

Btw-vrije bemiddeling vastgoedaandelen

Het Europese Hof van Justitie heeft in december 2012 een arrest gewezen in de zaak DTZ Zadelhoff. Dit arrest heeft belangrijke gevolgen voor de btw-positie van makelaars. Het Europese Hof van Justitie heeft aangegeven dat de bemiddelingsdienst voor vastgoed, die is vormgegeven als een aandelentransactie, een vrijgestelde prestatie is voor de btw.

Normaal gesproken is bemiddeling voor de btw een dienst, die belast is met btw. Wel kan een btw-vrijstelling van toepassing zijn. Zoals de vrijstelling voor financiële handelingen/activiteiten inzake waardepapieren (bijvoorbeeld aandelen) en effecten. Een dergelijke dienst is de bemiddeling bij waardepapier en effecten.

Makelaar

Als een onroerende zaak eigendom is van een bv (zonder andere activiteiten), kan de onroerende zaak op twee manieren worden verkocht. Allereerst kan de onroerende zaak zelf worden overgedragen. Afhankelijk van de leeftijd/staat van de onroerende zaak is dan btw of overdrachtsbelasting verschuldigd. De tweede mogelijkheid is om de aandelen in de vastgoed-bv over te dragen. Op deze manier is sprake van een handeling inzake waardepapieren en geldt de btw-vrijstelling en is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Tot het Zadelhoff-arrest was de opvatting dat de bemiddelingsvergoeding 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. De zaak Zadelhoff heeft hier verandering in gebracht.

Vastgoed en vastgoedaandelen

DTZ Zadelhoff houdt zich bezig met dienstverlening met betrekking tot onroerende zaken. Daar valt ook bemiddeling onder. Zo wordt bemiddeld bij de verkoop van onroerende zaken zelf, maar ook bij de verkoop van aandelen van vastgoedlichamen (de bezittingen bestaan voor meer dan 50% uit onroerende zaken). DTZ Zadelhoff krijgt van verkopers twee soorten opdrachten:

- het zoeken van kopers voor de aandelen in een vastgoedlichaam (dus niet de verkoop van het vastgoed zelf); en
- het zoeken van kopers voor de onroerende zaak zelf of voor de aandelen in het vastgoedlichaam.

Bij beide opdrachten verwerven de koper(s) de aandelen in het vastgoedlichaam. In geschil is of de door DTZ Zadelhoff verrichte diensten voor de btw kwalificeren als bemiddeling bij vastgoed (een met btw belaste dienst) of als bemiddeling inzake aandelen in een vastgoedlichaam (een dienst vrijgesteld van btw).

Oordeel Europese Hof van Justitie

Volgens het Europese Hof wordt de transactie vormgegeven door de verkoop van aandelen. Dit houdt in dat de bemiddelingsdienst een btw-vrijgestelde dienst is. Van belang is de objectieve aard van de handeling die uiteindelijk plaatsgevonden. Volgens het Hof dient een handeling inzake aandelen als zodanig en dus als vrijgestelde dienst, in aanmerking te worden genomen. De Hoge Raad volgt het oordeel van het Europese Hof.

Gevolgen voor de praktijk

Het arrest van het Europese Hof heeft belangrijke gevolgen voor de praktijk. Voor de bemiddelaar van vastgoed (makelaar) betekent dit arrest dat zijn diensten (bemiddeling bij (ver)koop van aandelen in een vastgoed-bv) vrijgesteld zijn van btw. Daardoor heeft hij geen recht op aftrek van voorbelasting met betrekking tot kosten die direct samenhangen met de bemiddelingsdienst.

Wel blijven er nog vragen openstaan. Hoe moet een bemiddelaar factureren bij voorschotnota's als partijen nog niet hebben besloten of ze de onroerende zaak op zich willen verkopen of de aandelen in de bv?

Voor de aandeelhouders van vastgoedlichamen, de afnemers van de bemiddelingsdienst, betekent het arrest dat zij niet geconfronteerd worden met (deels) niet-aftrekbare btw, aangezien de bemiddeling bij de verkoop van aandelen is vrijgesteld van btw. Aandeelhouders van vastgoedlichamen hebben meestal geen of maar een beperkt recht op aftrek van btw.

Daarnaast kan het voor de praktijk betekenen dat over bemiddelingskosten onterecht btw in rekening is gebracht. Als een ondernemer recent te maken heeft gehad met dergelijke kosten of de verwachting is dat dit in de toekomst gaat gebeuren, dan is het advies om contact op te nemen met de adviseur over de gevolgen van dit arrest.

Conclusie

Bemiddeling is niet altijd een belaste prestatie voor de btw. Uit het arrest van het Europese Hof blijkt dat de bemiddelingsdienst bij de verkoop van aandelen een btw-vrijgestelde dienst is. Dit heeft gevolgen voor de praktijk, voor zowel de bemiddelaar als de afnemer van de dienst. ■

Bron: HvJ EG 05-07-2012, nr. C-259/11 (DTZ Zadelhoff); HR 07-12-2012, nr. 09/00760bis (LJN: BY5268)