

MOMENT BTW-AFDRACHT

Derdengeldenrekening en btw-afdracht

Bij ontvangst van de verkoopsom op een derdengeldenrekening moet de btw door de verkoper meteen worden afgedragen.

De casus Op 9 oktober 2015 verkoopt een vennootschap onroerend goed. Op 28 oktober 2015 koopt deze van een andere partij onroerend goed. Daarbij moet de vennootschap zich ten behoeve van de verkoper garant stellen. Op 4 december 2018 levert de vennootschap het vastgoed dat deze zelf heeft verkocht, aan de koper. De verkoopsom bedraagt € 912.500 exclusief € 191.625 btw. De koper stort de koopsom op de derdengeldenrekening van de ingeschakelde notaris. De vennootschap bepaalt dat de gestorte koopsom op de derdengeldenrekening van de notaris moet blijven, vanwege de garantstelling. Op 4 maart 2019 verrekent de vennootschap haar schuld aan de verkoper met het bedrag op de derdenrekening. De vennootschap geeft het btw-bedrag van het door haar verkochte vastgoed op in haar aangifte omzetbelasting over het eerste kwartaal 2019. De Belastingdienst vindt dat de vennootschap de btw over het vierde kwartaal van 2018 had moeten voldoen en legt een naheffingsaanslag en verzuimboete op.

Oordeel rechtbank De vennootschap stelt dat door ontvangst van het geld op een derdenrekening, er geen sprake is van een ontvangst voor de btw. Rechtbank Zeeland-West-Brabant ([ECLI:NL:RBZWB:2022:2534](#)) geeft aan dat de vennootschap het geld op de derdenrekening juist heeft kunnen gebruiken voor de garantstelling. Zij heeft daarover de beschikkingsmacht gehad. De naheffingsaanslag en verzuimboete zijn terecht opgelegd.

Leveringen van goederen Uit de hiervoor beschreven casus blijkt dat er btw wordt geheven ter zake van leveringen van goederen die in Nederland door een als zodanig handelend btw-ondernemer onder bezwarende titel worden verricht. Er moet een rechtstreeks verband bestaan tussen het geleverde goed en de ontvangen tegenwaarde.

Tijdstip levering Als tijdstip van levering geldt het moment waarop de afnemer van de goederen de macht verkrijgt om als eigenaar daarover te beschikken. De datum van het koopcontract en de datum waarop de factuur wordt uitgereikt, zijn irrelevant.

BZ-ADVIES

Bij onroerende zaken vindt de levering volgens het (Nederlandse) civiele recht plaats op het moment dat de notariële akte wordt ingeschreven in de openbare registers. Voor de heffing van btw kan er echter al eerder sprake zijn van een levering. Dat is het geval als de macht om als eigenaar over een onroerende zaak te beschikken aan de koper wordt overgedragen voordat de juridische levering plaatsvindt ([ECLI:NL:GHSHE:2002:AF3137](#)). De btw is dan bij deze eerdere levering verschuldigd.

→ Door ontvangst van de verkoopsom op een derdengeldenrekening bij de notaris, heeft de verkoper de beschikkingsmacht gekregen over de verkoopsom. Hij moet op dat moment de btw afdragen.

COLOFON**REDACTIE**

mr. R. van Doeselaar (hoofdredacteur)
mr. drs. M.H.J. Halters RB
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. B.A.A. van Antwerpen, Taxavant
mr. A.M.A. de Beer, Grant Thornton
mr. A.C. van Driel,
Flantua Accountants & Adviseurs
mr. H.A. Elbert, Elbert Fiscaal
mr. D.S.M. Sijtsma, Mazars
mr. C.W. van Vilsteren,
Van Vilsteren BTW advies

VOLGENDE STAP

Voor handige links, modelbrieven, rekentools, en voorbeelden kunt u terecht bij het artikel op www.fiscaalenmeer.nl

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

© 2022 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.