

Verhuur, toch overdracht van onderneming

De overdracht van een geheel of een gedeelte van een algemeenheid van goederen is niet belast met btw. Vaak is dan sprake van de overdracht van een onderneming of een gedeelte daarvan. Omdat de overdracht van een onderneming niet belast is met btw, hoeft de overnemer geen btw voor te financieren als een onderneming wordt aangekocht.

Een ondernemer exploiteerde een kinderdagcentrum. Met een andere ondernemer werd overeengekomen dat het kinderdagcentrum, inclusief personeel, cliënten, speelgoed en inventaris wordt verhuurd voor een periode van tien jaar. Na afloop van deze tien jaar wordt de overeenkomst voortgezet voor aansluitende optieperioden van vijf jaar. Daarbij heeft de huurder het recht de onderneming op een vastgesteld tijdstip te kopen voor een vastgestelde prijs. Over de huursom is geen btw berekend. Volgens Hof Den Haag is sprake van overdracht van de exploitatie van een kinderdagcentrum. In de afweging is meegewogen dat de koopoptie naar alle waarschijnlijkheid zal worden uitgeoefend. Van belang hierbij is dat de inspecteur heeft verklaard dat het kinderdagcentrum op naam en voor rekening van de huurder wordt geëxploiteerd en dat de koopoptie door de huurder zeer waarschijnlijk wordt uitgeoefend. Volgens het hof is er sprake van de overdracht van een onderneming tegen een periodieke vergoeding en is er terecht geen btw berekend over de huurtermijnen.

Niet belastbare overdracht?

In de praktijk is regelmatig de vraag aan de orde of sprake is van een (niet-belastbare) overdracht van een onderneming. Zoals uit de uitspraak van Hof De Haag blijkt kan ook het aangaan van een huurcontract voor de exploitatie van een onderneming als overdracht van een onderneming kwalificeren. In geval van overdracht van een onderneming hoeft de ondernemer geen btw voor te financieren. Dat is een voordeel. Maar vergeet niet dat de overnemer voor de

berekening van de verschuldigde btw in de plaats treedt van de overdrager. Denk in dit verband bijvoorbeeld aan lopende herzieningstermijnen.

Voortzettingsvereiste

Om de overdracht van een onderneming zonder de heffing van btw te laten plaats vinden, is vereist dat de onderneming wordt voortgezet. Het kan niet zo zijn dat de overnemer de exploitatie van de onderneming stopzet om vervolgens de inventaris, voorraden en dergelijke te verkopen.

De overnemer moet met hetgeen wordt overgedragen zelfstandig een economische activiteit kunnen ontplooiën. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat een onderneming wordt overgedragen, maar het bedrijfspand bij de verkoper achterblijft. Dan kan nog steeds sprake zijn van de overdracht van een onderneming, waardoor ter zake van de transactie geen btw verschuldigd is. Een aantal jaren geleden is beslist dat bij de overdracht van een onroerende zaak in verhuurde staat ook sprake kan zijn van de overdracht van een onderneming.

Conclusie

De btw lijkt altijd een eenvoudige belasting. Ook nu weer: de overdracht van een gehele onderneming of een gedeelte van een onderneming is niet belast met btw. Maar zoals wel vaker het geval is in de btw: schijn bedriegt. In de praktijk blijkt het toch lastig om vast te stellen of inderdaad een (gedeelte van een) onderneming wordt overgedragen of dat wordt voldaan aan het voortzettingsvereiste. Ondernemers die een onderneming verkopen of kopen moeten zich goed vergewissen van de mogelijke consequenties die de overdracht op btw-gebied met zich mee brengt. Wordt namelijk ten onrechte geen btw in rekening gebracht, dan kan de Belastingdienst de btw naheffen bij de verkoper en de verkoper moet dan maar zien dat de btw wordt verhaald op de koper. In veel overeenkomsten wordt daarom vaak een clause opgenomen om de gevolgen van een dergelijke constatering te ondervangen. ■

mr. C.W. van Vilsteren, Van Vilsteren BTW advies

Herzieningsjaren

Een onderneming met een onroerende zaak van vier jaar oud wordt overgedragen. De onroerende zaak werd binnen de onderneming gebruikt voor belaste prestaties. Alle btw is daarom afgetrokken. De overnemer besluit na één jaar de onroerende zaak te verkopen. Op dat moment drukken op de onroerende zaak nog vijf herzieningsjaren. Bij vrijgestelde verkoop is de overnemer dan herzienings-btw verschuldigd.

Bron: Hof Den Haag 18-04-2014, nrs. BK-13/01172, BK-13/01173 en BK-13/01174 (ECLI:NL:GHDHA:2014:1679); HR 20-02-2009, nr. 07/10313 (ECLI:NL:HR:2009:BF0389)