



# btw-aftrek bij de verkoop van aandelen

**H**et arrest *AB SKF* heeft meer duidelijkheid verschaft over de aftrek van voorbelasting bij de verkoop van meerderheidsaandelen. Het Europese Hof concludeert dat de verkoop van een deelneming door een moeiende holding een van btw vrijgestelde ondernemershandeling is. (Een moeiende holding is een holding met een beleidsbepalende en sturende functie.) Ondanks dat de verkoop een vrijgestelde prestatie is, kan de voorbelasting mogelijk toch worden afgetrokken.

Als de kosten die samenhangen met de verkoop van de aandelen namelijk zijn doorberekend in de prijs van de prestaties die de ondernemer verricht, dan kan de btw op de kosten die te maken hebben met de verkoop van de aandelen worden afgetrokken. Bij een ondernemer die zowel belaste als vrijgestelde prestaties verricht, vindt aftrek plaats overeenkomstig de pro rata. Zijn de kosten daarentegen verdisconteerd in de verkoopprijs van de aandelen zelf, dan kan de btw op de kosten die met de verkoop samenhangen, niet worden afgetrokken.

## Minderheidsdeelneming

Vergelijkbaar met de verkoop van een meerderheidsdeelneming, heeft het Europese Hof op 30 mei 2013 geoordeeld dat bij de verkoop van een 30%-deelneming de btw op kosten voor de verkoop van de aandelen aftrekbaar is, mits dit algemene kosten zijn, en deze niet verdisconteerd zijn in de prijs van de aandelen. Als een holding zich kwalificeert als btw-ondernemer, omdat zij moeit en met moeien gepaard gaande belaste handelingen verricht, kan de btw op kosten die worden gemaakt voor de aankoop van een deelneming worden afgetrokken. Deze kosten maken deel uit van de algemene kosten, omdat ze samenhangen met het geheel van de bedrijfsactiviteiten van het concern. Is er sprake van zowel belaste als van vrijgestelde activiteiten, dan vindt aftrek

plaats op grond van de pro rata. Wij willen benadrukken dat ontvangen dividenden niet worden meegenomen in de pro rata, aangezien dividenden geen vergoeding vormen voor een prestatie. Dividenden vloeien voort uit het houden van aandelen.

## Bemiddeling bij verkoop aandelen

Bemiddeling is voor de btw een dienst, die in principe belast is met btw. Een vrijstelling die wel van toepassing kan zijn, is de vrijstelling voor financiële handelingen inzake waardepapieren (hieronder vallen ook aandelen) en effecten. Een dienst waarbij sprake is van een handeling (bemiddeling) bij waardepapieren en effecten is dus vrijgesteld van btw. De bemiddelaar heeft geen recht op aftrek van voorbelasting voor de kosten die hij in dit verband maakt.

## Makelaarskosten

Als een onroerende zaak eigendom is van een bv - zonder andere activiteiten - dan kan de onroerende zaak in principe op twee manieren worden verkocht. De eerste manier is dat deze zelf wordt overgedragen. Afhankelijk van diens leeftijd en staat, is dan btw of overdrachtsbelasting verschuldigd. De tweede mogelijkheid is om de aandelen in de onroerende zaak over te dragen. Dan is er sprake van een handeling inzake waardepapieren en dus geldt de btw-vrijstelling en geen overdrachtsbelasting.

**mogelijk kan de voorbelasting toch worden afgetrokken**

Tot het arrest Zadelhoff was de opvatting dat de vergoeding die de makelaar ontvangt belast is met btw. De koper is het immers te doen om de onroerende zaak en niet om de aandelen van de bv. De zaak Zadelhoff heeft hier in 2012 verandering in gebracht.

Dtz Zadelhoff houdt zich bezig met dienstverlening met betrekking tot onroerende zaken. Daar valt ook bemiddeling onder. Het bedrijf bemiddelt bij de verkoop van onroerende zaken zelf, maar ook bij de verkoop van aandelen van 'vastgoedlichamen' (lichamen waarvan de bezittingen voor meer dan 50 procent bestaan uit onroerende zaken). Dtz Zadelhoff krijgt van verkopers twee soorten opdrachten:

- het zoeken van kopers voor de aandelen in een 'vastgoedlichaam' - dus niet de verkoop van het vastgoed zelf;
- het zoeken van kopers voor de onroerende zaak zelf of voor de aandelen in het 'vastgoedlichaam'.

Bij beide opdrachten hebben de koper(s) de aandelen in 'vastgoedlichaam' verworven. Volgens het Europese Hof van Justitie wordt de transactie vormgegeven door de verkoop van aandelen. Dit houdt in dat de bemiddelingsdienst vrijgesteld is van btw. De makelaar kan de btw die drukt op de kosten die verband houden met zijn makelaarsdiensten, niet in aftrek brengen.

## Gevolgen voor de praktijk

Aandeelhouders (van vastgoedlichamen) hebben meestal geen of maar een beperkt recht op aftrek van btw. Door dit arrest worden de aandeelhouders niet geconfronteerd met (deels) niet-aftrekbare btw, aangezien de bemiddeling bij de verkoop van aandelen vrijgesteld is van btw. Daarnaast kan dit voor de praktijk betekenen dat over bemiddelingskosten onterecht btw in rekening is gebracht. Als een ondernemer recent te maken heeft gehad met dergelijke kosten, of dat hij verwacht dat dit in de toekomst gaat gebeuren, dan is het advies om contact op te nemen met de adviseur over de mogelijke gevolgen van dit arrest. 