



Overdrachtsbelasting aanpassingen

versie 2022

1. OVERDRACHTSBELASTING AANPASSING IN NOTAMODELLEN

Per 1 januari 2023 wordt het hoge percentage overdrachtsbelasting gewijzigd van 8 naar 10,4. In de programmatuur wordt dit percentage netjes weergegeven als 10,4 en niet als 10,40 (wat bij een decimaal gebruikelijk is).

Door dit verhoogde percentage van 10,4 zal het verschuldigde bedrag soms resulteren in cijfers achter de komma welk verschuldigde bedrag op € 1,00 naar beneden moet worden afgerond. Ook dat is in de programmatuur geregeld.

In de "Nota sets" van de overdrachtsbelasting staat in de formule een parameter voor eigen tekst. Wanneer deze niet wordt gevuld met tekst zal de programmatuur zelf een tekst plaatsen en zal het percentage netjes worden weergegeven als 10,4. Wanneer de parameter wel gevuld wordt met tekst zal er in de formule van de regel een aanvulling moeten worden geplaatst om het percentage van 10,40 (het is tenslotte een decimaal) weer te geven als 10,4.

LET OP: Het kan zijn dat in de verschillende notamodellen er andere sets gebruikt worden voor de overdrachtsbelasting. Dan moeten wel alle notasetts aangepast worden die in de actieve notamodellen worden gebruikt.

Hieronder de uitleg hoe dit gerealiseerd kan worden.

1.1 Financieel

In "Financieel" onder het kopje "Notamodellen" vindt u alle notamodellen. Op het moment dat een model geselecteerd is worden de daarin opgenomen "Nota sets" getoond.

The screenshot shows the 'Modellen' section of the software. On the left, there is a sidebar with a list of 'Nota sets' under the 'Aankoopnota k.k.' model. The main area shows a table of items with columns for 'Spiegel' and 'Omschrijving'. Item 18 is highlighted in blue.

	Spiegel	Omschrijving
7	<input checked="" type="checkbox"/>	HUURVERREKENING (KORT)
8	<input type="checkbox"/>	VERREKENINGEN
9	<input type="checkbox"/>	ERFPACHT ONTVANG
10	<input checked="" type="checkbox"/>	ERFPACHT VOLDOEN
11	<input checked="" type="checkbox"/>	VERREKENING OVERIG KOPER AAN VERKOPER
12	<input checked="" type="checkbox"/>	VERREKENING OVERIG VERKOPER AAN KOPER
13	<input checked="" type="checkbox"/>	KOSTEN VERENIGING VAN EIGENAARS
15	<input type="checkbox"/>	DIVERSEN TE BETALEN
16	<input type="checkbox"/>	OVERDRACHTSBELASTING DIFFERENTIATIE
18	<input type="checkbox"/>	OVERDRACHTSBELASTING (KK-DH)
19	<input checked="" type="checkbox"/>	OVERDRACHTSBELASTING (DH1 afgekochte erfpacht v2)
20	<input type="checkbox"/>	TE ONTVANGEN GELDLENING
21	<input checked="" type="checkbox"/>	DIVERSEN TE ONTVANGEN
22	<input type="checkbox"/>	AFLOSSEN GELDLENING

Om het setje van de overdrachtsbelasting te kunnen aanpassen moet deze geopend worden op het blauwe pijltje aan de voorkant van de set.

1.1.1 Overdrachtsbelasting k.k. (Kosten Koper)


Van de overdrachtsbelasting k.k. zijn er over de jaren heen diverse varianten uitgeleverd maar zijn in de basis allemaal gelijk.

Het percentage moet ingegeven worden met de soort "decimaal" ("bedrag" mag ook; "getal" mag niet):

Percentage overdrachtsbelasting	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> decimaal	PERC	NR
---------------------------------	---	------	----

De formule ter berekening van de overdrachtsbelasting (en de plaatsing van eventuele tekst) staat in de regel "over €":

Nota regels: OVERDRACHTSBELASTING (KK-DH)	Invoer regel	Uitvoer	B	Soort	Kolom	Code	Recap	GBnr.
Overdrachtsbelasting weglaten (Ja of leeglaten) ?			<input type="checkbox"/>	Tekst		SKIPOVB		
Percentage overdrachtsbelasting			<input type="checkbox"/>	decimaal		PERC		NR
Grondslag overdrachtsbelasting		Grondslag overdrachtsbelasting	<input type="checkbox"/>	Bedrag		OVBGR		
Minus aandeel in reservefonds VVE			<input type="checkbox"/>	Bedrag		VVE		
	over €		<input type="checkbox"/>	Bedrag	voldoen		if	ovb 1220
Einddatum recht van erfpacht			<input type="checkbox"/>	Datum		EIND		
Indien afgekocht: Passeerdatum			<input type="checkbox"/>	Datum		PDAT	€	
Indien afgekocht: Einddatum afkoop canon			<input type="checkbox"/>	Datum		EDAT		
	(CALC) afgekochte deel		<input type="checkbox"/>	Bedrag		AFGEKOCH	#	
	(CALC) canon		<input type="checkbox"/>	Bedrag		CANON17	#	
	(CALC) gekapitaliseerde erfpachtcanon		<input type="checkbox"/>	Bedrag		GEKCANON	#	
	(CALC) percentage		<input type="checkbox"/>	Tekst		TEKST	#	
	Gekapitaliseerde erfpachtcanon, TEKST % over € GEKCANON		<input type="checkbox"/>	Bedrag	voldoen		€	ovb 1220
Overdrachtsbelasting	Overdrachtsbelasting		<input type="checkbox"/>	Bedrag	voldoen			ovb 1220

Door deze regel te selecteren wordt de formule onder in het scherm getoond. Deze formule kan getoond worden in een popup door te klikken op 

De volgende formule wordt getoond:

```
if ("|SKIPOVB|==" ) {
    if (|OVBGR|) {
        globals.nSetWaardeUitvoer("globals.nGetOVB(|OVBGR|,50,null,|PERC|)");
    } else {
        if (|VVE|) {
            globals.nSetWaardeUitvoer("globals.nGetOVB(|KOOPI|-|VVE|,50,'Overdrachtsbelasting
'+utils.numberFormat(|PERC|, '#0')+ '% (koopsom minus aandeel reservefonds Vve ad €
'+utils.numberFormat(|VVE|, '#,##0.00')+ ') over € ',|PERC|)");
        } else {
            globals.nSetWaardeUitvoer("globals.nGetOVB(|KOOPI|,50,null,|PERC|)");
        }
    }
}
```

De global: "globals.nGetOVB" heeft 4 parameters welke allen worden gescheiden door een komma en waarvan de 3e de tekstparameter is. Staat in deze parameter het woordje "null" dan wordt de

tekst geplaatst door de programmatuur en anders zal de tekst die daar vermeld staat worden opgenomen in de nota.

Wanneer er tekst staat zal er vaak de variabele voor het percentage vermeld staan (de variabele staat gedefinieerd in de regel "Percentage overdrachtsbelasting" in de kolom "Code".

Een voorbeeld van een tekst:

```
if (|VVE|) {
    globals.nSetWaardeUitvoer("globals.nGetOVB(|KOOPI|-|VVE|,50,'Overdrachtsbelasting
'+utils.numberFormat(|PERC|, '#0')+ '% (koopsom minus aandeel reservefonds Vve ad €
'+utils.numberFormat(|VVE|, '#,##0.00')+') over € ',|PERC|)");
```

Om deze variabele weer te geven als 10,4 in plaats van 10,40 moet het gedeelte:

```
'+utils.numberFormat(|PERC|, '#0')+ '
vervangen worden door
'+globals.nGetDecimalMask(|PERC|)+'
```

Het kan voorkomen dat de "+utils" rond het percentage niet staat ingesteld. In dat geval moet het gedeelte:

```
|PERC|
vervangen worden door
'+globals.nGetDecimalMask(|PERC|)+'
```

LET OP: de 4e parameter bevat ook de variabele |PERC|; deze mag niet worden gewijzigd. Deze is ter berekening van de overdrachtsbelasting.

Wanneer er in een set een calculatieveld staat voor het percentage:

Invoer regel	Uitvoer	B	+	Soort	Kolom	Code	Recap	GBnr.
Overdrachtsbelasting weglaten (Ja of leeglaten) ?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tekst	-	SKIPOVB	-	
Percentage overdrachtsbelasting		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	decimaal	-	PERC	-	NR
Grondslag overdrachtsbelasting	Grondslag overdrachtsbelasting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedrag	-	OVBGR	-	
Minus aandeel in reservefonds VVE		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedrag	-	VVE	-	
	over €	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedrag	-	voldoen	if	ovb 1220
Einddatum recht van erfpacht		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Datum	-	END	-	
Indien afgekocht: Passeerdatum		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Datum	-	PDAT	@	
Indien afgekocht: Einddatum afkoop canon		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Datum	-	EDAT	-	
	(CALC) afgekochte deel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedrag	-	AFGEKOCH	if	
	(CALC) canon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedrag	-	CANON17	if	
	(CALC) gekapitaliseerde erfpachtcanon	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedrag	-	GEKCANON	if	
	(CALC) percentage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tekst	-	TEKST	if	
	Gekapitaliseerde erfpachtcanon, TEKST % over € GEKCANON	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedrag	-	voldoen	if	ovb 1220
Overdrachtsbelasting	Overdrachtsbelasting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedrag	-	voldoen	-	ovb 1220

staat er in deze regel een formule welke de percentages omzet naar een heel getal omdat dit percentage wordt gebruikt in een tekstregel in plaats van dat een global daarvoor zorgt. In deze formule zal nu ook het nieuwe percentage moeten worden toegevoegd door de regel te selecteren en daar de volgende regel aan toe te voegen:

```
if ("|PERC|" == '10,40') {'10,4'}
```

zodat ook dit percentage netjes wordt vermeld in de regel "Gekapitaliseerde erfpachtcanon, |TEKST|% over € |GEKCANON|".

1.1.2 Overdrachtsbelasting VON (Vrij op Naam)

Van de overdrachtsbelasting VON zijn er over de jaren heen diverse varianten uitgeleverd maar zijn in de basis allemaal gelijk.

Het percentage moet ingegeven worden met de soort "decimaal" ("bedrag" mag ook; "getal" mag niet):

Percentage overdrachtsbelasting		decimaal	PERC	NR
---------------------------------	--	----------	------	----

De formule ter berekening van de overdrachtsbelasting (en de plaatsing van eventuele tekst) staat in de regel "over €":

Invoer regel	Uitvoer	B	*	Soort	Kolom	Code	Recap	GBnr.
Overdrachtsbelasting weglaten (Ja of leeglaten) ?				Tekst		SKIPOVB		
Percentage overdrachtsbelasting				decimaal		PERC		NR
Grondslag overdrachtsbelasting	Grondslag overdrachtsbelasting			Bedrag		OVBGR		
	over €			Bedrag	voldoen		if	ovb 1220
Overdrachtsbelasting	Overdrachtsbelasting			Bedrag	voldoen		ovb	1220

Door deze regel te selecteren wordt de formule onder in het scherm getoond. Deze formule kan getoond worden in een popup door te klikken op 

De volgende formule wordt getoond:

```
if ('|SKIPOVB|'=="") {
  globals.nGetOVB_VON(|KOOPI|,|HONLEVI|,|KABI|,|KONI|,|OVBGR|,'Overdrachtbelasting |PERC|% over €
',|PERC|)
}
```

De global: "globals.nGetOVB_VON" heeft 8 parameters welke allen worden gescheiden door een komma en waarvan de 6e de tekstparameter is. Staat in deze parameter het woordje "null" dan wordt de tekst geplaatst door de programmatuur en anders zal de tekst die daar vermeld staat worden opgenomen in de nota (dat laatste is bij VON bijna altijd het geval).

Wanneer er tekst staat zal er vaak de variabele voor het percentage vermeld staan (de variabele staat gedefinieerd in de regel "Percentage overdrachtsbelasting" in de kolom "Code").

Om deze variabele |PERC| weer te geven als 10,4 in plaats van 10,40 moet het gedeelte:

```
'+utils.numberFormat(|PERC|, '#0')+'
```

vervangen worden door

```
'+globals.nGetDecimalMask(|PERC|)+'
```

Het kan voorkomen dat de "+utils" rond het percentage niet staat ingesteld. In dat geval moet het gedeelte:

```
|PERC|
```

vervangen worden door

```
'+globals.nGetDecimalMask(|PERC|)+'
```

LET OP: de 7e parameter bevat ook de variabele |PERC|; deze mag niet worden gewijzigd. Deze is ter berekening van de overdrachtsbelasting.

De 8e parameter staat wellicht niet ingesteld maar deze is er bijgemaakt voor het kwaliteitsfonds zodat deze ook meegenomen wordt in de berekening van de gecorrigeerde koopsom.

1.1.3 Overdrachtsbelasting differentiatie

De notaset Overdrachtsbelasting differentiatie is geheel anders dan de hiervoor beschreven "Nota sets".

Eerst hadden we in deze set te maken met een datum voor en na 1 april en nu hebben we te maken met een datum voor en na 1 januari 2023 vanwege de verhoging van de koopsom van € 400.000,00 naar € 440.000,00 voor de starters.

De set ziet er als volgt uit:


Invoer regel	Uitvoer	B	*	Soort	Kolom	Code	Recap	GBnr.
Voor 1-4-2021 J/N		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ja/nee	-	VOOR14	-	
Aantal kopers (alleen keuze tussen 1 of 2; meer dan 2 dan handmatig)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	getal	-	KOPER	-	NR
Grondslag overdrachtsbelasting (invullen als anders dan gehele vrijstelling)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedrag	-	OVBR	-	
Registergoed wordt als hoofdverblijf gebruikt J/N		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ja/nee	-	HFD	-	
Eerder gebruik gemaakt van vrijstelling J/N		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ja/nee	-	VRJ	-	
Passeerdatum		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Datum	-	PASDAT	@	
Leeftijd koper 1 op passeerdatum		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	getal	-	LEEFT	-	
Leeftijd koper 2 op passeerdatum (indien van toepassing)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	getal	-	LEEFT2	-	
	calc	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	getal	-	PERC	#	
	calc2	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	getal	-	TEKSTR	#	
	[TEKSTR]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tekst	-	tekst	-	1
	over €	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedrag	-	voidoen	-	ovb 1220
Overdrachtsbelasting	Overdrachtsbelasting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bedrag	-	voidoen	-	ovb 1220

De tekst van de eerste regel moet vervangen worden door:

Voor 1-1-2023 J/N

De code van die regel moet vervangen worden door:

VOOR23

Na de regel "Leeftijd koper 2 op passeerdatum (indien van toepassing)" moet een regel worden toegevoegd. Dit kan door die regel te selecteren en via het  een nieuwe regel aan te maken waarbij gekozen moet worden voor "Losse regel". Bij de omschrijving kan een letter worden ingevuld waarna geklikt moet worden op "Invoegen". Er zal dan een nieuwe regel worden aangemaakt die er als volgt moet uit komen te zien:

Invoer regel	Uitvoer	B	*	Soort	Kolom	Code	Recap	GBnr.
	calc percentage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Tekst	-	TPERC	-	

De kolom "Invoer" moet worden leeggelaten en in de kolom "Uitvoer" moet de tekst "calc percentage" worden gezet. De kolom "Soort" moet staan op "Tekst" en de kolom "Code" moet worden gevuld met "TPERC".

Onderin naast het teken  moet de volgende formule geplaatst worden:

if ('|PERC|'=='2.0') {'2'}

if ('|PERC|'=='8.0') {'8'}

if ('|PERC|'=='10.4') {'10,4'}

De formule in de regel "calc" zal in zijn geheel vervangen moeten worden door:

```

if ('HFD'=='Nee' && 'VOOR23'=='Ja') {8}
if ('HFD'=='Nee' && 'VOOR23'=='Nee') {10.4}
if ('HFD'=='Ja' && 'VRIJ'=='Ja') {2}
if ('VOOR23'=='Ja' && 'KOPER'==1 && 'HFD'=='Ja' && 'VRIJ'=='Nee' && 'LEEFT'<35 &&
'KOOP'<="400000") {0}
if ('VOOR23'=='Ja' && 'KOPER'==1 && 'HFD'=='Ja' && 'VRIJ'=='Nee' && 'LEEFT'<35 &&
'KOOP'>"400000") {2}
if ('VOOR23'=='Ja' && 'KOPER'==1 && 'HFD'=='Ja' && 'VRIJ'=='Nee' && 'LEEFT'>=35) {2}
if ('VOOR23'=='Ja' && 'KOPER'==2 && 'HFD'=='Ja' && 'VRIJ'=='Nee' && 'LEEFT'<35 && 'LEEFT2'<35
&& 'KOOP'<="400000") {0}
if ('VOOR23'=='Ja' && 'KOPER'==2 && 'HFD'=='Ja' && 'VRIJ'=='Nee' && 'LEEFT'<35 && 'LEEFT2'<35
&& 'KOOP'>"400000") {2}
if ('VOOR23'=='Ja' && 'KOPER'==2 && 'HFD'=='Ja' && 'VRIJ'=='Nee' && 'LEEFT'>=35 &&
'LEEFT2'>=35) {2}
if ('VOOR23'=='Ja' && 'KOPER'==2 && 'HFD'=='Ja' && 'VRIJ'=='Nee' && 'LEEFT'>=35 &&
'LEEFT2'<35) {2}
if ('VOOR23'=='Ja' && 'KOPER'==2 && 'HFD'=='Ja' && 'VRIJ'=='Nee' && 'LEEFT'<35 &&
'LEEFT2'>=35) {2}
if ('VOOR23'=='Nee' && 'KOPER'==1 && 'HFD'=='Ja' && 'VRIJ'=='Nee' && 'LEEFT'<35 &&
'KOOP'<="440000") {0}
if ('VOOR23'=='Nee' && 'KOPER'==1 && 'HFD'=='Ja' && 'VRIJ'=='Nee' && 'LEEFT'<35 &&
'KOOP'>"440000") {2}
if ('VOOR23'=='Nee' && 'KOPER'==1 && 'HFD'=='Ja' && 'VRIJ'=='Nee' && 'LEEFT'>=35) {2}
if ('VOOR23'=='Nee' && 'KOPER'==2 && 'HFD'=='Ja' && 'VRIJ'=='Nee' && 'LEEFT'<35 &&
'LEEFT2'<35 && 'KOOP'<="440000") {0}
if ('VOOR23'=='Nee' && 'KOPER'==2 && 'HFD'=='Ja' && 'VRIJ'=='Nee' && 'LEEFT'<35 &&
'LEEFT2'<35 && 'KOOP'>"440000") {2}
if ('VOOR23'=='Nee' && 'KOPER'==2 && 'HFD'=='Ja' && 'VRIJ'=='Nee' && 'LEEFT'>=35 &&
'LEEFT2'>=35) {2}
if ('VOOR23'=='Nee' && 'KOPER'==2 && 'HFD'=='Ja' && 'VRIJ'=='Nee' && 'LEEFT'>=35 &&
'LEEFT2'<35) {2}
if ('VOOR23'=='Nee' && 'KOPER'==2 && 'HFD'=='Ja' && 'VRIJ'=='Nee' && 'LEEFT'<35 &&
'LEEFT2'>=35) {2}

```


De formule in de regel "calc2" zal in zijn geheel vervangen moeten worden door:

```
if (|KOPER|==1 && |PERC|==0) {'Koper doet een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 sub p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.'}
if (|KOPER|==2 && |PERC|==0) {'Kopers doen een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 sub p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.'}
if (|VOOR23|== 'Ja' && |KOPER|==2 && |HFD|=='Ja' && |VRIJ|=='Nee' && |LEEFT|>=35 && |LEEFT2|<35) {'Een van de kopers doet een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 sub p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.'}
if (|VOOR23|== 'Ja' && |KOPER|==2 && |HFD|=='Ja' && |VRIJ|=='Nee' && |LEEFT|<35 && |LEEFT2|>=35) {'Een van de kopers doet een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 sub p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.'}
if (|VOOR23|== 'Ja' && |KOPER|==2 && |HFD|=='Ja' && |VRIJ|=='Nee' && |LEEFT|>=35 && |LEEFT2|<35 && |KOOPI|<='400000') {'Een van de kopers doet een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 sub p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.'}
if (|VOOR23|== 'Ja' && |KOPER|==2 && |HFD|=='Ja' && |VRIJ|=='Nee' && |LEEFT|<35 && |LEEFT2|>=35 && |KOOPI|<='400000') {'Een van de kopers doet een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 sub p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.'}
if (|VOOR23|== 'Nee' && |KOPER|==2 && |HFD|=='Ja' && |VRIJ|=='Nee' && |LEEFT|>=35 && |LEEFT2|<35 && |KOOPI|<='440000') {'Een van de kopers doet een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 sub p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.'}
if (|VOOR23|== 'Nee' && |KOPER|==2 && |HFD|=='Ja' && |VRIJ|=='Nee' && |LEEFT|<35 && |LEEFT2|>=35 && |KOOPI|<='440000') {'Een van de kopers doet een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 sub p van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.'}
```

De formule in de regel "over €" zal in zijn geheel vervangen moeten worden door:

```
if (|PERC|!=0 && |OVBGR|>0)
{globals.nSetWaardeUitvoer("globals.nGetOVB(|OVBGR|,50,'Overdrachtsbelasting |TPERC|%'
(behoudens afwijkend standpunt van de belastingdienst) over € ',|PERC|'"))}
if (|PERC|!=0 && |OVBGR|=="")
{globals.nSetWaardeUitvoer("globals.nGetOVB(|KOOPI|,50,'Overdrachtsbelasting |TPERC|%'
(behoudens afwijkend standpunt van de belastingdienst) over € ',|PERC|'"))}
```