

**Informatie aan niet-opdrachtgever. Mededelings- en onderzoeksplicht.  
Overdrachtsbelasting. Art. 13 wet op belastingen van rechtsverkeer.**

*Klager heeft een woning gekocht die de verkoper kort daarvoor zelf aangekocht had. Klager verwijt de makelaar van de verkoper dat hij hem onvoldoende heeft voorgelicht over de door hem verschuldigde overdrachtsbelasting. Klager meent dat de verkopend makelaar hem had moeten wijzen op de verrekenmogelijkheid die art. 13 van de wet op belastingen van rechtsverkeer biedt.*

*De Raad overweegt dat in de koopakte duidelijk is opgenomen dat de overdrachtsbelasting door koper verschuldigd zou zijn. Het had op de weg van de koper (klager) gelegen om zich nader te laten informeren over de gemaakte afspraken over de verschuldigdheid van de overdrachtsbelasting c.q. de toepassing van art. 13 van de wet op belastingen van rechtsverkeer. Dit geldt te meer nu klager wist dat de verkoper de woning binnen zes maanden na aankoop verkocht.*

De Raad van Toezicht West geeft uitspraak in de zaak van:

de heer **X**

tegen:

de heer **Y ([makelaarskantoor Y B.V.]**

## **1. Inleiding**

Bij brief van 11 mei 2015 heeft de afdeling Consumentenvoorlichting van de NVM te Nieuwegein het klachtdossier in de onderhavige zaak aan de Raad van Toezicht West, hierna te noemen de "Raad", gezonden. Blijkens dit dossier heeft de heer X wonende te C., hierna te noemen "klager", een klacht ingediend tegen de heer Y van het makelaarskantoor [Y B.V.], gevestigd te N., hierna te noemen "beklaagde".

Bij brief van 11 juni 2015 heeft de gemachtigde van beklagde een verweerschrift ingediend bij de Raad.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 7 oktober 2015 ten kantore van de secretaris van de Raad. Bij de mondelinge behandeling waren zowel klager als beklagde in persoon aanwezig. Beklaagde werd ter zitting bijgestaan door mr. drs. W., advocaat te C. en vergezeld door zijn kantoorgenoot, de heer Z. Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

[Makelaarskantoor Y B.V.] is lid van de NVM en de heer Y is aldaar werkzaam als NVM makelaar, zodat de klacht als tegen hem gericht kan worden behandeld.

## 2. Feiten

Als gesteld en erkend, dan wel niet of onvoldoende weersproken, alsmede op grond van de inhoud van de overgelegde bescheiden, voor zover niet betwist, staat het volgende vast:

- de klacht heeft betrekking op (het gebrek aan) informatieverstrekking door beklagde aan klager bij de transactie van een onroerende zaak staande en gelegen te R. aan de [adres], hierna te noemen: “de woning”.
- ten aanzien van de gang van zaken betreffende de transactie staat het volgende vast:
  - beklagde trad op als makelaar voor de verkopende partij, J. B.V. (red.) van de woning;
  - klager heeft beklagde op 30 januari 2015 per e-mail bericht:  
*“Naar aanleiding van ons telefoontje van zojuist kan ik u mededelen dat ik accoord ben met de prijs van 429.000 euro.”*
  - de woning was enkele maanden daarvoor in eigendom overgedragen aan de verkoper;
  - op 13 februari 2015 is door klager en de vertegenwoordiger van J. B.V. de koopovereenkomst ondertekend. In deze overeenkomst is bepaald voor zover relevant:  
*“artikel 2 Kosten. Overdrachtsbelasting*  
*De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals de overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper.*  
*(...)Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op de belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper wel uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en*

*anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag (...)*"

- de woning is op 6 maart 2015 geleverd aan klager;

### 3. **Klacht**

Klager stelt dat beklaagde in strijd heeft gehandeld met de Erecode van de NVM en hem heeft misleid, nu bij klager de overdrachtsbelasting over het volledige bedrag van de koopsom van de woning in rekening is gebracht en beklaagde klager hierover niet heeft geïnformeerd.

### 4. **Verweer**

Beklaagde stelt dat de klacht ongegrond is.

Volgens beklaagde is de overdrachtsbelasting meerdere malen aan de orde gesteld:

- o tijdens de bezichtiging van de woning is hierover gesproken;
- o in de koopovereenkomst is opgenomen dat de overdrachtsbelasting voor rekening komt van koper;
- o tijdens een gesprek bij beklaagde op kantoor over de inhoud van de koopovereenkomst is gemeld dat over de koopsom 2% overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn.

Daarnaast stelt beklaagde dat klager totdat hij de nota van afrekening had ontvangen nimmer een opmerking heeft gemaakt over de overdrachtsbelasting.

Beklaagde betwist dat hij onjuiste informatie heeft verstrekt of informatie heeft achtergehouden. Onder verwijzing naar jurisprudentie van de Raad van Toezicht Eindhoven stelt beklaagde dat daarbij relevant is dat hij als verkopend makelaar optrad.

Beklaagde stelt voorts dat het niet tot zijn verantwoordelijkheid als verkopend makelaar behoort om de kopende partij naast de mededeling dat de

overdrachtsbelasting van 2% over de koopsom voor zijn rekening komt, te adviseren om het voordeel van bijstelling van overdrachtsbelasting onderdeel te maken van onderhandelingen met de verkoper. Beklaagde verwijst in dat verband naar een uitspraak van de Rechtbank Midden-Nederland van 6 maart 2013 (ECLI:NL:RBMNE:2013:BZ4134).

Onder verwijzing naar een uitspraak van de Raad van Toezicht Haarlem van 30 juni 2014 (14.42), stelt beklagde voorts dat het op de weg van klager had gelegen om desgewenst onderzoek te (laten) doen naar de aspecten van de overdrachtsbelasting. Beklaagde stelt daarnaast dat hij aan zijn mededelingsplicht heeft voldaan.

## **5. Mondelinge behandeling**

Partijen hebben hun standpunten nader toegelicht.

Klager stelt dat het op de weg van beklagde lag om ten tijde van het ondertekenen van de koopakte hem te wijzen op het feit dat hij over de volledige koopsom de overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn en niet over het verschil tussen de koopsom die verkoper had betaald en de koopsom die klager met verkoper is overeengekomen. Klager was er van op de hoogte dat verkoper binnen zes maanden na aankoop tot verkoop was overgegaan. Klager meent dat beklagde hem attent had moeten maken op de verrekenmogelijkheid.

Beklaagde stelt dat tussen verkoper en koper is overeengekomen dat koper 2% overdrachtsbelasting zou moeten betalen over de koopsom. Beklaagde behartigt in deze transactie de belangen van de verkoper en niet die van koper en meent dat zijn meldingsplicht niet zo ver reikt dat hij koper er op had moeten wijzen dat er een verrekeningsmogelijkheid met betrekking tot de overdrachtsbelasting bestond. De kantoorgenoot van beklagde voert aan dat hij zowel bij de bezichtiging als bij het ondertekenen van de koopakte heeft aangegeven dat klager 2% overdrachtsbelasting verschuldigd is over de koopsom. De koopovereenkomst is met klager doorgenomen.

## **6. Beoordeling van de klacht**

De Raad stelt voorop dat in zijn algemeenheid geldt dat de verkopend makelaar gehouden is mededeling te doen van al hetgeen hem bekend is, wat van belang zou kunnen zijn bij het doen van een aankoop. Het complement van deze mededelingsplicht is een onderzoeksplicht, zowel voor de verkopend makelaar als de koper.

Ten aanzien van de verschuldigdheid van de overdrachtsbelasting is komen vast te staan dat in de koopakte duidelijk is opgenomen dat de overdrachtsbelasting door koper verschuldigd zou zijn. Naar het oordeel van de Raad had het in de gegeven omstandigheden op de weg van klager gelegen zich nader te laten informeren over de gemaakte afspraken (artikel 2.2 van de koopakte) omtrent de verschuldigdheid van de overdrachtsbelasting c.q. de toepassing van artikel 13 wet op belastingen van rechtsverkeer. Dit geldt des te meer nu klager wist, hetgeen hij immers zelf stelt, dat de verkopende partij de woning binnen zes maanden na aankoop verkocht.

De Raad acht de klacht van klager derhalve ongegrond.

## **7. Beslissing**

De Raad verklaart de klacht ongegrond.

Aldus gedaan te Rotterdam, op 7 oktober 2015 door de Raad, samengesteld uit mr. A.F.L. Geerdes (voorzitter), J. Verdoold RMT (makelaarslid) en mr. M. Boender-Radder (lid en secretaris).