



Overdrachtsbelasting CDR 4.0

versie 2022

Inhoudsopgave

1. Voorwoord.....	3
2. Introductie.....	4
3. Dossier	5
4. Repertorium.....	12
5. Voorbeelden KNB.....	14
6. Handige links	16

1. VOORWOORD

Per 1 januari 2022 geldt er een nieuwe regeling voor het doen van aangifte overdrachtsbelasting. Daardoor veranderen een aantal zaken in het doen van de aangifte overdrachtsbelasting via NEXTassyst.

Zo wordt de inhoud van het elektronische aangiftebericht voor de overdrachtsbelasting uitgebreid. Vanaf die datum moet de notaris volgens een ministeriële regeling van 31 december 2021 meer gegevens via het elektronische bericht, als onderdeel van de aangifte, aanleveren. Onder meer het BSN (Burgerservicenummer) van natuurlijke personen als verkrijgers en de vrijstelling waarop een beroep wordt gedaan. In een nog te verschijnen ministeriële regeling wordt bepaald dat ook van rechtspersonen als verkrijgers het identificerende nummer (RSIN, rechtspersonen en samenwerkingsverbanden informatienummer) moet worden aangeleverd. Het RSIN staat op het uittreksel Handelsregister. Het kan voorkomen dat een verkrijger nog geen BSN of RSIN heeft ten tijde van het passeren van de akte. Voor deze situatie komt eind deze maand een beleidsbesluit.

Een wijziging van artikel 15a WBR regelt dat de startersverklaring en de verklaring laag tarief (2 procent) voortaan ook kunnen worden afgelegd door ondertekening van de notariële akte. In de akte moet de notaris dan een – door de KNB en de Belastingdienst overeengekomen – standaardpassage opnemen die dezelfde functie en strekking heeft als de verklaring door middel van het standaardformulier. Hetzelfde geldt voor de nieuwe verklaring bedoeld in het nieuwe artikel 15a lid 4 WBR (in de nota van wijziging staat per abuis artikel 15 lid 4 WBR). Een aparte schriftelijke verklaring is dan niet meer vereist. Verder hoeft de notaris niet langer op een door de inspecteur aangegeven wijze, met een voorgeschreven tekst, uit de notariële akte te laten blijken dat een beroep wordt gedaan op de startersvrijstelling of het verlaagde tarief (2 procent). Dit blijkt straks uit het elektronische aangiftebericht.

In de eindejaarsregeling 2021 is een overgangsregeling opgenomen. Die overgangsregeling bepaalt dat notarissen waarbij het niet mogelijk is de nieuwe software met ingang van 1 januari 2022 geïmplementeerd te krijgen, tot en met uiterlijk 31 maart 2022 op de huidige manier aangifte mogen doen. Zodra de notaris beschikt over de juiste software moet hij overgaan op het indienen van het elektronische bericht volgens de nieuwe regelgeving, maar uiterlijk op 1 april 2022.

Voor meer informatie kunt u kijken op: <https://notarisnet.notaris.nl/overdrachtsbelasting>

2. INTRODUCTIE

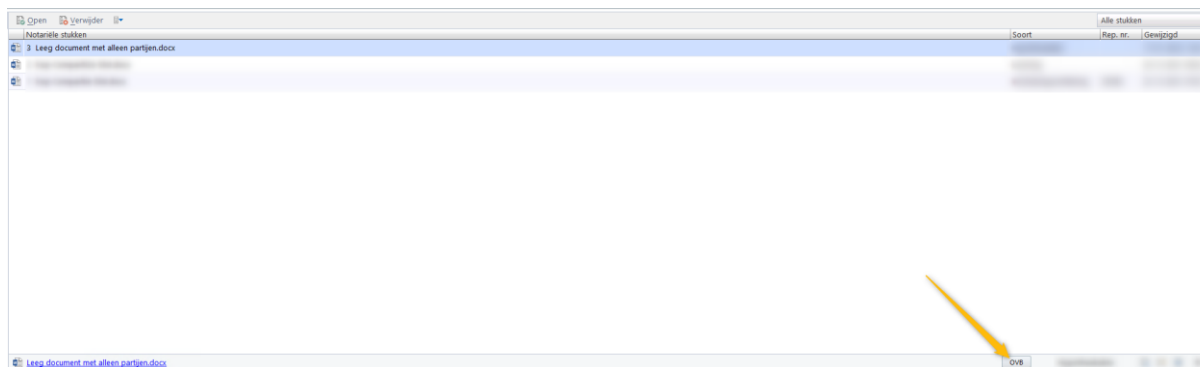
De aangifte overdrachtsbelasting kan vanaf de eerstvolgende gedaan worden vanuit NEXTassyst. Dit kan op twee plekken: Vanuit het repertorium zelf en vanaf "Dossiers"|"Documenten".

Er is voor gekozen om de overdrachtsbelasting aangifte op twee plekken mogelijk te maken omdat er meer inhoudelijke kennis van de akte nodig is voor het invullen van de velden. Door de mogelijkheid van het doen van de aangifte ook op dossierniveau, faciliteert NEXTassyst dat de behandelaar zelf de aangifte overdrachtsbelasting kan voorbereiden.

3. DOSSIER

De aangifte overdrachtsbelasting kan gedaan worden vanuit "Dossiers" | "Documenten". De aangifte wordt dan gekoppeld aan het gemaakte notariële stuk, vergelijkbaar met de aangifte C(L)TR.

Dit kan worden gedaan door de akte te selecteren en te klikken op OVB (onderin het scherm).



Vervolgens zal het volgende pop-up scherm getoond worden.

✕

← ✓
Terug OK

Aangifte overdrachtsbelasting

Document (nog) niet gekoppeld aan repertorium.

+ Verkrijgers

Verkrijger	Beroepsbepaling(en)	Tarief hoog	Tarief laag

+ Woningen

Woning(en)	Waarde woning


Maatstaf hoog

Maatstaf laag

Verschuldigd bedrag: €

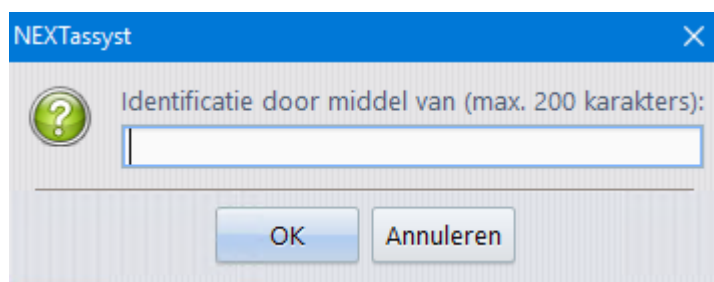
Roerende zaken

Toelichting:

In dit scherm kunnen de verkrijgers gekozen worden door middel van de  knop. Gekozen kan worden uit partijen die aan het dossier gekoppeld zijn zoals "verkrijger", "koper", "hypotheekgever" of "client".

Deze kunnen geselecteerd worden door middel van het  knopje.

Let er op dat bij een partij het BSN nummer of RSIN nummer moet zijn ingevuld. Mocht dit niet het geval zijn, omdat dit bijvoorbeeld niet bekend is, dan wordt er een tussenscherm getoond waarbij een overig identificatienummer ingevoerd kan worden.



Per verkrijger dient aangegeven te worden:

- of er een beroep gedaan wordt op een beroepsbepaling; en
- of er sprake is van "Tarief laag" of "Tarief hoog"

Door te klikken in het vak onder het kopje "Beroepsbepaling(en) **(1)**" wordt een scherm **(2)** getoond waar een of meerdere beroepsbepalingen kunnen worden geselecteerd.

NEXTassyst
✕

☹ Terug
☑ OK

Aangifte overdrachtsbelasting

Document (nog) niet gekoppeld aan repertorium.

+	Verkrijgers	1	Beroepsbepaling(en)	Tarief hoog	Tarief laag
	Verkrijger				

+	Woningen	Woning(en)	Waarde woning

Maatstaf hoog

Maatstaf laag

Verschuldigd bedrag: €

Roerende zaken

Toelichting:

NEXTassyst
✕

- artikel 15 lid 1 onderdeel a
- artikel 15 lid 1 onderdeel b
- artikel 15 lid 1 onderdeel c
- artikel 15 lid 1 onderdeel e ten eerste
- artikel 15 lid 1 onderdeel e ten tweede
- artikel 15 lid 1 onderdeel f ten eerste
- artikel 15 lid 1 onderdeel f ten tweede
- artikel 15 lid 1 onderdeel g
- artikel 15 lid 1 onderdeel h 5a
- artikel 15 lid 1 onderdeel h 5b
- artikel 15 lid 1 onderdeel h 5bis
- artikel 15 lid 1 onderdeel h 5c
- artikel 15 lid 1 onderdeel h 5d
- artikel 15 lid 1 onderdeel i
- artikel 15 lid 1 onderdeel j
- artikel 15 lid 1 onderdeel k
- artikel 15 lid 1 onderdeel l
- artikel 15 lid 1 onderdeel m
- artikel 15 lid 1 onderdeel n
- artikel 15 lid 1 onderdeel o
- artikel 15 lid 1 onderdeel oa
- artikel 15 lid 1 onderdeel p
- artikel 15 lid 1 onderdeel q
- artikel 15 lid 1 onderdeel r
- artikel 15 lid 1 onderdeel s
- artikel 15 lid 1 onderdeel t
- artikel 15 lid 1 onderdeel u
- artikel 15 lid 1 onderdeel x
- artikel 15 lid 1 onderdeel y
- artikel 15 lid 6
- artikel 9a NSW
- anders, zie toelichting

Per gebruiker dient aangegeven te worden of er sprake is van "Tarief Hoog" of "Tarief Laag". Beide velden kunnen geselecteerd worden.

NEXTassyst ✕

⏪
Terug
✓
OK

Aangifte overdrachtsbelasting

Document (nog) niet gekoppeld aan repertorium.

+ **Verkrijgers**

Verkrijger	Beroepsbepaling(en)	Tarief hoog	Tarief laag
	artikel 15 lid 1 onderdeel p	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

+ **Woningen**

Woning(en)	Waarde woning

Maatstaf hoog Roerende zaken

Maatstaf laag

Verschuldigd bedrag: €

Toelichting:

Indien er sprake is van "Tarief laag" of indien er "Beroep op een vrijstelling" gedaan wordt, die betrekking heeft op een woning, dient er ook een registergoed meegestuurd te worden. Tevens dient de waarde van de woning opgegeven te worden.

NEXTassyst

Terug OK

Aangifte overdrachtsbelasting

Document (nog) niet gekoppeld aan repertorium.

+ Verkrijgers				
Verkrijger	Beroepsbepaling(en)	Tarief hoog	Tarief laag	
	artikel 15 lid 1 onderdeel p	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

+ Woningen		
Woning(en)	Waarde woning	

Maatstaf hoog: Roerende zaken

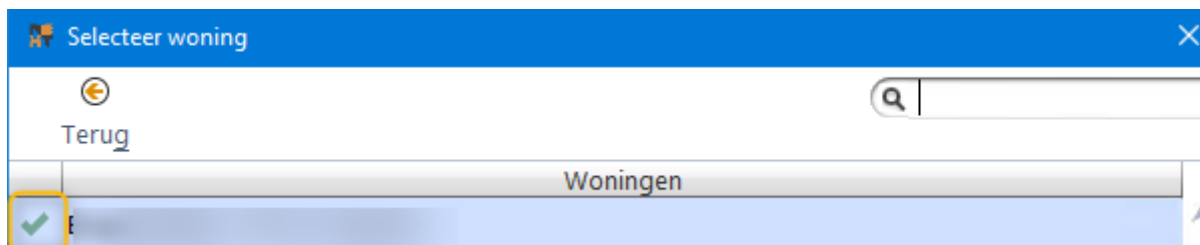
Maatstaf laag:

Verschuldigd bedrag: €

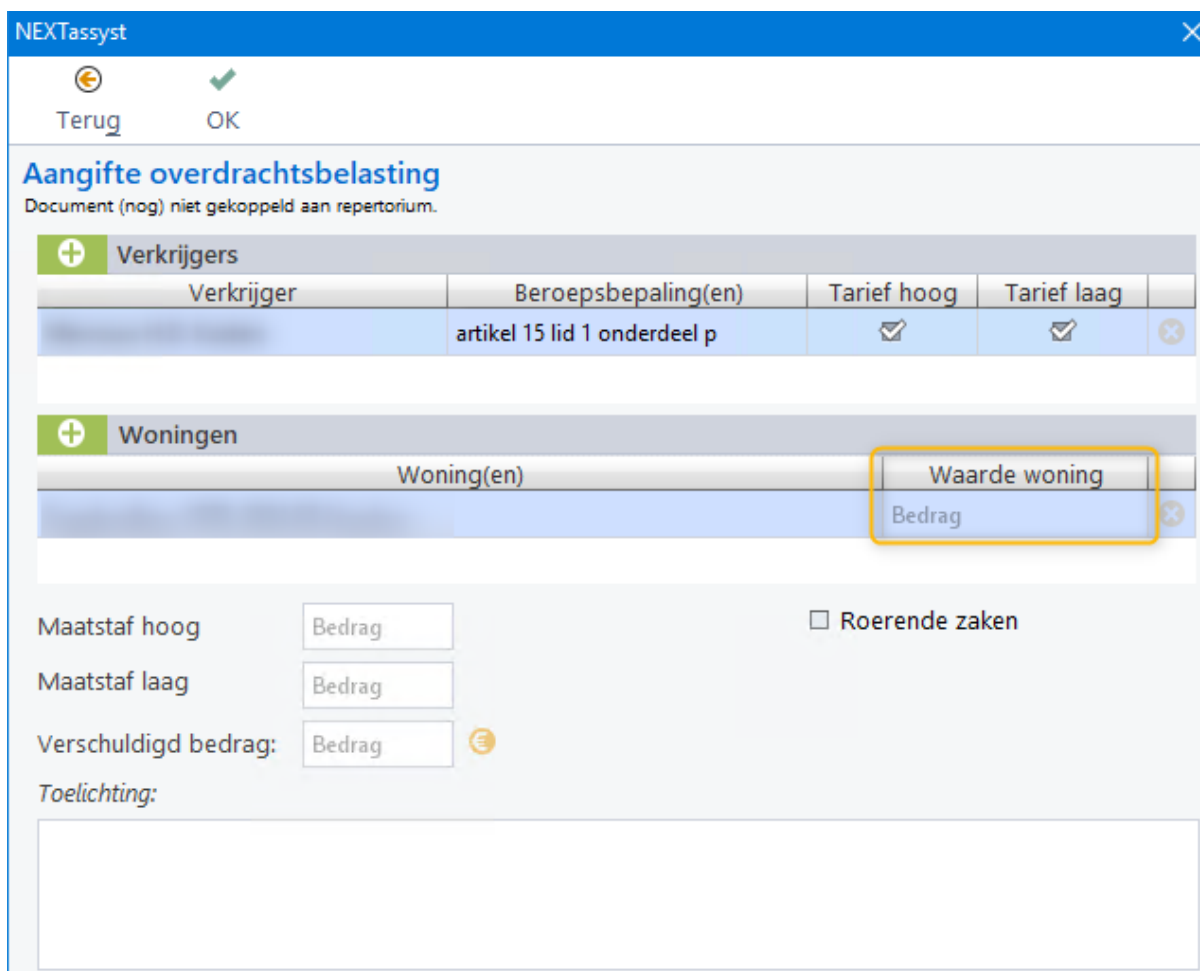
Toelichting:

Indien geklikt wordt op  kan er een registergoed gekozen worden die aan het dossier is gekoppeld.

Met het groene wordt het registergoed geselecteerd.




De waarde van de woning wordt in het veld "Waarde woning" opgegeven.



Voorts dient het veld "Maatstaf hoog" en/of "Maatstaf laag" ingevuld te worden, afhankelijk wat eerder is gekozen onder verkrijgers.

Het veld "Verschuldigd bedrag" is het totaal verschuldigde bedrag.

Dit is een optelling over "Maatstaf laag" (maal 2%) en "Maatstaf hoog" (maal 8%). Dit kan zoals vanouds overgenomen worden uit de nota van afrekening door middel van het  teken.

NEXTassyst
✕

⏪ Terug
✓ OK

Aangifte overdrachtsbelasting

Document (nog) niet gekoppeld aan repertorium.

+
Verkrijgers

Verkrijger	Beroepsbepaling(en)	Tarief hoog	Tarief laag	
	artikel 15 lid 1 onderdeel p	✓	✓	✕

+
Woningen

Woning(en)	Waarde woning	
	Bedrag	✕

Maatstaf hoog

Maatstaf laag

Verschuldigd bedrag: €

Roerende zaken

Toelichting:

Tot slot kan er aangegeven worden of er sprake is van roerende zaken en er kan eventueel een toelichting meegegeven worden.

Indien alle vereiste gegevens zijn ingevoerd kan het scherm afgesloten worden door te klikken op de knop OK.

Wanneer er vergeten is bepaalde verplichte velden in te voeren of aan te vinken wordt er een melding getoond met wat er moet worden aangepast.

Indien weer op de knop OVB geklikt wordt, kan de ingevulde aangifte bekeken worden.

4. REPERTORIUM

De aangifte kan ook gedaan worden vanuit het repertorium. Daartoe dient het veld "Aangifteplicht OVB" op "Aangifte" gezet te worden.

Aangifteplicht OVB: Aangifte Bewerken In bewaring gegeven:

Aangifte overdrachtsbelasting
 Kadaster
 Rechtbank
 CTR/CLTR opgave
 Notities

Verkrijger(s)	Beroepsbepaling(en)	Tarief hoog	Tarief laag

Woning(en)	Waarde

Maatstaf hoog:

Maatstaf laag:

Verschuldigd bedrag:

Toelichting:

Roerende zaken

Door op de knop Bewerken (achter het veld "Aangifte") te klikken kunnen de vereiste gegevens ingevuld worden.

De procedure is vervolgens hetzelfde als hiervoor is beschreven onder Dossiers.

Op het moment dat een overdrachtsbelasting aangifte is ingevuld zal in het repertorium scherm getoond worden welke gegevens er ingevuld zijn.

Aangifteplicht OVB: In bewaring gegeven:

Verkrijger(s)	Beroepsbepaling(en)	Tarief hoog	Tarief laag
	artikel 15 lid 1 onderdeel q	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Woning(en)	Waarde
	500000

Maatstaf hoog:
Maatstaf laag:
Verschuldigd bedrag:

Roerende zaken

Toelichting:

Met de knop kunnen de gegevens eventueel nog aangepast worden.

5. VOORBEELDEN KNB

De KNB heeft diverse voorbeelden aangeleverd, enkel ter illustratie zullen wij die hieronder weergeven:

N.B. Ze gaan uit van de wetgeving op het moment van publiceren, inclusief de dan geldende percentages

1. Je koopt een bedrijfspand, er zijn geen bepalingen waarop je je kunt beroepen. Het volledige aankoopbedrag komt in "Maatstaf hoog" en "Tarief Hoog" staat aan op de verkrijger.
2. Je koopt een huis, voor eigen gebruik, je maakt aanspraak op artikel 14 lid 2 en het aankoopbedrag komt terecht in "Maatstaf laag" en "Tarief laag" staat aan op de verkrijger. Omdat "Tarief laag" van toepassing is moet ook element woning gevuld worden (met een adres, of als dat er nog niet is, met een kadastrale aanduiding).
Als je dus een huis koopt voor 300.000 Euro moet je "Maatstaf laag" vullen met 300.000 (minus een post voor roerende goederen) en het veld "Verschuldigd bedrag" is dan 2% maal 300.000 Euro = 6.000 Euro.
3. Je koopt een huis, voor eigen gebruik, je bent jonger dan 35 en het huis is goedkoper dan 400.000E: je hebt recht op beroep bepaling 15 lid 1 onderdeel P: je hoeft geen OVB te betalen, want je "Maatstaf laag" is 0 (want dat regelt 15 lid 1 onderdeel P, in de volksmond de 'jongerenkorting'). Het veld "Verschuldigd bedrag" is dus ook 0 Euro.
Ten overvloede: Je moet zeker wel aangifte doen!
Het veld "Waarde" woning wordt gevuld met 300.000 Euro, want beroep op Artikel 15 lid 1 onderdeel P en ook het adres wordt opgegeven.
4. Je koopt een huis voor eigen gebruik, jij bent jonger dan 35 jaar, je partner niet, je huis is goedkoper dan 400.000. Dan wordt "Maatstaf laag" gehalveerd, dus bijvoorbeeld i.p.v. 300.000 wordt "Maatstaf laag" dan 150.000, want alleen jij kunt je beroepen op artikel 15 lid 1
5. Je koopt een boerderij met woonhuis en een stuk cultuurgrond. Jij bent jonger dan 35 jaar, je partner niet. De waarde van het woonhuis is minder dan 400.000. Je doet dan een complexe aangifte:
 - a. Het boeren bedrijf wordt zakelijk gekocht dus "Maatstaf hoog" wordt gevuld met de waarde in de aankoopsom van het boeren bedrijf, bijvoorbeeld 4.0000.000 Euro. Je koopt het bedrijfsdeel zonder je partner: alleen bij jou als verkrijger staat "Tarief hoog" aan.
 - b. Het woonhuis wordt samen privé gekocht, voor eigen gebruik, dus "Maatstaf laag" is daarop van toepassing. Als je je beroept op bepaling in Artikel 15 lid 1 onderdeel P ('jongerenkorting'), dan wordt "Maatstaf laag" gevuld met de helft van de waarde van het huis. (net als hierboven in voorbeeld 4). Bijvoorbeeld de helft van 300.000 is 150.000 Euro. (veld "Waarde" woning wordt dus wel gevuld met 300.000 Euro, want beroep op Artikel 15 lid 1 onderdeel P). "Tarief laag" is bij de verkrijgers die ouder is dan 35 aangegeven.

- c. De cultuurgrond is vrijgesteld van OVB door artikel 15 lid 1 onderdeel 0, de waarde hiervan wordt dus in mindering gebracht op "Maatstaf hoog" in punt a. hierboven. Bijvoorbeeld een verlaging van de "Maatstaf hoog" met 1.000.000 Euro
- d. Het veld "Verschuldigd bedrag" is dan 8% maal "Maatstaf hoog" plus 2% maal "Maatstaf laag", dus in dit voorbeeld $3.000.000 \text{ maal } 8\% + 150.000 \text{ maal } 2\% = 240.000 + 3.000 = 243.000$ Euro.

6. HANDIGE LINKS

Hieronder een lijst van handige links waar u mogelijk extra informatie kan vinden:

Staatscourant bericht over BSN/RSIN nummer:

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2021-48202.html>

Algemene pagina overdrachtsbelasting op notarisnet:

<https://notarisnet.notaris.nl/overdrachtsbelasting>

Hoe ga ik om met de BSN/RSIN:

<https://notarisnet.notaris.nl/stream/aangifte-ovb-per-01-01-2022-veelgestelde-vragen-over-bsn--rsin-in-de-aangifte-overdrachtsbelasting>