

BELASTE OVERDRACHT

Woonzorgcomplex bestemd voor ...?

Bij de overdracht van een woonzorgcomplex komt de vraag op of dit een zogenaamd 'voorraadgoed' is of dat er een vrijstelling geldt?

Algemeenheid van goederen Bij de overdracht van een algemeenheid van goederen is de btw niet van toepassing, omdat deze levering voor de btw buiten beschouwing blijft. Een dergelijke overdracht is bijv. een levering van een (zelfstandig deel van een) onderneming, waarbij de koper het geheel als onderneming voortzet. De koper treedt daarbij in de plaats van de leverancier, zodat eventuele btw-herzieningstermijnen overgaan op de koper. De wettelijke basis van deze btw-regelgeving is te vinden in artikel 37d Wet OB 1968. Levering van verhuurd vastgoed valt onder voorwaarden ook onder artikel 37d Wet OB 1968.

Levering voorraadgoed Uit rechtspraak volgt dat bij de levering van een voorraadgoed artikel 37d Wet OB 1968 geen toepassing vindt. Zo is bij de levering van een onroerende zaak artikel 37d Wet OB 1968 in ieder geval niet van toepassing als de onroerende zaak is ontwikkeld met het oog op de verkoop ervan. Recentelijk heeft Rechtbank Gelderland ([ECLI:NL:RBGEL:2020:5905](#)) geoordeeld in een soortgelijke zaak. In deze zaak betrof het een projectontwikkelaar die een woonzorgcomplex opgeleverd had gekregen. De projectontwikkelaar had plannen het complex langdurig te verhuren of te verkopen.

Voorbelasting in aftrek gebracht De projectontwikkelaar bracht echter alle voorbelasting in aftrek. De rechtbank leidde daaruit af dat de projectontwikkelaar het complex niet langer wilde verhuren. Verhuur van vastgoed is namelijk vrijgesteld en dan zou er geen recht op aftrek van btw bestaan. De projectontwikkelaar heeft het pand volgens de rechtbank daarom bedoeld voor de verkoop.

Bedoeld voor verkoop Uit de vaststelling dat het complex was bestemd voor de verkoop, volgt ook dat niet aan de vereisten van artikel 37d Wet OB 1968 is voldaan. Van belang is dat het woonzorgcomplex niet in een onderneming van de overdrager is geëxploiteerd. Aangezien het complex nog geen twee jaar geleden voor het eerst in gebruik was genomen, was er btw verschuldigd bij levering. Door het bestemmen voor verhuur van het complex was ook de voorbelasting niet aftrekbaar. De Belastingdienst heeft daarom naheffingsaanslagen opgelegd. Er is hoger beroep ingesteld.

BZ-ADVIES

Wenst een ondernemer bij levering van nieuw vastgoed btw-neutraal te leveren, dan moet niet de intentie bij de ondernemer bestaan het vastgoed te verkopen, want dan is het een voorraadgoed en is er btw verschuldigd, tenzij een btw-vrijstelling van toepassing is.

→ Als vastgoed bestemd is voor de verkoop, is er sprake van een voorraadgoed. Er is dan geen sprake van een btw-neutrale overdracht van een algemeenheid van goederen.

COLOFON**REDACTIE**

mr. R. van Doeselaar (hoofdredacteur)
mr. drs. M.H.J. Halters RB
drs. J. de Ruijter
mr. A.M. Zwaan-Gorter

REDACTIERAAD

mr. C.W. van Vilsteren, Van Vilsteren BTW advies
mr. A.M.A. de Beer, Grant Thornton
dr. R. Betten, Betten Internationaal Fiscaal Advies
mr. D.S.M. Sijtsma, Mazars

MEDEWERKERS

mr. A.M.A. de Beer, Grant Thornton
mr. A.W. van Dalen, Van Dalen Advocatuur
mr. H.A. Elbert, Elbert Fiscaal
mr. G. de Jong, Grant Thornton
mr. J.W.H. Nietveld, Nietveld loonheffingen en inkomstenbelasting
mr. D.S.M. Sijtsma, Mazars
mr. C.W. van Vilsteren, Van Vilsteren BTW advies
mr. R.C. van der Wel, Belastingdienst (op persoonlijke titel)
S. van der Woert, Mazars

VOLGENDE STAP

Voor handige links, modelbrieven, rekentools, en voorbeelden kunt u terecht op www.fiscaalenmeer.nl - Hulpmiddelen

UITGEVERS

Sdu / Indicator
drs. S. Schönbeck

REDACTIEADRES

Sdu
Maanweg 174
2516 AB Den Haag
Postbus 20025
2500 EA Den Haag
Telefoon (070) 378 04 36
E-mail belastingzaken@sdu.nl

ABONNEMENTEN

Telefoon (070) 378 98 80
E-mail informatie@sdu.nl
Internet www.sdu.nl
Postbus 20025
2500 EA Den Haag
Maanweg 174
2516 AB Den Haag

© 2021 Sdu - Niets uit deze uitgave mag in enige vorm of op enige wijze worden overgenomen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Hoewel Belastingzaken advies zeer zorgvuldig wordt samengesteld, kunnen de betrokkenen bij de samenstelling en uitgave geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden.