

## SALE-AND-LEASE-BACK

**Sale-and-lease-backtransactie en btw**

De Hoge Raad heeft recentelijk geoordeeld over een sale-and-lease-backconstructie die voor de btw als levering wordt aangemerkt.

**Hoge Raad over sale-and-lease-back** In de zaak voor de Hoge Raad ([ECLI:NL:HR:2021:154](#)) ging het om een woningcorporatie die een vrijwel nieuw complex met woningen en parkeerplaatsen in bezit had. De woningen en parkeerplaatsen werden verhuurd. De woningcorporatie verkocht vervolgens de verhuurde woningen en de parkeerplaatsen aan een derde en huurde de woningen en parkeerplaatsen daarop gelijk van de koper terug. Dit wordt ook wel een sale-and-lease-backtransactie genoemd. Daarbij werd afgesproken dat de koper de woningen met parkeerplaatsen in ieder geval niet binnen 15 jaar zou verkopen. Verkoop na 15 jaar is alleen mogelijk na toestemming van de woningcorporatie. De woningcorporatie is de woningen en parkeerplaatsen na de sale-and-lease-backtransactie aan dezelfde huurders blijven verhuren.

De Hoge Raad oordeelde dat er sprake is van de levering van een onroerende zaak. De macht om als eigenaar over het complex te beschikken, is namelijk overgegaan op de koper, ondanks de voorbehouden die daarbij zijn gemaakt met betrekking tot latere verkoop. Over de levering is btw verschuldigd, omdat de woningen met parkeerplaatsen nog niet langer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik waren genomen. De sale-and-lease-backtransactie is niet aan te merken als een zuiver financiële transactie die onder de btw-vrijstelling valt.

**Eerdere rechtspraak EHJ** Het EHJ ([ECLI:EU:C:2019:254](#)) oordeelde eerder dat een sale-and-lease-backtransactie van vastgoed, die is aan te merken als een zuiver financiële transactie, voor de btw niet als levering van het vastgoed wordt aangemerkt. In de zaak voor het EHJ bestonden de transacties enerzijds uit het vestigen van een recht van erfpacht op het vastgoed ten behoeve van financiële instellingen door Mydibel, een btw-ondernemer, anderzijds sloten deze financiële instellingen met Mydibel een leaseovereenkomst om Mydibel het recht op gebruik van het vastgoed te verlenen. Het EHJ zegt in deze zaak bovendien dat de herzieningsregels niet van toepassing zijn als het gebouw na de sale-and-lease-backtransactie eigendom blijft van de btw-ondernemer en zij dit gebouw blijft gebruiken voor btw-belaste prestaties. Omdat er in de beschreven situatie feitelijk sprake is van financiering, wordt de verkoop (sale) genegeerd.

**BZ-ADVIES**

De btw-gevolgen van een sale-and-lease-backconstructie is afhankelijk van de feitelijke omstandigheden van het geval. Beoordeel per situatie of zich voor de btw een levering voordoet of dat er sprake is van een financiële transactie.

→ Een sale-and-lease-backtransactie met vastgoed wordt als een levering voor de btw aangemerkt als het eigendom van het vastgoed niet bij de oorspronkelijke eigenaar blijft.

**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. C.W. van Vilsteren,  
Van Vilsteren BTW advies  
mr. R.C. van der Wel, Belastingdienst (op persoonlijke titel)

**VOLGENDE STAP**

Voor handige links, modelbrieven, rekentools, en voorbeelden kunt u terecht op [www.fiscaalenmeer.nl](http://www.fiscaalenmeer.nl) bij het betreffende artikel.

**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](mailto:belastingzaken@sdu.nl)

**ABONNEMENTEN**

Telefoon (070) 378 98 80  
E-mail [informatie@sdu.nl](mailto:informatie@sdu.nl)  
Internet [www.sdu.nl](http://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.