

en aftrekbare btw

kosten in verband met de verkoop van de aandelen aftrekbaar als dit algemene kosten zijn en niet zijn verdisconteerd in de prijs van de aandelen.

Aftrek bij aankoop van deelnemingen

Bij de verkoop van een deelneming kan de btw onder voorwaarden worden afgetrokken. Maar deelnemingen worden natuurlijk ook wel eens aangekocht en ook in dat kader worden kosten gemaakt.

Als een holding kwalificeert als btw-ondernemer omdat zij moeit en met moeien gepaard gaande belaste handelingen verricht, kan de btw op kosten die worden gemaakt in het kader van 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 sprake van zowel belaste als vrijgestelde activiteiten dan vindt aftrek plaats op grond van de pro rata. Ontvangen dividenden worden niet meegenomen in de pro rata, want dividenden vormen geen vergoeding voor een prestatie. Dividenden vloeien voort uit het enkel houden van aandelen.

Bemiddeling bij verkoop aandelen

Bemiddeling is een dienst die in principe belast is met btw. Mogelijk is een vrijstelling van toepassing als de bemiddelingswerkzaamheden vallen onder financiële handelingen inzake waardepapieren (hieronder vallen ook aandelen) en effecten. Een dienst die bestaat uit het bemiddelen bij de verkoop van aandelen, is een handeling betreffende waardepapieren en effecten en dus vrijgesteld van btw. De bemiddelaar heeft dus geen recht op aftrek van voorbelasting voor de kosten die hij maakt in het kader van de bemiddeling bij verkoop van aandelen.

Makelaarskosten bij verkoop aandelen

Als een onroerende zaak eigendom is van een bv (zonder andere activiteiten), kan de onroerende zaak in

AB SKF-arrest

In het kader van een herstructurering wil AB SKF een volledige dochter afstoten door alle aandelen te verkopen. AB SKF is een holding van een concern met activiteiten in verschillende landen die zich actief mengt in het beheer van haar dochters en hun tegen betaling diensten levert op het vlak van beheer, administratie en marketing. Voor de verkoop heeft AB SKF derden ingeschakeld en btw in rekening gebracht gekregen. De btw wil AB SKF aftrekken.

Zadelhoff-arrest

DTZ Zadelhoff heeft bemiddelingsdiensten verricht aan opdrachtgevers die onroerende zaken in eigendom hebben. De diensten hebben ertoe geleid dat de opdrachtgevers hun aandelen in vennootschappen die de onroerende zaken bezitten, hebben verkocht aan derden. DTZ Zadelhoff heeft voor deze diensten geen btw berekend, omdat zij van mening is dat zij vrijgestelde bemiddelingshandelingen inzake effecten heeft verricht.

principe op twee manieren worden verkocht. De bv kan de onroerende zaak zelf overgedragen. Afhankelijk van de leeftijd/staat van de onroerende zaak is dan btw of overdrachtsbelasting verschuldigd. Er kan ook voor worden gekozen om de aandelen in bv waar de onroerende zaak in zit over te dragen. Op deze manier is sprake van een handeling inzake waardepapieren en dus geldt de btw-vrijstelling.

Tot het Zadelhoff-arrest in 2012 (*zie kader*) 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. Het Zadelhoff-arrest heeft hierin verandering gebracht. DTZ Zadelhoff houdt zich bezig met dienstverlening met betrekking tot onroerende zaken. Daaronder valt ook bemiddeling.

DTZ Zadelhoff bemiddelt bij de verkoop van onroerende zaken zelf, maar ook bij de verkoop van aandelen van 'vastgoedlichamen' (lichamen waarvan de bezittingen voor meer dan vijftig procent bestaan uit onroerende zaken (ongeacht waar deze zijn gelegen) en minstens dertig procent uit in Nederland gelegen onroerende zaken.

Volgens het Europese Hof van Justitie wordt de transactie vormgegeven door de verkoop van aandelen. Dit houdt in dat de bemiddelingsdienst is vrijgesteld van btw. Het gevolg is dat de makelaar de btw die drukt op de kosten die verband houden met zijn makelaarsdiensten niet in aftrek kan brengen.

Bij de aan- en verkoop van aandelen is er dus een aantal aandachtspunten op het gebied van de btw. Is de btw aftrekbaar op kosten die verband houden met de aan- en/of verkoop? Is de bemiddelingsdienst wellicht vrijgesteld? Let daarom goed op bij dergelijke transacties. □

Noot

* Carola van Vilsteren is eigenaar van Van Vilsteren BTW Advies.