbeidsongeschiktheid aan, dan is het fiscaal niet toegestaan om daarbij het oude pensioenstelsel (zoals gold voor 1 juli 2023) toe te passen. Hiermee wordt de pensioenregeling namelijk onzuiver. Voor een werknemer die arbeidsongeschikt wordt en na een bepaalde wachttijd aanspraak maakt op premievrije voortzetting van zijn regeling op basis van de (pre-WTP) situatie van zijn eerste ziektedag, kan dus sprake zijn van een onzuivere regeling.

In het besluit wordt goedgekeurd dat in het geval dat premievrijstelling wordt verleend naar de situatie zoals deze gold op de eerste ziektedag, de pensioenregeling niet onzuiver wordt. Ook niet als de regeling van de zieke werknemer inmiddels is aangepast naar een WTP-regeling. De premie-inleg mag in deze gevallen uitstijgen boven de nieuwe fiscaal maximale grens van 30% van de pensioengrondslag. Het besluit loopt vooruit op een wettelijke wijziging in de Wet LB per 1 januari 2026.

Belang voor de praktijk

Premievrijstelling bij arbeidsongeschiktheid wordt verleend na het doorlopen van een wachttijd. Veelal is die wachttijd 104 weken. De goedkeuring uit het besluit biedt een oplossing voor werknemers, wiens werkgever tijdens de wachttijd de pensioenregeling heeft omgezet naar een WTP-regeling. Door de goedkeuring loopt deze werknemer niet het risico op het onzuiver worden van de pensioenregeling wanneer de verzekeraar premievrijstelling bij arbeidsongeschiktheid toepast op basis van de pre-WTP premie.

Standpunten kennisgroepen Belastingdienst

In deze rubriek maken wij melding van een aantal standpunten dat de Belastingdienst recent heeft gepubliceerd. Onze focus ligt daarbij vooral op de onderwerpen eigen woning, bank- en verzekeringsproducten en pensioen.

Overzicht

datum	kennisgroep	omschrijving	link	trefwoord(en)
4-3-2025	Onroerende zaken	Omvang EWR bij realiseren meer overwaarde door een eigenaar	KG:051:2025:3	Eigen woning Eigenwoningreserve Overwaarde

Overzicht aangepast tot en met 20 maart 2025

Het Centraal Aanspreekpunt Pensioenen (CAP) van de Belastingdienst heeft op 14 maart 2025 een nieuw V&A gepubliceerd ([V&A 25-003](#)) over de vraag of de inhaalruimte voor pensioen chronologisch aangewend moet worden.

Vaststelling eigenwoningreserve als een partner meer overwaarde ontvangt bij scheiding

De Belastingdienst neemt een standpunt in over de omvang van de eigenwoningreserve bij vervreemding van de eigen woning waartoe twee belastingplichtigen gerechtigd zijn en een van beiden op grond van de huwelijkse voorwaarden meer overwaarde ontvangt.

[Belastingdienst 4 maart 2025, KG:051:2025:3](#)

Aan de hand van een voorgelegde casus neemt de Kennisgroep Onroerende Zaken van de Belastingdienst een standpunt in over de toedeling van de eigenwoningreserve tussen partners.

Een man en een vrouw zijn getrouwd onder huwelijkse voorwaarden met koude uitsluiting. Beiden zijn voor 50% eigenaar van een eigen woning/hoofdverblijf. Ook heeft ieder een aandeel in de eigenwoningschuld van 50%. Gedurende het huwelijk betaalt de man 75% van de totale woonlasten. In verband hiermee is in de huwelijkse voorwaarden opgenomen dat de man bij echtscheiding 75% van de overwaarde ontvangt. De man en de vrouw gaan scheiden en de woning wordt verkocht met een overwaarde van € 100.000. In lijn met de huwelijkse voorwaarden krijgt de man € 75.000 en de vrouw € 25.000 van de overwaarde.

De kennisgroep neemt het standpunt in dat ieder een eigenwoningreserve van € 50.000 heeft.

Belang voor de praktijk

Het standpunt van de kennisgroep is volledig in overeenstemming met [art. 3.119aa lid 5 Wet IB 2001](#). Dit artikel regelt dat de eigenwoningreserve bij vervreemding van een woning waartoe meerdere belastingplichtigen gerechtigd zijn, wordt toegerekend naar de mate waarin die personen gerechtigd zijn tot het vervreemdingssaldo eigen woning. In de parlementaire geschiedenis ([Kamerstukken II 2012/13, 33 405, nr. 3](#), p 24-25) valt te lezen dat bij het bepalen van de eigenwoningreserve geen

rekening wordt gehouden met contractuele afspraken, zoals (hier) een verrekenbeding. Contractuele afspraken over de verdeling van de overwaarde hebben geen invloed op de economische gerechtigdheid. De economische gerechtigdheid wordt bepaald aan de hand van de eigendomsverhouding van de woning en de draagplicht voor de schuld.

Tot 2013 konden gewezen partners op basis van [art. 3.119b lid 2 Wet IB 2001](#) (tekst tot 2013), verzoeken om verdeling van de eigenwoningreserve naar de mate waarin beiden feitelijk gerechtigd waren tot de eigenwoningreserve. In [art. 3.119b lid 2 Wet IB 2001](#) (tekst tot 2013) werd namelijk niet de eis gesteld dat beide gewezen partners tot de eigen woning gerechtigd dienen te zijn. Deze bepaling is met ingang van 2013 vervallen.

Partners die contractuele afspraken maken over een verdeling van de overwaarde moeten er rekening mee houden dat de omvang van de eigenwoningreserve afhankelijk is van de economische gerechtigdheid. Dit heeft gevolgen voor de maximale eigenwoningschuld bij aankoop van een nieuwe woning door ieder van de ex-partners. Hoe dit cijfermatig uitpakt werken wij uit met een uitbreiding van het bovenstaande voorbeeld.

De vrouw heeft een eigenwoningreserve van € 50.000 en heeft volgens de huwelijkse voorwaarden recht op € 25.000 van de overwaarde. Zij koopt een nieuwe woning voor een bedrag van € 275.000. Haar maximale eigenwoningschuld bedraagt € 275.000 -/- € 50.000 (eigenwoningreserve) = € 225.000. Na verkoop van de oude woning heeft de vrouw recht op € 25.000 overwaarde. Ze zal dus € 25.000 aan eigen middelen moeten bijdragen. Als zij besluit om de ontbrekende € 25.000 te financieren zal dit deel van de lening in box 3 vallen.

Jurisprudentie

Slechts één eigen woning voor duurzaam gescheiden levend stel

Rechtbank Zeeland West-Brabant oordeelt dat duurzaam gescheiden levende echtgenoten elkaars fiscaal partner zijn. Omdat zij gezamenlijk eigenaar zijn van twee woningen wordt de keuze voor de eigen woning bepaald door eerst ingediende aangifte.

[Rechtbank Zeeland West-Brabant 10 februari 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:692](#)

Een man en een vrouw zijn gehuwd en wonen duurzaam gescheiden van elkaar. De man en zijn vrouw merken in de aangiften inkomstenbelasting, die zij niet gezamenlijk doen, niet dezelfde woning als eigen woning aan. Daarbij geven zij ieder de volledige inkomsten en aftrekposten van de woning die zij bewonen aan. De inspecteur corrigeert de aangifte van de man en neemt de helft van de inkomsten en aftrekposten van de woning van de man in aanmerking. De man is het hier niet mee eens en legt de zaak voor. De man voert daarbij aan dat hij weliswaar gehuwd is maar dat hij duurzaam gescheiden leeft en daarom geen fiscaal partner is.

Rechtbank Zeeland West-Brabant verwijst naar [art. 5a AWR](#) waarin is opgenomen dat gehuwden als fiscaal partner aangemerkt worden. De rechtbank is daarmee van oordeel dat de man als fiscaal partner moet worden aangemerkt.

Met een verwijzing naar [art. 3.111 lid 8 Wet IB 2001](#) oordeelt de rechter de man en de vrouw gezamenlijk eigenaar zijn van de woningen en daarom in de aangifte moeten kiezen welke van deze woningen als eigen woning wordt aangemerkt. Het feit dat de echtgenoten duurzaam gescheiden leven is hierbij niet relevant. Omdat de man zijn aangifte inkomstenbelasting eerder dan zijn vrouw heeft ingediend geldt zijn woning als hoofdverblijf voor beiden.

De door de inspecteur gecorrigeerde aanslag blijft in stand. Als de belastingplichtige en zijn partner geen onderlinge verdeling hebben gemaakt of deze onderlinge verdeling telt niet op tot 100%, bepaalt de fictie van [art. 2.17 lid 3 Wet IB 2001](#) hoe de toerekening plaatsvindt. Deze fictie houdt in dat bij de man en zijn vrouw ieder de helft van de inkomsten en aftrekposten van de door de man bewoonde woning in aanmerking wordt genomen.



Belang voor de praktijk

In [art. 3.111 lid 8 Wet IB 2001](#) is bepaald dat bij een belastingplichtige en zijn fiscaal partner tezamen niet meer dan één hoofdverblijf in aanmerking wordt genomen. In het geval waarin meer dan één hoofdverblijf bestaat, kunnen de belastingplichtige en zijn partner gezamenlijk bij aangifte kiezen welke woning als hoofdverblijf moet worden aangemerkt. Als ze niet gezamenlijk aangifte doen maar ieder apart, is de aangifte die als eerste bij de Belastingdienst binnenkomt bepalend voor de keuze. De keuze mag ieder jaar opnieuw worden gemaakt. Als er geen keuze wordt gemaakt, is geen van de hoofdverblijven een eigen woning in box 1. Alleen in het geval er sprake is van het beëindigen van het geregistreerd partnerschap dan kan ieder zijn of haar eigen woning aanmerken als eigen woning/hoofdverblijf in box 1. Zij zijn dan namelijk geen fiscaal partner meer.

In een Kamerbrief van [5 februari 2020 \(kenmerk 2019-0000158950\)](#) heeft toenmalig Minister van Financiën Hoekstra een reactie gegeven op een verzoekbrief van een gehuwd stel dat in een soortgelijke situatie verkeerde. Dit echtpaar vond het onrechtvaardig dat zij op grond van de inkomstenbelastingwetgeving slechts één woning mogen aanmerken als eigen woning (box 1), terwijl zij voor het Burgerlijk Wetboek (BW) geen samenwoonverplichting hebben.

In antwoord hierop gaf Hoekstra aan dat BW en belastingwetgeving naast elkaar bestaan. Doel en strekking van fiscale wetgeving is doorgaans een geheel andere dan die van civielrechtelijke wetgeving. Civielrechtelijk is het op grond van het huwelijksvermogensrecht mogelijk dat de man en de vrouw ieder eigenaar zijn van de woning waarin zij wonen. De Wet IB 2001 bepaalt vervolgens hoe de belastingheffing is geregeld in geschetste situaties. Dit levert niet zonder meer strijd op tussen beide wetgevingen.

Voormalig bankgebouw geen woning voor overdrachtsbelasting

Ondanks de verbouwing van een winkel/bedrijfspand heeft het niet de aard van een woning verkregen. Er zijn niet meer dan beperkte aanpassingen nodig om het pand weer als winkel/bedrijfspand te bestemmen. Het verlaagde tarief voor de overdrachtsbelasting is niet van toepassing.

[Hof Arnhem-Leeuwarden 28 januari 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:466](#)

Een man koopt in 2020 een pand. Dit pand is in 1975 gebouwd als bankgebouw en heeft tot 2008 ook als bank gefunctioneerd. Na die tijd was in het pand een winkel gevestigd.

Verkoper, makelaar en koper zijn er van overtuigd dat bij de verkoop in 2020 sprake is van overdracht van een woning en zijn van mening dat 2% overdrachtsbelasting verschuldigd is over de waarde van het pand van € 155.000,00. De inspecteur legt een naheffingsaanslag in de overdrachtsbelasting op gebaseerd op een tarief van 6%, het tarief voor niet-woningen (in 2020). Volgens de man is echter wel degelijk sprake van een woning. Hij voert aan dat er in 2018 een verbouwing heeft plaatsgevonden door de toenmalige eigenaar, die er toe heeft geleid dat de onroerende zaak naar zijn aard tot woning is bestemd. De rechtbank en het hof denken hier anders over. Door de verbouwing in 2018 heeft het pand niet de aard van winkel/bedrijfspand verloren. Het pand is door de verbouwingswerkzaamheden in 2018 wel geschikt gemaakt voor bewoning door in de bankkluis eenvoudige sanitaire voorzieningen in de vorm van een wasbak en een douchecabine aan te brengen. Maar deze wijzigingen zijn in combinatie met de andere installatie- en verbouwwerkzaamheden echter niet zodanig dat deze maken dat de onroerende zaak naar zijn aard voor bewoning is bestemd. Er zijn maar beperkte aanpassingen noodzakelijk om de onroerende zaak weer te bestemmen als winkel/bedrijfsgebouw. De onroerende zaak was op het moment van de overdracht in 2020 naar zijn aard dan ook niet als woning bestemd. De navorderingsaanslag is terecht opgelegd.



Belang voor de praktijk

Ten tijde van de overdracht in 2020 bedroeg het algemene tarief voor de overdrachtsbelasting 6%. Dit tarief is in 2021 verhoogd naar 8% en vanaf 1 januari 2023 naar 10,4%. Daarnaast geldt een tarief van 2% voor woningen die als hoofdverblijf dienen. Ook geldt per 1 januari 2025 een verlaagd tarief van 4% bij de verkrijging van aandelen in een onroerend goed vennootschap. Wel kan op grond van overgangsrecht een vastgoedaandelentransactie onder voorwaarden zijn vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Het tarief van 10,4% wordt met ingang van 2026 weer verlaagd naar 8%.

Overzicht recente jurisprudentie

Onderstaand geven wij een opsomming van recente interessante uitspraken die wij kort weergeven maar niet uitgebreid behandelen.

Ontvangen compensatie lijfrenteverzekering belast

[Hof Den Bosch 9 oktober 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:3159](#)

Hof Den Bosch oordeelt dat een vergoeding voor geleden vermogensschade bij een lijfrenteverzekering op beleggingsbasis terecht tot de belastbare periodieke uitkeringen en verstrekkingen is gerekend.

Contante waarde saldolijfrenteverzekering belast

[Rechtbank Zeeland West Brabant 5 maart 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:1263](#)

De rechtbank is van oordeel dat de inspecteur terecht de contante waarde van de hele saldolijfrenteverzekering in aanmerking heeft genomen bij het einde van het overgangsrecht voor saldolijfrenten. Het is volgens de rechter niet aannemelijk gemaakt dat er op het afrekenmoment ultimo 2020 nog een onbelast saldo aanwezig is.

Geen partnervrijstelling erfbelasting voor inwonende zoon

[Rechtbank Noord-Nederland 9 oktober 2024, ECLI:NL:RBNNE:2024:4367](#)

Een man woont ten tijde van het overlijden van zijn moeder bij haar in. Bij het opleggen van de aanslag erfbelasting past de inspecteur de vrijstelling voor kinderen toe. De man is van mening dat hij recht heeft op de vrijstelling voor partners. De rechtbank oordeelt dat hiervoor geen wettelijke grondslag is.

Nieuwsbrief Fiscaal Juridische Actualiteiten

De Nieuwsbrief Fiscaal Juridische Actualiteiten wordt verzorgd door Nationale-Nederlanden Bank en Nationale-Nederlanden Levensverzekering Maatschappij.

Redactie

Gerda Lagarde – Margret Buitendijk – Ferd Beukers – Frits Turenhout – Ruben Stam

Wilt u opgenomen worden op de verzendlijst of wenst u de nieuwsbrief niet meer te ontvangen? Stuur dan een e-mail naar fja@nn.nl.

Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.

© 2025 Nieuwsbrief Fiscaal Juridische Actualiteiten - Nationale-Nederlanden