

# VOORWOORD

De Cursus Belastingrecht heeft al vele jaren een vaste plek in het onderwijs op het gebied van het fiscale recht, zowel bij universiteiten als bij andere onderwijsinstellingen. Specifiek voor studiedoeleinden is deze studenteneditie vervaardigd. De studenteneditie is ontwikkeld omdat het hoofdwerk van de Cursus Belastingrecht, voor de meeste Cursusdelen, te omvangrijk is voor onderwijsdoeleinden.

In deze studenteneditie Overdrachtsbelasting zijn uit het Cursusdeel Belastingen van Rechtsverkeer integraal overgenomen de Inleiding, Hoofdstuk I Inleidende bepalingen en Hoofdstuk II Overdrachtsbelasting. Deze onderdelen worden thans bewerkt door mr. dr. Y.E. Gassler MRE MRICS, mr. dr. M.L.M. van Kempen, mr. D. van Laren en mr. J. Verbaan. In het verleden hebben ook andere auteurs meegewerkt aan dit deel van de Cursus Belastingrecht. Het commentaar op de Assurantiebepaling is niet opgenomen in deze studenteneditie.

In 2018 verschijnen eveneens de volgende studentenedities:

- Inkomstenbelasting,
- Vennootschapsbelasting,
- Omzetbelasting,
- Loonbelasting en Premieheffing,
- Europees Belastingrecht,
- Internationaal Belastingrecht,
- Formeel Belastingrecht,
- Schenk- en Erfbelasting.

De studenteneditie Overdrachtsbelasting is door zijn opzet niet alleen geschikt voor het onderwijs, maar ook voor gebruik in de notariële en fiscale praktijk.

Het complete hoofdwerk van de Cursus Belastingrecht is ook beschikbaar via Navigator, [www.navigator.nl](http://www.navigator.nl).

Voor opmerkingen en/of suggesties van lezers houdt de redactie zich graag aanbevolen. U kunt deze sturen naar: [boeken-NL@wolterskluwer.com](mailto:boeken-NL@wolterskluwer.com).

# VERKORTE INHOUDSOPGAVE

## **Inleiding**

- 0.0.0 Inleiding / 1
- 0.0.1 Korte historie / 1
- 0.0.2 Rechtsgrond / 1
- 0.0.3 Karakter van de heffingen / 4
- 0.0.4 Verzamelnaam 'belastingen van rechtsverkeer' / 4
- 0.0.5 Wetsystematiek / 5
- 0.0.6 Bronnen van materieel en formeel recht / 5
- 0.0.7 Mogelijke toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de overdrachtsbelasting / 5

## HOOFDSTUK I

### **Inleidende bepalingen**

- 1.0.0 Inleidende bepaling / 7

## HOOFDSTUK II

### **Overdrachtsbelasting**

#### **Afdeling 1**

##### Belastbaar feit

- 2.1.0 Inleiding / 11
- 2.1.1 Verrijging / 12
- 2.1.2 Juridische eigendomsverrijging / 12
- 2.1.3 Economische eigendomsverrijging / 13
- 2.1.4 Verrijging deelgerechtigdheid of aandeel in een vennootschap / 21
- 2.1.5 Uitgezonderde verrijgingen / 26
- 2.1.6 Fictieve verrijgingen / 39
- 2.1.7 Verdeling / 41
- 2.1.8 In Nederland gelegen onroerende zaken / 43
- 2.1.9 Beperkte rechten / 45
- 2.1.10 Fictieve onroerende zaken / 46
- 2.1.11 Verrijging van lidmaatschapsrechten / 95
- 2.1.12 Het tijdstip van de verrijging / 98

#### **Afdeling 2**

##### Maatstaf van heffing

- 2.2.1 Waarde verkregene en waarde tegenprestatie / 101
- 2.2.2 Waarde verkregen onroerende zaak / 101
- 2.2.3 Waarde beperkte rechten en daaraan onderworpen zaken / 105
- 2.2.4 Tegenprestatie / 112
- 2.2.5 Verminderingen van de te belasten waarde / 118

#### **Afdeling 3**

##### Tarief en vrijstellingen

- 2.3.1 Inleiding / 129
- 2.3.2 Vrijstellingen / 131
- 2.3.3 (Gedeeltelijke) voorkoming van cumulatie met omzetbelasting / 134

- 2.3.4 Overdracht van de onderneming in de familiesfeer (art. 15 lid 1 onderdeel b) / 149
- 2.3.5 Verkrijging door publiekrechtelijke lichamen (art. 15 lid 1 onderdeel c) / 157
- 2.3.6 Vervallen / 157
- 2.3.7 De inbreng van een onderneming in een personenvennootschap (art. 15 lid 1 onderdeel e onder 1°) / 157
- 2.3.8 Inbreng van een gehele onderneming in een BV of NV / 163
- 2.3.9 Verdeling vennootschappelijke gemeenschap en wijziging vennoten / 169
- 2.3.10 Geruisloze terugkeer uit een BV of NV (art. 15 lid 1 onderdeel f onder 2°) / 173
- 2.3.11 Gereserveerd / 174
- 2.3.12 Gereserveerd / 174
- 2.3.13 Verdeling van gemeenschappen ontstaan door een gezamenlijke verkrijging door samenwoners (art. 15 lid 1 onderdeel g) / 174
- 2.3.14 Bedrijfsfusie / 178
- 2.3.15 Juridische fusie / 185
- 2.3.16 Interne reorganisatie / 193
- 2.3.17 Juridische (af)splitsing / 202
- 2.3.18 Instelling of vereniging met ANBI-status / 204
- 2.3.19 Verkrijging van aangebrachte zaak (art. 15 lid 1 onderdeel i) / 205
- 2.3.20 Uitbedongen bodembestanddelen en zaken (art. 15 lid 1 onderdeel j) / 206
- 2.3.21 Onderwijsvrijstelling (art. 15 lid 1 onderdeel k) / 206
- 2.3.22 Ruilverkaveling (Landinrichting) (art. 15 lid 1 onderdeel l) / 206
- 2.3.23 Verkrijgingen door het Bureau Beheer Landbouwgronden (art. 15 lid 1 onderdeel m) / 207
- 2.3.24 Verkrijging door woningcorporaties (art. 15 lid 1 onderdeel n) / 207
- 2.3.25 Vrijstelling ter bevordering van stedelijke herstructurering (art. 15 lid 1 onderdeel o en oa) / 208
- 2.3.26 Vervallen / 210
- 2.3.27 Cultuurgronden (art. 15 lid 1 onderdeel q) / 210
- 2.3.28 Teruglevering of terugoverdracht als gevolg van ontbinding, nietigheid of vernietiging (art. 15 lid 1 onderdeel r) / 211
- 2.3.29 Verkrijging natuurgrond (art. 15 lid 1 onderdeel s) / 212
- 2.3.30 Verkrijging door Staatsbosbeheer (art. 15 lid 1 onderdeel u) / 213
- 2.3.31 De uitoefening van een (bloot)eigendomswilsrecht (art. 15 lid 1 onderdeel x) / 213
- 2.3.32 Verkrijging van kabels en leidingen (art. 15 lid 1 onderdeel y) / 214

#### **Afdeling 4**

##### Wijze van heffing

- 2.4.1 Inleiding / 215
- 2.4.2 Belastingplichtige; ontstaan belastingschuld / 215
- 2.4.3 Voldoeningsbelasting / 216
- 2.4.4 Teruggaaf / 218
- 2.4.5 Hoofdelijke aansprakelijkheid / 220
- 2.4.6 Fraus legis / 221

# Inleiding

Mr. dr. M.L.M. van Kempen

## 0.0.0 Inleiding

De Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna: Wet BRV) behelsde oorspronkelijk vier verschillende heffingen, te weten *de overdrachtsbelasting*, *de assurantiebelasting*, *de kapitaalsbelasting* en *de beursbelasting*. Aangezien de beursbelasting vanaf 1 juli 1990 is vervallen en de kapitaalsbelasting vanaf 1 januari 2006, kent de Wet BRV in haar huidige vorm nog een tweetal heffingen (zie BvR.0.0.1).

## 0.0.1 Korte historie

De Wet BRV van 24 december 1970 is de opvolger van de wetgeving voor de registratie- en de zegelbelasting. Al in het oude Egypte werd bij de verkoop van roerende en onroerende zaken 5% registratierecht geheven. Ook in de Griekse oudheid werd in Athene bij de overdracht van onroerende zaken 1% belasting geheven, waartoe de akten ter registratie moesten worden aangeboden. Later hebben de Romeinen de belastingheffing door middel van registratie naar Frankrijk overgebracht. Deze wijze van belastingheffing is tijdens de Tachtigjarige Oorlog in Nederland geïntroduceerd. In 1598 dienden de koper en de verkoper, ieder voor de helft, bij de verkoop van onroerende zaken 2,5% van de koopsom of de waarde daarvan te betalen.<sup>1</sup>

De Registratiewet 1917 en de Zegelwet 1917 zijn vervangen door de Registratiewet 1970 en de Wet BRV 1970 (Wet BRV) in het kader van de algemene herziening van de rijksbelastingwetgeving. Met deze vervanging is de belastingheffing niet alleen formeel losgekoppeld van de formaliteit van registratie, maar ook materieel zijn in de Wet BRV de meeste tot dan toe bestaande heffingen niet gehandhaafd.<sup>2</sup> De beursbelasting, strekkende ter vervanging van het beurszegel, is vanaf 1990 vervallen en de kapitaalsbelasting, een belasting die werd geheven ter zake van het bijeenbrengen van in aandelen verdeeld kapitaal, met ingang van 1 januari 2006.

In de huidige Wet BRV vindt men slechts de volgende heffingen terug:

- de overdrachtsbelasting (ter vervanging van het registratierecht op akten, houdende overdracht van binnen het Rijk gelegen of gevestigde onroerende zaken; zie Hoofdstuk 2 Wet BRV); en
- de assurantiebelasting (ter vervanging van het poliszegel; zie Hoofdstuk 3 Wet BRV).<sup>3</sup>

## 0.0.2 Rechtsgrond

In de parlementaire geschiedenis heeft de wetgever aangegeven welke rechtvaardiging zijns inziens ten grondslag ligt aan de invoering van de Wet BRV:<sup>4</sup>

- de belastingen zijn een aanvulling op de omzetbelasting op goederen- en dienstenverkeer, voor zover de transacties niet als verbruik worden belast en waarvan het toch wenselijk is dat zij aan belastingheffing is onderworpen;

1. *J.Th. de Smidt*, Vier eeuwen overdrachtsbelasting?, in: Fiscaliteit in Nederland (50 jaar Belastingmuseum prof. dr. Van der Poel), De Walburg Pers/Kluwer Deventer 1987.

2. Sinds 1970 zijn de volgende heffingen vervallen: het evenredige registratierecht wegens openbare verkoop van roerende zaken; het zegelrecht naar de oppervlakte van het papier; het zegelrecht op akten van schuldbetekenis, borgtocht en verpanding; het zegelrecht van bewijzen van opslag, celen en volgbriefjes; het zegelrecht van cognosseminten en andere vervoerbewijzen; het zegelrecht van jachtakten; het zegelrecht van verzoekschriften om goedkeuring van statuten of wijziging van goedgekeurde statuten van verenigingen of om duurverlenging; het zegelrecht om besluiten, houdende wijziging van geslachtsnaam of verlening van adeloom; het zegelrecht van handelspapier; het huurzegel; het huurkoopzegel, en het effectenzegel.

3. Zie omtrent de historie van de Wet BRV tevens Vakstudie Wet op Belastingen van rechtsverkeer en Registratiewet 1970, Overzichten, Historisch overzicht.

4. MvT, *Kamerstukken II* 1969/70, 10 560, nr. 3, p. 9-10 (Hoofdstuk I, Paragraaf 1, Punt 3), en MvA, *Kamerstukken II* 1969/70, 10 560, nr. 7, p. 2.

- de heffingen zijn zozeer verweven in het economische leven dat afschaffing ervan niet noodzakelijk is (MvT);
- de belastingen zouden budgettair een belangrijke rol spelen (MvT);
- de belastingen worden in andere landen ook gehanteerd: Nederland mag internationaal niet teveel uit de pas lopen (MvT);
- de belastingheffing is een afweging van alle van belang zijnde factoren en uiteindelijk kiezen van bepaalde prioriteiten (MvA).

In de Nota Belastingen in de 21e eeuw heeft de wetgever opgemerkt dat de overdrachtsbelasting uitstekend past in een modern belastingstelsel. De overheidsuitgaven dienen volgens deze Nota gefinancierd te worden uit belastingen die weinig vatbaar zijn voor uitholling en internationale mobiliteit. De overdrachtsbelasting is daarvan een goed voorbeeld en bovendien eenvoudig uitvoerbaar, zodat afschaffing van de overdrachtsbelasting volgens deze Nota geen overweging verdient.<sup>5</sup> Deze zienswijze is begrijpelijk voor zover die betrekking heeft op de uitvoerbare en budgettaire aspecten. Een rechtsgrond voor de heffing van overdrachtsbelasting wordt door de wetgever echter niet gegeven. Uitzondering hierop lijkt het argument van de wetgever dat de belastingheffing van rechtsverkeer als complement van de omzetbelasting zou moeten worden gezien. De wetsystematiek van de overdrachtsbelasting is echter niet te vergelijken met die van de omzetbelasting. Zo kent de overdrachtsbelasting geen aftrek van voorbelasting en is omzetbelasting alleen verschuldigd bij overdracht door ondernemers. De overdrachtsbelasting is een directe belasting terwijl de omzetbelasting als indirecte belasting valt te kwalificeren. Zie BvR.0.0.3 en OB.0.0.5.B. De heffing van overdrachtsbelasting mag ons inziens dan ook niet als complement van de omzetbelasting worden gezien (zie OB.1.0.3).

Uit het bovenstaande blijkt dat een rechtsgrond van de Wet BRV niet tot uiting is gekomen bij haar invoering. Ook bij de voorgangers van de Wet BRV worden de financiële behoeften van de Staat als rechtvaardiging van heffing genoemd.<sup>6</sup> Sommige auteurs geven als rechtsgrond aan dat over het algemeen belasting van rechtsverkeer slechts geheven wordt waar draagkracht voorhanden is.<sup>7</sup> Wij kunnen ons niet vinden in deze constatering: de verkrijging bijvoorbeeld van een volledig gefinancierde eigen woning zegt immers nog niets over de draagkracht van een persoon.<sup>8</sup> Andere auteurs zien een rechtsgrond in de bescherming die de Staat verleent aan verkregen rechten. Achterliggende gedachte is dat men bij deelneming aan het maatschappelijke verkeer gebruik maakt van de organisatie van het maatschappelijke leven en men daarom in de kosten daarvan moet bijdragen.<sup>9</sup> In de Duitse literatuur vindt men de rechtsgrond in de verkeershandeling zelf: het verkeer wordt belast, omdat door de verkeershandeling de goederen en waarden overgaan van hen in wier handen deze zaken geen nut hebben naar hen, die daaraan behoefte hebben. Beide partijen komen in een betere positie en daarom mag de overheid belasting heffen.<sup>10</sup> Het causale verband tussen de rechtsbescherming en de heffing van belastingen van rechtsverkeer is ons inziens te ver verwijderd om daarin een rechtsgrond te ontdekken.

Blijkbaar was ook voor de registratie- en zegelbelasting geen directe rechtsgrond aan te wijzen. De heersende opvatting in de doctrine is dan ook dat de heffing van belastingen van rechtsverkeer op

5. Nota Belastingen in de 21e eeuw, *Kamerstukken II* 1997/98, 25 810, nr. 2, p. 190 (Bijlage 3).

6. *W.J. de Langen*, De grondbeginselen van het Nederlandse belastingrecht, Samsom Alphen a/d Rijn 1954, p. 211 en 686, *J.E.A.M. van Dijk*, Vermogenswinstbelasting, *WFR* 1988/5850, p. 1661-1681 en *L.G.M. Stevens*, Fiscaal elixer?, *WFR* 1994/6088, p. 91-92 en *WFR* 1995/6167.

7. *L. Franken*, Geschiedenis van het Nederlandse recht van zegel, Martinus Nijhoff 's-Gravenhage 1899, p. 114.

8. *Vgl. O.I.M. Ydema*, De rechtvaardige overdrachtsbelasting, in: De toekomst van de overdrachtsbelasting, Kluwer Deventer 2007, p. 51.

9. *A.D. van Assendelft de Coningh*, De aard en de ontwikkeling der Zegel-, Registratie en Successierechten in F, UK en NL: rechtsgrond in de bescherming die de Staat verleent aan verkregen rechten, *S.C. van Doesburgh* Leiden 1874. Zie ook *P.J.A. Adriani* in *WPNR* 1937/3535, p. 441-444, en *WFR* 1961/4536. Zie ook *J.G. Detiger*, *WFR* 1967/4848, p. 333-360.

10. *M. von Heckel*, Lehrbuch der Finanzwissenschaft, Leipzig 1907-1911.

geen enkele rechtsgrond is gebaseerd.<sup>11</sup> Desondanks vormt de heffing van overdrachtsbelasting overigens geen inbreuk op het recht van eigendom en is zij niet in strijd met de internationale verdragen.<sup>12</sup>

De heffing van overdrachtsbelasting wordt bovendien als onlogisch ervaren, omdat de hoogte hiervan met name afhankelijk is van het aantal verrichte transacties met onroerende zaken.<sup>13</sup> Stel: X koopt tienmaal jaarlijks een nieuwe eigen woning. Hij dient in tien jaar tien keer overdrachtsbelasting te betalen over de waarde van de door hem bewoonde panden.<sup>14</sup> Y koopt eenmalig een eigen woning en blijft hier tien jaar in wonen. X betaalt derhalve tien keer zoveel overdrachtsbelasting als Y, gesteld dat alle panden in dit voorbeeld dezelfde waarde hebben.

Om te voorkomen dat een ongelijke behandeling, zoals hierboven geschetst, zich voordoet, heeft men in de literatuur de volgende oplossingen aangedragen:

– De overdrachtsbelasting wordt afgeschaft. De budgettaire leemte kan worden opgevuld door een verhoging van de onroerendezaakbelasting.<sup>15</sup> De verhoging van de onroerendezaakbelasting lijkt overigens alleen een goed alternatief indien door de lokale overheden geen verschillende tarieven worden gehanteerd.<sup>16</sup>

– Er wordt een gedifferentieerde tariefstructuur ingevoerd. Hiermee wordt bedoeld dat overdrachtsbelasting wordt geheven naar een progressief tarief dat hoger is naarmate de verkoopwinst hoger is.<sup>17</sup> Het karakter van de overdrachtsbelasting zou dan gelijkenis vertonen met het karakter van een vermogenswinstbelasting.

– Er wordt een verkapte vermogenswinstbelasting ingevoerd bij de heffing van overdrachtsbelasting. Alleen de vermogenswinst op een onroerende zaak wordt in dat geval in de heffing van overdrachtsbelasting betrokken.<sup>18</sup>

– Bij de heffing van overdrachtsbelasting wordt rekening gehouden met de hypothecaire lening. In dat geval wordt alleen geheven over de waarde van de onroerende zaak minus de hypothecaire lening. Hiermee introduceert men het draagkrachtbeginsel als rechtsgrond voor de overdrachtsbelasting.<sup>19</sup>

De wetgever heeft niet gekozen voor een van bovengenoemde alternatieven bij de ingrijpende wetswijzigingen naar aanleiding van de Nota Belastingen in de 21e eeuw. In de eerste plaats zouden de wijzigingen niet samengaan met de in te voeren forfaitaire vermogensrendementsheffing. Daarnaast zou er geen ruimte aanwezig zijn om een (gedeeltelijke) afschaffing van overdrachtsbelasting te financieren.<sup>20</sup> De overdrachtsbelasting bracht een aantal jaren geleden jaarlijks nog ongeveer € 4 miljard op;<sup>21</sup> in 2016 was dat nog ongeveer € 2,2 miljard en in 2017 naar verwachting € 2,7 miljard.<sup>22</sup> Het lijkt niet aannemelijk dat de overdrachtsbelasting op korte termijn zal worden afgeschaft. Wel is de overdrachtsbelasting op woningen sinds 15 juni 2011 verlaagd naar 2%. Zie BvR.2.3.1.B. De maatschappelijke druk om de overdrachtsbelasting geheel af te schaffen blijft echter bestaan.<sup>23</sup>

Ook de assurantiebelasting staat overigens ter discussie. Zo pleit *Crossen* voor afschaffing van de assurantiebelasting en het onderwerpen van verzekeringsdiensten aan de omzetbelasting.<sup>24</sup> Sinds 1 januari 2013 bedraagt het tarief van de assurantiebelasting 21% en is het tarief derhalve gelijk aan

11. *W.J. de Langen*, De grondbeginselen van het Nederlandse belastingrecht, Samsom Alphen a/d Rijn 1954, p. 211. Zie thans o.a. Vgl. *O.J.M. Ydema*, De rechtvaardige overdrachtsbelasting, in: De toekomst van de overdrachtsbelasting, Kluwer Deventer 2007, p. 52-54, *J.C. van Straaten*, *A. Rozendal* en *F.A.M. Schoenmaker*, Wegwijs in de Overdrachtsbelasting, Sdu Amersfoort, 22<sup>e</sup> druk 2017, onderdeel 1.2.4, p. 28-29 en *W.J.M. Vennix*, Overdrachtsbelasting: op weg naar het einde?, *WFR* 2011/1104 e.v.

12. *HR 10 juni 2016*, nr. 15/03784, *V-N 2016/35.12*, *Rb. Breda 31 augustus 2012*, nr. 12/1361, *ECLI:NL:RBBRE:2012:BX9479*, *V-N 2012/60.2.4*, *Hof Amsterdam 11 september 2014*, nr. 13/00082, *V-N 2014/65.27* en *Hof Arnhem-Leeuwarden 29 december 2015*, nr. 14/00829, *V-N 2016/16.2.2*.

13. Zie ook *J.G. Detiger*, *WFR* 1967/4848, p. 333-360; *C.B. Bavinck*, De modernisering van de overdrachtsbelasting, *WFR* 2000/6882, p. 551.

14. Afgezien van de tijdelijke regeling van art. 13 lid 3 juncto art. 3 Uitvoeringsbesluit BRV 1971, zie BvR.2.2.5.C.a.2.

15. *W.J.M. Vennix*, De toekomst van de overdrachtsbelasting, *WFR* 1995, p. 994 e.v.

16. *O.J.M. Ydema*, *Alva's* erfenis, Kluwer Deventer 1998, p. 88.

17. *Brief van 26 maart 2001*, nr. *AFP2001/195*, *V-N 2001/19.26*; zie BvR.2.3.1.B.

18. *E.J. Peelen*, Overdrachtsbelasting, Vastgoed november 1984.

19. *Ch.P.A. Geppart*, Onroerende zaken als voorwerp van belastingen, *WFR* 1993/6051, p. 589-591.

20. Nota Belastingen in de 21e eeuw, *Kamerstukken II 1997/98*, 25 810, nr. 2, p. 67-68.

21. *Brief van 6 juli 2011*, nr. *AFP 2011/415*, *V-N 2011/37.22*.

22. Miljoenennota 2018, Bijlage 12 Toelichting op de belastingontvangsten (internetbijlage), te downloaden via [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl).

23. Zie bijvoorbeeld het antwoord op Kamervragen in de *Brief van 6 juli 2011*, nr. *AFP 2011/415*, *V-N 2011/37.22* en *W.J.M. Vennix*, Overdrachtsbelasting: op weg naar het einde?, *WFR* 2011/1104 e.v.

24. *S. Crossen*, Schaf de assurantiebelasting af en onderwerp verzekeringsdiensten aan de BTW, *WFR* 2011/1161 e.v.

het hoge omzetbelastingtarief. Wij pleiten met *Crossen* voor het transformeren van de huidige assurantiebelasting in een omzetbelasting op verzekeringsdiensten.

### 0.0.3 Karakter van de heffingen

#### *Objectieve of subjectieve heffing*

De thans nog geheven belastingen van rechtsverkeer, genoemd in art. 1 Wet BRV, zijn aan te merken als objectieve heffingen. De overdrachtsbelasting (de onroerende zaak) en de assurantiebelasting (de verzekering) plaatsen het object van heffing op de voorgrond. Nadat het object in de wet is vastgesteld, wordt het subject – de persoon, van wie de verschuldigde belasting wordt geheven – aangegeven. Dit in tegenstelling tot subjectieve heffingen, zoals de IB en de Vpb., waarbij in de wet allereerst de persoon aan de orde komt die de belasting verschuldigd is en vervolgens het object waarover geheven wordt (zie IB.2.1.0 en Vpb.1.0.1.A.a).

#### *Directe of indirecte belasting*

De overdrachtsbelasting wordt aangemerkt als een directe belasting. De belastingplichtige is immers dezelfde persoon als degene die de belasting volgens de wetgever dient te dragen. De assurantiebelasting kan in beginsel worden aangemerkt als een indirecte belasting, omdat degene op wie de belasting feitelijk drukt bijna nooit de belastingplichtige is.

#### *Kostprijsverhogende belastingen*

Belastingen kunnen verschillend worden geclassificeerd. Een belangrijk onderscheid is dat tussen kostprijsverhogende belastingen enerzijds en belastingen op inkomsten, winst en vermogen anderzijds. Ook in de rijksbegroting treffen we dit onderscheid aan. De belastingen van rechtsverkeer, de overdrachtsbelasting en de assurantiebelasting, hebben een kostprijsverhogend karakter. Deze belastingen werken immers door in de prijzen. Hiermee leiden deze belastingen tot een verhoging van het nationale product berekend tegen marktprijzen.

#### *Aangiftebelastingen*

De twee rechtsverkeersbelastingen hebben het gemeenschappelijke kenmerk dat zij op aangifte moeten worden voldaan, en dus niet bij wege van aanslag worden vastgesteld:

- de assurantiebelasting per tijdvak van een kalendermaand of van een kalenderkwartaal (art. 19 AWR juncto art. 25 Uitvoeringsregeling AWR);
- de overdrachtsbelasting binnen een maand nadat de belastingschuld is ontstaan (art. 19 lid 3 AWR). Ingeval beroep is gedaan op een voorwaardelijke vrijstelling en na verloop van tijd niet meer aan de voorwaarden voor toepassing van de vrijstelling wordt voldaan, wordt eerst op dat moment de overdrachtsbelasting verschuldigd, zo blijkt uit *HR 10 oktober 2014, nr. 13/06391, BNB 2014/246*. De overdrachtsbelasting dient dan binnen één maand na dat moment op aangifte te worden voldaan. Zie tevens BvR.2.4.3.A.

Is ter zake van de verkrijging van onroerende zaken een notariële akte opgemaakt, dan dient ingevolge art. 21a Uitvoeringsregeling AWR aangifte te worden gedaan door het aanbieden van die akte ter registratie. Zie BvR.2.4.3.B.a. In dat geval dient de akte in beginsel binnen tien dagen na opmaking ter registratie te worden aangeboden. Zie art. 3 Registratiewet 1970.

Zie omtrent het verschil tussen aangifte- en aanslagbelastingen nader FBR.1.2.0.B.

Zie met betrekking tot de wijze van aangifte van overdrachtsbelasting BvR.2.4.3.B.

### 0.0.4 Verzamelnaam 'belastingen van rechtsverkeer'

De opvolger van de registratie- en zegelbelasting is opgenomen in de Wet BRV. Omwille van de overzichtelijkheid van de belastingwetgeving is ervoor gekozen om de opgenomen belastingwetten onder één verzamelnaam in de wetgeving te bundelen.<sup>25</sup> Een overeenkomst tussen de heffingen is gevonden in het feit dat zij van bepaalde sectoren van het rechtsverkeer worden geheven die in principe buiten de heffing van de omzetbelasting blijven, vandaar de verzamelnaam 'belastingen van rechtsverkeer'. Voor de interpretatie van deze wet kan geen betekenis worden afgeleid uit de behandeling van de verzamelnaam in de memorie van toelichting. Hooguit zou men kunnen veronderstellen dat voor de belastingheffing niet zozeer het economische resultaat van de rechtshandeling, als wel *de juridische*

25. MvT, *Kamerstukken II 1969/70*, 10 560, nr. 3, p. 13 (Algemeen, Hoofdstuk I, Paragraaf 4).

*vormgeving* van doorslaggevend belang is.<sup>26</sup> Deze veronderstelling ligt in dat geval op één lijn met de wijze waarop de Registratiewet 1917 en de Zegelwet 1917 werden geïnterpreteerd.

### 0.0.5 Wetsystematiek

De wetsystematiek van de Wet BRV is eenvoudig. Hoofdstuk 1 bevat het overzichtsartikel (art. 1). Dit artikel noemt de nog twee resterende belastingen (Hoofdstuk 2: de overdrachtsbelasting; Hoofdstuk 3: de assurantiebelasting), die ieder in een afzonderlijk hoofdstuk van de Wet BRV zijn opgenomen. De belastingen kennen gelijklopende afdelingen:<sup>27</sup>

- Afdeling 1 behandelt de vraag of zich een belastbaar feit heeft voorgedaan;
- Afdeling 2 behandelt de vraag hoe hoog de maatstaf van heffing is;
- Afdeling 3 behandelt de vraag hoe hoog het tarief is en welk belastbaar feit is vrijgesteld;
- Afdeling 4 behandelt de wijze van heffing.

De beursbelasting, die was opgenomen in Hoofdstuk 5, is op 1 juli 1990 afgeschaft. De met ingang van 1 januari 2006 afgeschafte kapitaalsbelasting was geregeld in Hoofdstuk 4. De Hoofdstukken 6, 6a en 7 bevatten enkele bepalingen die gelden voor de gehele Wet BRV.

### 0.0.6 Bronnen van materieel en formeel recht

Het materiële recht met betrekking tot de BvR vinden we voornamelijk in de volgende bronnen:

- De Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970.
- Het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer 1971.
- De administratieve rechtspraak inzake belastingzaken.
- Overige Besluiten door of namens de Staatssecretaris van Financiën, waarin een bepaalde wetsuitleg wordt voorgeschreven of waarin wordt goedgekeurd dat in bepaalde gevallen van wet of rechtspraak wordt afgeweken.

In de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1971 zijn tevens formeelrechtelijke bepalingen opgenomen (Hoofdstuk II, Afdeling 4 Wijze van heffing, Hoofdstuk III, Afdeling 4 Wijze van heffing, en Hoofdstuk VIA Bijzondere bepalingen). Het *formele recht*, geldend bij de heffing van de rijksbelastingen dat ook van toepassing is op de BvR, is geregeld in de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR). Wat betreft de administratieve rechtspraak in belastingzaken vormt de AWR een aanvulling op de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Daarnaast is voor de BvR de Registratiewet 1970 van belang.

### 0.0.7 Mogelijke toekomstige ontwikkelingen ten aanzien van de overdrachtsbelasting

De overdrachtsbelasting verhoogt de kostprijs bij de aankoop van een onroerende zaak, zoals een eigen woning, en kan daarom verstoring werken. Om deze verstoring weg te nemen heeft oud-Staatssecretaris *De Jager* in december 2009 het idee gelanceerd om op lange termijn de overdrachtsbelasting om te vormen tot een bezitsbelasting tegen een veel lager tarief.<sup>28</sup> Alsdan zou niet langer de verkrijging van onroerende zaken worden belast, maar het bezit van onroerende zaken.<sup>29</sup> Er wordt geen zelfstandige rechtsgrond voor deze bezitsbelasting genoemd. De bezitsbelasting zou slechts ten doel hebben de afschaffing van de overdrachtsbelasting budgettair neutraal mogelijk te maken. Een rechtvaardiging voor een dergelijke belasting wordt daarmee niet gegeven. Wij merken bovendien op dat natuurlijke personen thans feitelijk al met een bezitsbelasting worden geconfronteerd in de vorm van het eigenwoningforfait ter zake van de eigen woning (zie art. 3.112 Wet IB 2001, behandeld in IB.3.6.3.C), de rendementsheffing van box 3 ter zake van overige onroerende zaken (zie IB.5.1.4.A.b2) en de OZB.

Voorstelbaar is dat de overdrachtsbelasting op termijn wordt afgeschaft.

26. *J.K. Moltmaker*, Belastingen van rechtsverkeer, FM nr. 25, Kluwer Deventer, zesde druk 1997, p. 4.

27. Alleen in Hoofdstuk 3 is er voor de assurantiebelasting nog een Afdeling 5 toegevoegd met een aantal bijzondere bepalingen.

28. Vgl. het voorstel van *H. Vording* en *C.L.J. Caminada*, Lastenverschuiving van overdracht naar bezit van een eigen woning, in: De toekomst van de overdrachtsbelasting, Kluwer Deventer 2007, p. 71-76.

29. Interview, Eigen Huis Magazine december 2009. Zie tevens *V-N 2009/63*, onder 'Actueel'.



# Hoofdstuk I

## Inleidende bepalingen

(art. 1)

*Mr. dr. M.L.M. van Kempen*

### 1.0.0 Inleidende bepaling

Art. 1 somt de volgende twee heffingen in de Wet BRV op:

- een overdrachtsbelasting;
- een assurantiebelasting.

#### **Overdrachtsbelasting**

De overdrachtsbelasting wordt geheven ter zake van de juridische en/of economische eigendomsverrijking van in Nederland gelegen onroerende zaken of beperkte rechten daarop (zie BvR.2.1.0 e.v.). Geheven wordt over de waarde in het economische verkeer van het verkregene (zie BvR.2.2.1 e.v.). Het tarief bedraagt 6% (zie BvR.2.3.1.A), zij het dat voor woningen het tarief sinds 15 juni 2011 2% bedraagt. Zie BvR.2.3.1.B.

De belasting is verschuldigd door de verkrijger (zie BvR.2.4.2). Op grond van het privaatrecht kunnen natuurlijke personen en rechtspersonen de juridische en/of economische eigendom van een onroerende zaak verkrijgen. Voor rechtspersonen volgt een en ander uit art. 2:5 BW waarin is bepaald dat zij wat het vermogensrecht betreft gelijk staan met natuurlijke personen. Zowel natuurlijke personen als rechtspersonen kunnen aldus belastingplichtig zijn voor de overdrachtsbelasting. Entiteiten zonder rechtspersoonlijkheid zijn daarentegen niet belastingplichtig voor de overdrachtsbelasting. Voorbeelden zijn thans de maatschap, VOF en CV. Ingeval een onroerende zaak tot het vennootschapsvermogen gaat behoren van een dergelijke vennootschap, zijn de vennoten de belastingplichtige verkrijgers voor de overdrachtsbelasting.<sup>1</sup>

De Wet BRV is ingrijpend gewijzigd met ingang van 29 december 1995. Die wijziging heeft grotendeels terugwerkende kracht tot 31 maart 1995. Op die dag werd de Wet bestrijding constructies onroerende zaken aangekondigd. De belangrijkste wijziging in de Wet BRV bevat de heffing van overdrachtsbelasting ter zake van de verkrijging van de zogenoemde 'economische eigendom' (art. 2 lid 2, zie BvR.2.1.3). Een andere ingrijpende wijziging in de Wet BRV heeft zich op 28 december 2000 (deels met terugwerkende kracht tot 20 februari 2000) voorgedaan. Deze wijzigingen zien op de verkrijging van fictieve onroerende zaken (zie BvR.2.1.5) en op de vrijstelling bij inbreng van onroerende zaken in personenvennootschappen (zie BvR.2.3.7).

#### **Assurantiebelasting**

De assurantiebelasting wordt geheven op premies van schadeverzekeringen. De belasting wordt geheven indien de verzekeringnemer in Nederland woont of is gevestigd. Het tarief bedraagt sinds 1 januari 2013 21%. In de periode 1 maart 2011 t/m 31 december 2012 bedroeg het tarief 9,7%; daarvoor sinds 1 maart 2008 7,5%. Zie BvR.3.2.0.A. De belasting wordt berekend over de premie, alsmede over de vergoeding voor met de verzekering samenhangende diensten. Zie BvR.3.1.0.

---

1. Het voornemen bestaat om het personenvennootschappenrecht te moderniseren en om aan openbare personenvennootschappen rechtspersoonlijkheid toe te kennen. Zie BvR.2.3.7.A.a en IB.3.2.35.A.b2. In dat geval wordt de personenvennootschap een verkrijger voor de overdrachtsbelasting.

## Hoofdstuk II

### **Overdrachtsbelasting**

*Mr. dr. Y.E. Gassler MRE MRICS*

*Mr. dr. M.L.M. van Kempen*

*Mr. D. van Laren*

*Mr. J. Verbaan*

## Afdeling 1

### Belastbaar feit

(art. 2 t/m 8)

*Mr. dr. Y.E. Gassler MRE MRICS*

*Mr. dr. M.L.M. van Kempen*

*Mr. D. van Laren*

#### 2.1.0 Inleiding

Overdrachtsbelasting wordt geheven ter zake van de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken of daarop gevestigde beperkte rechten (art. 2). Zie BvR.2.1.1. Als hierna wordt gesproken over onroerende zaken geldt hetzelfde voor daarop gevestigde beperkte rechten, tenzij anders wordt vermeld.

Voor de heffing van de overdrachtsbelasting wordt met de juridische verkrijging van een onroerende zaak of een daarop gevestigd beperkt recht (art. 2 lid 1; zie BvR.2.1.2) gelijkgesteld de economische eigendom van een dergelijke zaak of recht (art. 2 lid 2; zie BvR.2.1.3). Daarnaast omschrijft de wet gevallen waarin overdrachtsbelasting wordt geheven zonder dat sprake is van een verkrijging van een onroerende zaak in privaatrechtelijke zin. Zo wordt bijvoorbeeld de opzegging van een beperkt recht beschouwd als een verkrijging van dat recht door degene te wiens behoeve de opzegging heeft plaatsgevonden (art. 6 lid 1).

Overigens geldt voor de heffing van de overdrachtsbelasting niet als vereiste dat verkregen is als gevolg van een overeenkomst. Zo is bijvoorbeeld ook belast de verkrijging van een opstal door de grondeigenaar bij het eindigen van het opstalrecht. Evenmin geldt als voorwaarde voor de heffing dat verkregen is onder bezwarende titel. Met het vorenstaande wordt niet gezegd dat het bij verkrijgingen onder bezwarende titel niet relevant is krachtens welke titel wordt verkregen. De titel, de rechtsgrond voor de verkrijging (doorgaans een overeenkomst), is namelijk niet alleen van wezenlijk belang voor de vraag of de rechtshandeling wordt aangemerkt als een belaste verkrijging voor de heffing van de overdrachtsbelasting (art. 3; zie BvR.2.1.5), maar ook voor de vraag of een eventuele belaste verkrijging al dan niet in aanmerking komt voor een vrijstelling op grond van art. 15 (zie BvR.2.3.2).

Bij de beantwoording van de vraag of het verkregen object een onroerende zaak of een daarop gevestigd beperkt recht is, gelden in beginsel de regels van het privaatrecht. Voor de overdrachtsbelasting gaat het dan om in Nederland gelegen onroerende zaken of daarop gevestigde beperkte rechten. In art. 5 worden drie beperkte rechten genoemd die voor de heffing van de overdrachtsbelasting niet als beperkte rechten worden aangemerkt (zie BvR.2.1.9.B). Daarentegen is het begrip 'onroerende zaak' voor de heffing met overdrachtsbelasting onder voorwaarden uitgebreid met in art. 4 genoemde aandelen in een onroerendezaakrechtspersoon – tot 1 januari 2014: onroerendezaaklichaam – en lidmaatschapsrechten van flatexploitatieverenigingen (zogenoemde fictieve onroerende zaken; zie BvR.2.1.10 en BvR.2.1.11).

De belastingschuld ontstaat op het moment van de verkrijging. Dat geldt ook als de verkrijging geschiedt door inschrijving van een akte in de openbare registers, zoals doorgaans vereist is voor de verkrijging van een onroerende zaak. Het moment van het opmaken van die akte is slechts van belang voor de bepaling van het beloop van de belastingschuld (art. 8 lid 1; zie BvR.2.4.2). Een verkrijging onder opschortende voorwaarde vindt pas plaats op het tijdstip waarop de voorwaarde wordt vervuld (art. 8 lid 2; zie BvR.2.1.12.C). Bij de verkrijging onder ontbindende voorwaarde wordt terstond geheven, waarna teruggaaf van geheven belasting volgt ingeval de ontbindende voorwaarde in vervulling gaat (art. 19 lid 1 onderdeel a; zie BvR.2.4.4.B). Ingeval het privaatrecht niet eist dat voor de verkrijging een akte moet worden ingeschreven in de openbare registers, hetgeen bijvoorbeeld het geval is bij een verkrijging van een fictieve onroerende zaak, dan geldt als moment van verkrijging het tijdstip waarop feitelijk wordt verkregen. Het tijdstip van de verkrijging is onder meer van belang bij de be-

antwoording van de vraag of een vermindering van overdrachtsbelasting bij opvolgende verkrijging als bedoeld in art. 13 van toepassing is. Zie BvR.2.2.5.C.

Overdrachtsbelasting wordt geheven over de waarde in het economische verkeer van het verkregene (art. 9 lid 1 en art. 52). Zie BvR.2.2.2.A. Bijzondere waarderingsvoorschriften gelden onder andere in de volgende gevallen.

- De wijziging van beperkte rechten (art. 6 lid 2, juncto art. 9 lid 2). Zie BvR.2.1.6.C;
- De verkrijging van een recht van erfpacht, opstal of beklemming of van een erfdienstbaarheid en bij de verkrijging van eigendom bezwaard met die beperkte rechten (art. 11). Zie BvR.2.2.3.B;
- De verkrijging van aandelen en lidmaatschapsrechten als bedoeld in art. 4 (art. 10). Zie BvR.2.1.11.

In art. 14 wordt het tarief vermeld (thans 2% bij de verkrijging van (rechten op) woningen en thans 6% bij overige belaste verkrijgingen). Zie BvR.2.3.1.A en BvR.2.1.3.B. De overdrachtsbelasting is in beginsel verschuldigd ter zake van iedere verkrijging van een in Nederland gelegen onroerende zaak of een beperkt recht daarop en is dus geen eenmalige heffing. Dit in tegenstelling tot de heffing van de omzetbelasting over onroerende zaken, waarbij in beginsel slechts belast is de levering van een 'nieuw' gebouw of een bouwterrein (art. 11 lid 1 Wet OB 1968). Zie OB.2.3.1. Art. 15 lid 1 onderdeel a strekt ertoe in deze gevallen, waarin dus omzetbelasting wordt geheven ter zake van de levering van onroerende zaken, te voorkomen dat tevens overdrachtsbelasting is verschuldigd vanwege de verkrijging van die zaken. Zie BvR.2.3.3. Buiten dit geval heeft de wetgever in bepaalde situaties cumulatie van overdrachtsbelasting willen vermijden. In art. 9 lid 4 is een regeling getroffen voor gevallen waarin na een verkrijging van economische eigendom een verkrijging in juridische zin volgt, of andersom, door dezelfde persoon. Art. 13, de regeling ter vermindering van overdrachtsbelasting bij opvolgende verkrijging, heeft als doel de cumulatie van overdrachtsbelasting te vermijden bij 'kort' op elkaar volgende verkrijgingen van dezelfde zaak door verschillende verkrijgers.

In art. 16-19 wordt de wijze van heffing geregeld (zie BvR.2.4.3.A). In die bepalingen komen achtereenvolgens aan de orde: de belastingplichtige, de voldoening bij wijze van aangifte en de teruggave op verzoek in gevallen van de vervulling van een ontbindende voorwaarde, bij ontbinding wegens niet-nakoming van een verbintenis en van nietige verkrijgingen.

De belastingplichtige is de verkrijger van de onroerende zaak (art. 16). Zie BvR.2.4.2. Hij kan zijn een natuurlijk persoon of een rechtspersoon, waarbij zijn woon- c.q. vestigingsplaats en/of nationaliteit niet van belang is. Zie BvR.1.0.0.

### 2.1.1 Verrijking

In de Wet BRV is een onderscheid gemaakt tussen de juridische (BvR.2.1.2) en de economische eigendomsverrijking (BvR.2.1.3) van een onroerende zaak. Ingeval de juridische en economische eigendom van een onroerende zaak op hetzelfde moment zijn verkregen, is in beginsel sprake van één belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting.<sup>1</sup> Indien evenwel de verkrijging van de juridische en de economische eigendom van hetzelfde goed op uiteenlopende tijdstippen plaatsvindt, dient men in beginsel twee belastbare feiten voor de overdrachtsbelasting te constateren. Om te voorkomen dat de verkrijger ten aanzien van hetzelfde goed tweemaal overdrachtsbelasting is verschuldigd, is voor dergelijke gevallen in art. 9 lid 4 een samenloopregeling opgenomen.

### 2.1.2 Juridische eigendomsverrijking

Onder een verkrijging in de zin van art. 2 lid 1 dient verstaan te worden de juridische verkrijging. Men wordt als regel eigenaar van een onroerende zaak door de inschrijving van een akte van overdracht in de openbare registers. Die akte (een notariële akte) betreft meestal de uitvoering van een obligatoire overeenkomst (heel vaak een koopovereenkomst) die de verplichting tot levering omvat. Zie art. 3:89 BW.<sup>2</sup> Het overeenkomen van de koop op zich doet de juridische eigendom van de onroerende zaak niet overgaan. Die overgang vindt evenmin bij het opmaken van de akte van overdracht plaats, zoals het bepaalde in art. 8 lid 1 ten onrechte suggereert. Ook voor de overdrachtsbelasting geldt dat

1. *Kamerstukken II 1994/95, 24 172, nr. 10, p. 3-4, V-N 1995, p. 3368.*

2. *Zie J.H. Nieuwenhuis, C.J.J.M. Stolker en W.L. Valk, Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek, Kluwer Deventer, tiende druk 2013, aant. 2 op art. 3:89.*

pas juridisch wordt verkregen door de inschrijving van de akte van overdracht. Zie *HR 18 december 1991, nr. 27 364, BNB 1992/102 (concl. Moltmaker, noot Laeijendecker)*. Zie *BvR.2.1.12.A*.

### 2.1.3 Economische eigendomsverkrijging

#### 2.1.3.A Algemeen

Gedurende een lange periode was voor de overdrachtsbelasting slechts de juridische verkrijging van een onroerende zaak of een daarop gevestigd beperkt recht belast. Belastingheffing kon toen gemakkelijk worden ontgaan door de juridische levering achterwege te laten. Zo werd bijvoorbeeld bij een koop van een onroerende zaak overeengekomen dat vanaf het moment van het sluiten van de overeenkomst de waardeveranderingen van die zaak en het risico voor het tenietgaan van die zaak voor rekening van de koper kwamen. Aan de koper werd dan ook het gebruik of het genot van de zaak verschaft bij het sluiten van die overeenkomst. In dergelijke gevallen wordt gesproken van 'economische eigendom' omdat dan vanaf het sluiten van de overeenkomst de positie van de koper in economische zin gelijkgesteld kan worden met die van de juridische eigenaar.<sup>3</sup> Zie ook *IB.3.2.18.E.f2*.

Kortom, doordat de inschrijving in de openbare registers achterwege werd gelaten, kon overdrachtsbelasting worden bespaard.

Om dergelijke constructies te bestrijden, werd met terugwerkende kracht tot 31 maart 1995, aan art. 2 een tweede lid toegevoegd dat als volgt luidde:

'Voor de toepassing van deze wet wordt onder verkrijging mede begrepen de verkrijging van de economische eigendom. Onder economische eigendom wordt verstaan een samenstel van rechten en verplichtingen met betrekking tot de in het eerste lid bedoelde 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* tenietgaan en komt toe aan een ander dan de eigenaar of beperkt gerechtigde'.<sup>4</sup>

Uit deze definitie volgde dat volgens de oorspronkelijke tekst van art. 2 lid 2 voor de heffing van de overdrachtsbelasting slechts sprake was van een economische eigendomsverkrijging als voldaan was aan de volgende twee cumulatieve eisen. Het overgaan op de koper van het (gedeeltelijke) risico van waardeveranderingen en het (gedeeltelijke) risico van tenietgaan.

Derhalve was destijds slechts sprake van een belaste economische eigendomsverkrijging ingeval de koper een overeenkomst tot verkrijging van beide risico's aanging. Teneinde overdrachtsbelasting te voorkomen, kwamen partijen in het vervolg overeen dat slechts het risico van waardeverandering van de onroerende zaak overging op de koper en dat het risico van het tenietgaan achterbleef bij de verkoper. Op deze wijze bleef na de invoering van de oorspronkelijke tekst van art. 2 lid 2 het ontgaan van overdrachtsbelasting mogelijk door een lichte aanpassing van de 'klassieke' economische eigendomsoverdracht. De jurisprudentie bevestigde dat al spoedig, zie bijvoorbeeld *HR 3 november 1999, nr. 34 829, BNB 2000/23 (concl. Moltmaker, noot J.W. Zwemmer)*.

Dergelijke beslissingen leidden tot een wijziging van de tekst van art. 2 lid 2, ingaande 12 november 1999. Volgens de huidige tekst is al sprake van economische eigendom voor de heffing van de overdrachtsbelasting als ten minste enig risico van waardeverandering toekomt aan een andere persoon (lees: koper) dan de juridische eigenaar of de beperkt gerechtigde. Thans is het derhalve niet meer mogelijk heffing van overdrachtsbelasting te vermijden door in een opgeklopte koopovereenkomst op te nemen dat het risico van het tenietgaan van de onroerende zaak volledig bij de verkoper blijft.

3. De term economische eigendom is in de praktijk ontstaan. In het Burgerlijk Wetboek komt men die term nergens tegen. Zie voor de civielrechtelijke aspecten van economische eigendom *W.G. Huijgen, Economische eigendom*, Tjeenk Willink Zwolle 1995, Studiepockets privaatrecht.

4. Ingevolge *HR 8 februari 2002, nr. 35 721, BNB 2002/137 (concl. Wattel, noot H.W.M. van Kesteren)* was de invoering van de heffing van overdrachtsbelasting ter zake van een economische eigendomsverkrijging met terugwerkende kracht toegestaan, omdat de terugwerkende kracht beperkt was tot het tijdvak nadat het voornemen tot wetswijziging bekend was gemaakt. Ook heeft de Hoge Raad in *HR 11 juli 2014, nr. 13/02731, BNB 2014/238 (concl. Wattel, noot J.W. Zwemmer)* geoordeeld dat de invoering van art. 2 lid 2 niet in strijd is met de eis van rechtmatigheid ex art. 1 Eerste Protocol EVRM.