

ECLI:NL:RBGEL:2026:6426

Instantie	Rechtbank Gelderland
Datum uitspraak	05-08-2026
Datum publicatie	18-08-2026
Zaaknummer	C/05/459431
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Bodemzaak Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Mededelingsplicht over de verschuldigdheid van overdrachtsbelasting bij de verkoop van een woning geschonden. Deels eigen schuld.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Notamail 2026/189

Uitspraak

RECHTBANK Gelderland

Civiel recht

Zittingsplaats Zutphen

Zaaknummer: C/05/459431 / HZ ZA 25-326

Vonnis van 5 augustus 2026

in de zaak van

[de eiser] ,

te [woonplaats] ,

eisende partij,

hierna te noemen: [de eiser] ,

advocaat: mr. M.W. Verhoeven,

tegen

1 [gedaagde 1] ,

te [woonplaats] ,

hierna afzonderlijk te noemen: [gedaagde 1] ,
2. **[gedaagde 2]**,
hierna afzonderlijk te noemen: [gedaagde 2] ,
te Apeldoorn,
gedaagde partijen,
hierna samen te noemen: [de gedaagde] ,
advocaat: mr. A.C.G. Reezigt.

1 De procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
- het tussenvonnis van 11 februari 2026
 - het proces-verbaal van de mondelinge behandeling van 30 juni 2026.
- 1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

- 2.1. [de eiser] heeft op 3 februari 2024 de woning aan de [adres] [plaatsnaam] (hierna te noemen: "de woning") gekocht van [de gedaagde] De woning is op 14 maart 2024 geleverd.
- 2.2. In de bij de woning behorende verkoopbrochure van Driekomp makelaars stond de volgende tekst:
- "Dit landgoed is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 welke diverse fiscale voordelen oplevert waaronder 0% overdrachtsbelasting."*
- 2.3. De koopovereenkomst bevat voor zover relevant de volgende bepaling:
- "2.1. De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van koper/verkoper ."*
- 2.4. Aan de koopovereenkomst is een vragenlijst voor de verkoop van de woning gehecht. Hierin is voor zover relevant opgenomen:
- " 17. Algemene opmerkingen en/of nog mede te delen informatie**
- Bij verkoop van de woning is geen overdrachtsbelasting verschuldigd over een deel van de koopsom omdat het perceel met (gesloopte) woning in 2005 is gekocht in de aanleunregeling NSW (natuurschoonwet) 1928. Dit dient, door wijziging van de NSW landgoedrangschikking per 1 januari 2021, te worden gecontroleerd."*
- 2.5. De leveringsakte luidt voor zover relevant als volgt:
- "1. De kosten van levering, waaronder begrepen de overdrachtsbelasting en het kadastrale recht, zijn voor rekening van Koper.*
- []*
- 4. Op grond van het bepaalde in artikel 9a van de Natuurschoonwet 1928 is ter zake onderhavige levering van het Verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd, met dien verstande dat alsnog*

overdrachtsbelasting verschuldigd zal zijn indien de in artikel 9c van de Natuurschoonwet 1928 genoemde gevallen zich voordoen, Koper verklaart hiermee bekend te zijn.”

- 2.6. [de eiser] heeft de inventaris van de woning overgenomen voor een bedrag van 70.000,00.
- 2.7. Na de levering heeft de Belastingdienst een naheffingsaanslag voor de overdrachtsbelasting aan [de eiser] gestuurd. [de eiser] heeft een bedrag van 26.619,00 aan overdrachtsbelasting betaald.
- 2.8. Tussen partijen is een geschil ontstaan over wie de overdrachtsbelasting diende te betalen.

3 Het geschil

- 3.1. [de eiser] vordert om [de gedaagde] bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, hoofdelijk te veroordelen:
1. tot betaling aan [de eiser] van een bedrag groot 26.619,00 te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag van dagvaarding tot aan de dag der algehele voldoening;
 2. tot betaling van de buitengerechtelijke invorderingskosten ten belope van een bedrag groot inclusief btw (21%) 1.259,84;
 3. tot betaling van de proceskosten.
- 3.2. [de gedaagde] voert verweer. [de gedaagde] concludeert tot niet-ontvankelijkheid van [de eiser] , dan wel tot afwijzing van de vorderingen van [de eiser] , met uitvoerbaar bij voorraad te verklaren veroordeling van [de eiser] in de kosten van deze procedure, inclusief de wettelijke nakosten.
- 3.3. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

4 De beoordeling

- 4.1. [de eiser] stelt dat [de gedaagde] toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van de op [de gedaagde] rustende verplichting tot levering van de woning zonder overdrachtsbelasting, Volgens [de eiser] heeft [de gedaagde] hem namelijk onjuist medegedeeld dat er geen overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn. [de eiser] vordert de door hem geleden schade, het betaalde bedrag aan overdrachtsbelasting, van [de gedaagde] betwist dat door hem is medegedeeld dat [de eiser] volledig was vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Daarnaast had [de eiser] had dit volgens [de gedaagde] ook kunnen weten als hij hiernaar onderzoek had gedaan.

[de eiser] mocht uitgaan van de mededelingen van [de gedaagde]

- 4.2. In dit geschil speelt de vraag of [de gedaagde] zijn mededelingsplicht heeft geschonden. De rechtbank oordeelt dat dit het geval is. De door [de gedaagde] ingeschakelde verkoopmakelaar, Drieklomp Makelaars, heeft zowel in de verkoopbrochure bij de woning als in de Funda advertentie vermeld dat het landgoed is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 (NSW), welke diverse fiscale voordelen oplevert waaronder 0% overdrachtsbelasting. Dit wordt niet betwist door [de gedaagde] , maar [de gedaagde] voert aan dat [de eiser] diende te begrijpen dat de overdrachtsbelasting was uitgezonderd voor een gedeelte van het perceel. Een dergelijke clause bevat de omschrijving in de verkoopbrochure en op Funda echter niet.
- 4.3. Daarnaast stelt [de eiser] dat [gedaagde 1] in het kader van onderhandeling over de prijs, waarbij de makelaar niet aanwezig was, van de door [de eiser] overgenomen inventaris bij de woning heeft gezegd dat [de eiser] al een flinke korting kreeg in de vorm van bespaarde overdrachtsbelasting. Dit

destijds ingeschatte voordeel van circa 40.000,00 zou door partijen worden gedeeld en [de eiser] heeft daarom zijn bod voor de inventaris met 20.000,00 verhoogd. [de gedaagde] erkent dat de 40.000,00 aan besparing op de overdrachtsbelasting is besproken tijdens de onderhandeling over de inventaris en dat hij er zelf vanuit ging dat het hele perceel was uitgesloten van overdrachtsbelasting omdat hij bij aankoop geen overdrachtsbelasting verschuldigd was, maar voert aan dat hij niet aan [de eiser] heeft gegarandeerd dat hij geen overdrachtsbelasting diende te betalen. Dat [gedaagde 1] geen garanties heeft gegeven, doet er echter niet aan af dat [de eiser] er op basis van de mededeling van [gedaagde 1] op mocht vertrouwen dat hij geen overdrachtsbelasting diende te betalen. [gedaagde 1] heeft namelijk tot tweemaal toe expliciet medegedeeld dat er (in het geheel) geen overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn. Naar het oordeel van de rechtbank heeft [de gedaagde] met de door zijn makelaar gedane mededeling in de verkoopbrochure en de pagina op Funda, in combinatie met de door hemzelf gedane mededeling tijdens de onderhandelingsgesprekken, zijn mededelingsplicht geschonden. [de eiser] mocht er op grond van de verkoopbrochure en de pagina op Funda, in combinatie met de door [gedaagde 1] gedane mededelingen over het delen van de besparing van de overdrachtsbelasting ten bedrage van 40.000,00, dan ook van uitgaan dat er geen overdrachtsbelasting over de koop van de gehele onroerende zaak verschuldigd was.

- 4.4. [de gedaagde] heeft nog aangevoerd dat er in de koopovereenkomst geen vrijwaring of garantie is opgenomen waaruit volgt dat [de eiser] geen overdrachtsbelasting verschuldigd is, zodat het risico bij [de eiser] ligt. Dat er geen vrijwaring of garantie in de koopovereenkomst is opgenomen, doet echter niet af aan het oordeel dat [gedaagde 1] heeft medegedeeld dat er geen overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn en dat [de eiser] hier gerechtvaardigd op mocht vertrouwen. [de gedaagde] is toerekenbaar tekortgeschoten in de nakoming van de verplichting tot levering van de woning zonder overdrachtsbelasting en dient daarom de door [de eiser] geleden schade te vergoeden.
- 4.5. In beginsel gaat de mededelingsplicht voor op een eventuele onderzoeksplicht. Nu [de eiser] op de mededelingen van [gedaagde 1] mocht vertrouwen, behoeven de verweren van [de gedaagde] over de onderzoeksplicht in dat kader in beginsel niet meer besproken te worden. Dat de mededelingsplicht zwaarder weegt dan de onderzoeksplicht, neemt echter niet weg dat een uit schending van de mededelingsplicht voortvloeiende verplichting van de verkoper tot schadevergoeding op grond van artikel 6:101 lid 1 BW kan worden verminderd indien de onjuiste voorstelling van zaken mede is te wijten aan de koper, bijvoorbeeld door gebrek aan onderzoek aan zijn zijde.¹ In dat kader zijn de verweren van [de gedaagde] ten aanzien van de onderzoeksplicht van [de eiser] relevant, zodat de verweren besproken zullen worden.
- 4.6. [de gedaagde] voert aan dat in artikel 2.1 van de koopovereenkomst is opgenomen dat de kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben, zoals overdrachtsbelasting, voor rekening van koper zijn. Als het uitgangspunt was dat [de eiser] geen overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn, zou in de overeenkomst volgens [de gedaagde] zijn opgenomen dat de kosten voor verkoper waren. De rechtbank volgt [de gedaagde] niet in zijn standpunt. De standaardbepaling uit artikel 2.1 bepaalt alleen dat de eventuele overdrachtsbelasting voor rekening van de koper komt. Hieruit volgt niet dat er overdrachtsbelasting verschuldigd is.
- 4.7. [de gedaagde] voert aan dat in artikel 4 van de leveringsakte nadrukkelijk rekening is gehouden met de verschuldigdheid van overdrachtsbelasting. Ook hierin wordt [de gedaagde] niet gevolgd. In artikel 4 van de leveringsakte is opgenomen dat op grond van artikel 9a NSW in het kader van de levering van het verkochte geen overdrachtsbelasting verschuldigd is, behalve als de in artikel 9c NSW genoemde gevallen zich voordoen. Gesteld noch gebleken is dat de in artikel 9c NSW genoemde gevallen zich voordoen, zodat [de eiser] uit artikel 4 van de leveringsakte niet hoefde te begrijpen dat hij overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn. In dat kader heeft [de eiser] onweersproken aangevoerd dat sprake is van een artikel 9a NSW situatie en niet van een artikel 9c NSW situatie.

4.8.

[de gedaagde] voert aan dat ook de beschikking van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de Staatssecretaris van Financiën van 17 november 2009 aanleiding moest zijn voor [de eiser] om na te gaan of sprake zou kunnen zijn van een andere rangschikking onder de NSW dan toen [de gedaagde] de woning kocht, zodat wellicht overdrachtsbelasting verschuldigd was. [de eiser] heeft tijdens de mondelinge behandeling onweersproken aangevoerd dat hij hierover navraag heeft gedaan bij [gedaagde 1] en dat [gedaagde 1] heeft gezegd dat [de eiser] het landgoed alleen op zijn naam diende over te schrijven. Als de brief al aanleiding gaf tot een onderzoeksplicht, heeft [de eiser] hier dus aan voldaan door navraag te doen over de brief bij [de gedaagde]

- 4.9. [de gedaagde] heeft tot slot aangevoerd dat uit punt 17 van de vragenlijst bij de koopovereenkomst volgt dat geen overdrachtsbelasting over een deel van de koop van de onroerende zaak is verschuldigd. [de eiser] stelt dat de vragenlijst pas is ontvangen na het sluiten van de overeenkomst, maar [de gedaagde] heeft hiertegenover aangevoerd dat de koopovereenkomst na wijzigingen door de notaris van [de eiser] door beide partijen is ondertekend, inclusief de vragenlijst. De stelling van [de eiser] dat hij de vragenlijst pas na het sluiten van de koop heeft ontvangen, is daarom onvoldoende onderbouwd. Van belang is dat [de eiser] de pagina heeft ondertekend waarop staat vermeld dat geen overdrachtsbelasting is verschuldigd over een deel van de koopsom. Tijdens de mondelinge behandeling heeft [de eiser] verklaard dat hij de lijst vluchtig heeft doorgenomen, maar hier verder geen aandacht aan heeft besteed. Bij het goed doornemen van de lijst had [de eiser] kunnen weten dat de mogelijkheid bestond dat slechts een gedeelte van het gekochte was vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Door dit na te laten heeft [de eiser] in enige mate bijgedragen aan het ontstaan van de schade. In het licht van deze omstandigheid ziet de rechtbank ruimte om de vergoedingsplicht van [de gedaagde] te verminderen, in die zin dat de aansprakelijkheid voor de schade voor 25% voor rekening van [de eiser] en voor 75% voor rekening van [de gedaagde] dient te komen. Dit betekent dat een bedrag van 19.964,25, als het mindere, zal worden toegewezen. De gevorderde wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de hoofdsom is toewijsbaar vanaf de datum van dagvaarding, zijnde 3 november 2025.

Buitengerechtelijke incassokosten

- 4.10. [de eiser] vordert vergoeding van buitengerechtelijke incassokosten. De vordering moet worden beoordeeld op grond van artikel 6:96 BW en het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten (hierna: het Besluit). De rechtbank stelt vast dat
- [de gedaagde] een consument is (een natuurlijk persoon die niet heeft gehandeld in de uitoefening van een beroep of bedrijf). Daarom moet de rechtbank controleren of is voldaan aan de dan geldende extra eisen voor de verschuldigdheid van buitengerechtelijke incassokosten. [de eiser] heeft aan [de gedaagde] een aanmaning verstuurd die niet voldoet aan de eisen van artikel 6:96 lid 6 BW. In de aanmaning is namelijk geen betalingstermijn van veertien dagen gegeven die ingaat op de dag na ontvangst van de aanmaning door
- [de gedaagde] Dit is wel vereist op grond van artikel 6:96 lid 6 BW. De gevorderde vergoeding zal daarom worden afgewezen.

Proceskosten

- 4.11. [de gedaagde] is grotendeels in het ongelijk gesteld en moet daarom de proceskosten (inclusief nakosten) betalen. De proceskosten van [de eiser] worden begroot op:

- kosten van de dagvaarding	146,14	
- griffierecht	1.374,00	
- salaris advocaat	1.672,00	(2 punten × 836,00)
- nakosten	189,00	(plus de verhoging zoals vermeld in de beslissing)
Totaal	3.381,14	

- 4.12.

De veroordeling wordt (deels) hoofdelijk uitgesproken. Dat betekent dat iedere veroordeelde kan worden gedwongen het hele bedrag te betalen. Als de één (een deel) betaalt, hoeft de ander dat (deel van het) bedrag niet meer te betalen aan de wederpartij.

5 De beslissing

De rechtbank

- 5.1. veroordeelt [de gedaagde] hoofdelijk om aan [de eiser] te betalen een bedrag van 19.964,25 te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over het toegewezen bedrag, met ingang van 3 november 2025, tot de dag van volledige betaling,
- 5.2. veroordeelt [de gedaagde] hoofdelijk in de proceskosten van 3.381,14, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen met 98,00 plus de kosten van betekening als [de gedaagde] niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend,
- 5.3. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad,
- 5.4. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. K.H.A. Heenk en in het openbaar uitgesproken op 5 augustus 2026.		

JV/KH

¹ HR 16 december 2016, ECLI:NL:HR:2016:2885.
