

Geachte licentiehouder,

Als licentiehouder van de applicatie "Omzetbelasting Onroerende Zaken" ontvangt u maandelijks onze nieuwsbrief met één of meerdere uitgewerkte casussen. Bijgaand gelieve u de **Nieuwsbrief augustus 2014** aan te treffen.

Wilt u een vraagstuk aanreiken dat door de redactie behandeld en eventueel (zonder bronvermelding) gepubliceerd kan worden in onze nieuwsbrief/emailservice, dan verwijzen wij u graag naar onze site <http://www.btw-og.nl> en vul dan uw gegevens en het vraagstuk in.

Met vriendelijke groet,

A.Baakman

info@btw-og.nl
www.btw-og.nl

Casus 98:

Vraag:

A heeft op 31 juni 2011 een woning gekocht voor € 720.000, waarbij hij een bedrag van € 43.200 aan overdrachtsbelasting heeft betaald (6%). Op 28 juni 2011 verkoopt hij deze woning voor € 1.000.000 door aan B, onder toepassing van artikel 13 WBR, waarbij de kosten van de overdracht voor rekening van B komen. De koopovereenkomst wordt door A op 30 juni 2011 ondertekend en bevat de volgende passage:

"Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en door koper met succes een beroep kan worden gedaan op vermindering van de heffingsgrondslag, zal koper aan verkoper wel/~~niet~~ 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.(...)"

Op 1 juli 2011 is het tarief van de overdrachtsbelasting (met terugwerkende kracht naar 15 juni 2011) bij de verkrijging van woningen verlaagd naar 2%. B diende derhalve € 5.600 aan overdrachtsbelasting te betalen.

Welk bedrag dient, uit hoofde van voornoemde passage, aan A te worden uitgekeerd?

Antwoord:

Deze casus was aan de orde in Rechtbank Midden-Nederland op 6 maart 2013 (nr. 321519 – HA ZA 12-557). De rechtbank oordeelt dat in casu niet uitsluitend kan worden uitgegaan van een taalkundige uitleg, maar dat moet worden gekeken naar wat partijen in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten.

Verkoper stelde dat de strekking van de bepaling was dat hij per saldo geen overdrachtsbelasting zou betalen omdat dit zou worden vergoed door de koper. Koper ontkende dit niet en had hier bovendien vóór de aankondiging van de tariefsverlaging mondeling mee ingestemd.

Na de tariefsverlaging was koper opeens een andere mening toegedaan, welke mening hij niet kenbaar had gemaakt aan de verkoper.

Alle omstandigheden in aanmerking nemende kwam de rechtbank tot de conclusie dat koper het volledige bedrag ad (6%) € 43.200 aan de verkoper diende te vergoeden.

Let op: De uitwerking van soortgelijke casussen is sterk afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval. Zie bijvoorbeeld ook: Gerechtshof Amsterdam, 12 maart 2013, nr. 200.110.870-01) waarin het Hof tot de conclusie kwam dat het voor-/nadeel door partijen moest worden gedeeld.

Casus 99

Vraag:

A en B besluiten om, met het oog op de belastingvrije overdracht van een onroerende zaak, een geregistreerd partnerschap aan te gaan voor één dag. In dit kader achtten zij het verstandig om partnerschapsvoorwaarden op te stellen waarin wordt bepaald dat enkel de onroerende zaken gemeenschappelijk worden.

Zij zijn namelijk van mening dat er op die wijze een beperkte gemeenschap ontstaat, welke gemeenschap bij de ontbinding één dag later een verdeling tot gevolg heeft. Die verdeling wordt vervolgens op grond van artikel 3 WBR niet aangemerkt als een verkrijging in de zin van de overdrachtsbelasting, waardoor aldus een belastingvrije verschuiving van het onroerend goed plaats kan vinden.

Hebben A en B gelijk?

Antwoord:

Het Gerechtshof Arnhem kwam op 15 november 2011 tot de conclusie dat op deze wijze inderdaad overdrachtsbelasting kan worden ontweken. Hierbij acht het Hof het van belang dat de wetgever, ondanks zijn bekendheid met deze constructie, geen nadere regels heeft opgesteld om deze 'maas in de wet' te repareren. (Gerechtshof Arnhem, 15 november 2011, nr. 11-00307)

De Hoge Raad oordeelt op 15 maart 2013 (nr. 11/05609) echter dat er door het aangaan van een beperkte gemeenschap van onroerende zaken voor één enkele dag sprake is van 'fraus legis' (oftewel wetsontduiking). Deze rechtshandeling is volgens de Raad namelijk aangegaan met als enige reden het ontwijken van belasting. De door de wet aan het geregistreerde

partnerschap verbonden plichten hebben in een zo korte periode immers geen reële praktische betekenis, waardoor in strijd wordt gehandeld met doel en strekking van de wet.

Conclusie: de vrijstelling van overdrachtsbelasting geldt niet!

Let op: De uitkomst was wellicht anders geweest indien er een gemeenschap van goederen zou zijn ontstaan. De Hoge Raad wijkt met deze uitspraak namelijk af van zijn eerdere arrest van 14 april 1993, nr. 27789, BNB 1993/201, in welke wél sprake van een gemeenschap van goederen.

Dit memorandum is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld met de beschikbare informatie, maar dient slechts als informatiebrochure. Wij aanvaarden daarom geen enkele verantwoordelijkheid voor hetgeen men zonder deskundig advies onderneemt naar aanleiding van deze publicatie.

Edisonstraat 86
7006 RE Doetinchem

w: www.btw-og.nl
e: info@btw-og.nl

t +31 (0) 314 37 55 50
f +31 (0) 314 33 21 48

kvk 09212725
rabo 1544.99.331