

BTW, OVERDRACHTSBELASTING OF SAMENLOOPVRIJSTELLING?

# Een onroerende zaak overdragen

**Er is altijd wat met de overdracht van onroerende zaken. Moet u nu wel of geen BTW berekenen? Kunt u overdragen zonder overdrachtbelasting? En hoe is een samenloop van die twee belastingen te voorkomen? Als u de regels juist toepast, valt het wel mee met de complexiteit van de overdracht. Op welke details moet u letten?**

De levering van een gebouw en het erbij behorend terrein is in beginsel vrijgesteld van BTW. Van rechtswege is de levering alleen belast met BTW als het gebouw en het erbij behorend terrein wordt geleverd voor, op of binnen twee jaren nadat het

“ **Levering onroerende zaken in beginsel vrijgesteld** ”

gebouw voor het eerst in gebruik is genomen. Dat is de zogenoemde bouw- en handelfase.

## Moment

Die eindigt op het tijdstip waarop een gebouw voor de eerste keer feitelijk in gebruik wordt genomen. De duur van de bouwfase heeft geen gevolgen voor de in aftrek gebrachte BTW. De handelfase begint juist wanneer het gebouw voor de eerste keer in gebruik wordt genomen. Voor de verkoper begint op dat moment ook de herzieningstermijn te lopen. De

handelfase eindigt precies twee jaar na de eerste ingebruikname.

## Lopen

De verkoper kan bij een van BTW vrijgestelde levering geconfronteerd worden met zogenaamde herzienings-BTW. Als sprake is van een vrijgestelde levering wordt de verkoper geacht het gebouw voor de resterende herzieningsjaren voor vrijgestelde doeleinden te gebruiken. Als gevolg hiervan moet de verkoper een deel van de bij aanschaf of bouw afgetrokken BTW terugbetalen aan de Belastingdienst. Omdat dit grote gevolgen kan hebben, geeft de wet de verkoper en koper de mogelijkheid om gezamenlijk te opteren voor een BTW-belaste levering. Hiermee worden de gevolgen ingeperkt. Nadeel hiervan is dat voor de koper een nieuwe herzieningstermijn gaat lopen.

## Zondermeer

De verkoper hoeft geen herzienings-BTW te betalen als hij bij de levering kiest voor een optie belast met BTW. De verkoper wordt dan geacht het gebouw voor de res-

terende herzieningsjaren voor belaste prestaties te gebruiken. Het is alleen mogelijk om een gezamenlijk verzoek te doen om de levering met BTW te laten plaatsvinden als de koper het gebouw voor tenminste 90% gaat gebruiken voor belaste prestaties. Het optieverzoek moet vóór het tijdstip van de levering bij de Belastingdienst zijn ingediend. Een te laat ingediend optieverzoek wordt zondermeer afgewezen!

Sinds 1 januari 2009 is er de mogelijkheid om het optieverzoek te regelen in de notariële akte. De koper moet uiteraard nog steeds voldoen aan het 90%-criterium. In de notariële akte moeten de rele-

“ **Optieverzoek kan al in notariële akte** ”

vante gegevens uit het optieverzoek zijn opgenomen. Door al in de notariële akte te opteren is het risico dat vergeten wordt tijdig te opteren verleden tijd.

## Verkeer

Om een in Nederland gelegen onroerende zaak in bezit te krijgen, krijgt uw onderneming ook te maken met de overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting (6%) wordt geheven over de waarde van de onroerende zaak. De waarde is gelijk aan de koopprijs of de waarde in het economisch verkeer als deze hoger is dan de

## Samenloop van BTW en overdrachtsbelasting bij onroerende zaken

in bepaalde situaties geldt bij samenloop van BTW en overdrachtsbelasting een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting. Dat is de zogenoemde samenloopvrijstelling. Hiervoor moet u aan twee voorwaarden voldoen:

1. De levering moet allereerst van rechtswege belast zijn met BTW. Dat betekent dat er moet geleverd worden voor, op of binnen twee jaren na de eerste ingebruikneming. Als dus geopteerd wordt voor een BTW-belaste levering kan nooit de samenloopvrijstelling worden ingeroepen;

2. De onroerende zaak mag door de verkoper niet als bedrijfsmiddel gebruikt zijn. Van gebruik als bedrijfsmiddel is sprake als een onroerende zaak binnen de onderneming is gebruikt om omzet te genereren. Slechts indien de verkrijger de (van rechtswege geheven) BTW helemaal niet in aftrek kan brengen, kan ook bij gebruik als bedrijfsmiddel de samenloopvrijstelling worden ingeroepen. Heeft de koper een gering recht op aftrek van BTW, dan is de samenloopvrijstelling niet van toepassing.

Heffing van overdrachtsbelasting kan toch aan de orde zijn ondanks dat aan de voorwaarden voor de samenloopvrijstelling wordt voldaan. Als de belaste levering tegen een te lage prijs plaatsvindt, dan wordt alsnog overdrachtsbelasting verschuldigd over de verkrijging. Dus in geval de heffing weliswaar van rechtswege belast is met BTW, het goed als bedrijfsmiddel is gebruikt maar de koper geen enkel recht op aftrek van voorbelasting heeft, is er toch geen samenloopvrijstelling als de verkoopprijs lager is dan de waarde in het economisch verkeer.

koopprijs. Bij een onroerend goed transactie kan het dus voorkomen dat zowel BTW als overdrachtsbelasting verschuldigd wordt. Men spreekt dan over samenloop van BTW en overdrachtsbelasting.

### Algemeenheid

De wet kent een bijzondere bepaling waarin staat dat geen BTW is verschuldigd bij de overgang van het geheel of een gedeelte van een gemeenschap van goederen, al dan niet tegen vergoeding of in de vorm van een inbreng in een vennootschap. Degene op wie de goederen overgaan, treedt dan in de plaats van de overdrager. Dit betekent bijvoorbeeld dat de overnemer nog lopende herzieningstermijnen van (on)roerende zaken moet afmaken.

Sinds 6 juli 2008 geldt deze bijzondere regeling ook voor quasi-ondernemers. Quasi-ondernemers zijn (BTW)ondernemers die alleen tegen vergoeding een vermogensbestanddeel uitbaten, zoals de verhuur van een bedrijfspand.

### Niet ongunstig

Voor de vastgoedsector is deze uitspraak zeker niet ongunstig. Bij een vrijgestelde levering kan de verkopende partij zogenaamde herzienings-BTW verschuldigd worden als de herzieningstermijn nog

niet is verstreken. Als echter de bijzondere regel van toepassing is, treedt de koper onder andere voor wat betreft de herzieningstermijn in de plaats van de verkoper. Maar let op: De enkele overdracht van een pand valt niet onder de werking van de bijzonder regel. Er moet meer worden overgedragen, bijvoorbeeld huurovereenkomsten, onderhoudscontracten, garantieverplichtingen, en personeel. Daarnaast is het zo, dat als u de

## “ Groot belang vanwege aanzienlijke bedragen ”

bijzondere regel ten onrechte toepast (dus geen BTW-heffing), de Belastingdienst BTW wil naheffen. Aan de andere kant is het zo dat als u de bijzondere regel ten onrechte niet toepast, de Belastingdienst aftrek van BTW bij de overnemer weigert.

### Belemmering

Als gekeken wordt naar de voorwaarden die gelden voor de samenloopvrijstelling, is de conclusie dat die niet van toepassing is. Dit komt omdat één van de voorwaarden is dat de levering van

rechtswege belast is met BTW. Als de bijzondere regeling van toepassing is, vindt geen levering plaats en is BTW-heffing niet aan de orde. Daarnaast zal een verhuurde onroerende zaak ook als bedrijfsmiddel zijn gebruikt, maar dat hoeft geen belemmering voor de samenloopvrijstelling te zijn als de koper de BTW geheel niet kan aftrekken.

### Voorlichten

Ook in deze situaties kan echter de samenloopvrijstelling plaatsvinden. De staatssecretaris van Financiën heeft namelijk in een resolutie goedgekeurd dat bij toepassing van de bijzondere regeling toch een vrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing is. Hierbij wordt als voorwaarde aangegeven dat zonder de bijzondere levering de onroerende zaak van rechtswege belast zou zijn met BTW en dat de onroerende zaak niet als bedrijfsmiddel is gebruikt, enzovoorts. Bij een vastgoedtransactie gaat het vaak om aanzienlijke bedragen. Een verkeerde inschatting kan verstrekkende financiële gevolgen hebben. Laat u daarom altijd goed voorlichten!

*Mr. Carola van Vilsteren, Van Vilsteren BTW Advies, tel.: (026) 707 17 10, e-mail: [info@btw-advies.com](mailto:info@btw-advies.com), [www.btwadvies.com](http://www.btwadvies.com)*