

BTW

## Verkoop onroerend goed in verhuurde staat vrij van btw

Volgens Hof Arnhem-Leeuwarden is er geen btw verschuldigd als een recent opgeleverd pand in verhuurde staat wordt verkocht. Er is geen sprake van levering van een pand, maar van overdracht van een onderneming.

**Overdracht onderneming** In twee recente uitspraken ([ECLI:NL:GHARL:2022:4042](#) EN [ECLI:NL:GHARL:2022:4044](#)) heeft Hof Arnhem-Leeuwarden beslist dat de verkoop van een recent opgeleverd pand in verhuurde staat buiten de btw-heffing plaatsvindt. Er is geen btw verschuldigd over de verkoop met het welkome gevolg dat de koper niet wordt geconfronteerd met niet-afrekbare btw. In de uitspraken hebben de kopers namelijk geen recht op btw-affrek. De levering van een onroerende zaak binnen twee jaar na de eerste ingebruikname is van rechtswege belast met btw. Maar omdat er geen onroerende zaak wordt geleverd maar een onderneming wordt overgedragen ([ART. 37D WET OB 1968](#)), kan de overdracht zonder btw plaatsvinden.

### Overdracht onderneming zonder btw

Een verkoop van onroerende goederen kan volgens btw-wetgeving buiten de btw-heffing plaatsvinden als hiermee een zelfstandige onderneming kan worden gedreven. Deze overdracht van een onderneming noemen we de verkoop van een algemeenheid van goederen, oftewel de artikel 37d-overdracht. Voorwaarde is ook dat de overnemer de overgenomen algemeenheid van goederen als ondernemer voortzet. Degene op wie de onderneming overgaat, treedt voor de berekening van de verschuldigde btw in de plaats van de overdrager. Voor de berekening van de btw blijft dus de onderneming gewoon bestaan. Alleen de persoon van de ondernemer verandert.

**Samenloopvrijstelling** Als de overdracht plaatsvindt binnen negen jaar na de ingebruikname van de onroerende zaak, heeft de overdracht geen gevolgen voor de aftrek van btw. De herzieningstermijn wordt gewoon voortgezet door de overnemende partij. Bij de overdracht van een onroerende zaak is de verkrijger daar doorgaans overdrachtsbelasting over verschuldigd, tenzij bijv. de samenloopvrijstelling van toepassing is. Als de overdracht van de onderneming voor de btw valt onder de regeling voor overdracht van een algemeenheid van goederen, heeft dat in principe tot gevolg dat de samenloopvrijstelling voor de overdrachtsbelasting (voor de verkrijgende ondernemer) niet geldt. Onder voorwaarden is goedge-

keurd dat de verkrijgende ondernemer de samenloopvrijstelling toch kan toepassen.

### De beide uitspraken

Omdat de diverse verhuurcontracten meedingen in de verkoop van de onroerende zaken, was er sprake van de overdracht van een zelfstandige onderneming. Dit zou anders zijn als alleen de onroerende zaken werden verkocht, dan zou de projectontwikkelaar slechts een deel van zijn handelsvoorraad verkopen en zou de levering van de onroerende zaak binnen twee jaar na de eerste ingebruikname van rechtswege belast zijn met btw.

**Verhuurdienst** In beide uitspraken ging het om projectontwikkelaars die opgeleverde appartementen, dan wel een woon-zorgcomplex btw-vrijgesteld zijn gaan verhuren. De verhuur is niet belast met btw, omdat niet geopteerd kan worden voor belaste verhuur. Na een korte periode van verhuur van enkele weken tot enkele maanden werden de panden in verhuurde staat doorverkocht/-geleverd aan een koper. Omdat met de verhuur van de complexen een zelfstandige en economische activiteit wordt uitgeoefend, namelijk de verhuurdienst, kwalificeert de verhuurde onroerende zaak als een zelfstandige onderneming die, zo stelt het hof, na de verkoop wordt voortgezet door de koper. De projectontwikkelaar hoeft geen btw in rekening te brengen aan de koper. Eventuele niet-afrekbare btw wordt hiermee gelimiteerd tot de bouw- en ontwikkelkosten van het pand en speelt niet bij de verkoop door de projectontwikkelaar aan de koper. Dat de intentie van de projectontwikkelaars op enig moment wijzigt van het exploiteren van een onroerende zaak naar de verkoop van de onroerende zaak, doet niet af aan het oordeel van het hof dat er sprake is van de overdracht van een onderneming die niet belast is met btw. De staatssecretaris is inmiddels in cassatie gegaan bij de Hoge Raad.

#### BZ-ADVIES

Deze uitspraak is goed nieuws voor projectontwikkelaars. Door te gaan verhuren voordat een onroerende zaak wordt overgedragen aan een andere ondernemer, kan er sprake zijn van overdracht van een onderneming en is er geen btw verschuldigd. Vraag is nog of de Hoge Raad hier ook zo over denkt.

→ Doordat een verhuurdienst een zelfstandige en economische activiteit is, kan een nieuwe verhuurde onroerende zaak als algemeenheid van goederen zonder btw-heffing worden verkocht.