

Carola van Vilsteren, Van Vilsteren BTW-advies; Marco de Weerd, Accon AVM
Overdrachtsbelasting, vrijstelling en strafheffing



Onze meeste bijdragen gaan over BTW, deze maand wilden we even kort aandacht besteden aan de overdrachtsbelasting. De Wet belastingen van rechtsverkeer ("Wbr") belast de verkrijging van onroerende zaken of rechten waaraan deze zijn onderworpen met overdrachtsbelasting. Toch is niet iedere verkrijging belast, aangezien in de Wbr diverse vrijstellingsbepalingen zijn opgenomen.

De bekendste vrijstelling is waarschijnlijk de zogenaamde samenloopvrijstelling. De verkrijging van een onroerende zaak is vrijgesteld van overdrachtsbelasting als de levering van de onroerende zaak van rechtswege belast is met BTW en de onroerende zaak niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Wanneer is de levering van rechtswege belast BTW? De levering van een onroerende zaak (BTW-technisch moeten we eigenlijk spreken van onroerend goed, zie onze bijdrage van mei 2008) is van rechtswege belast als de levering plaats vindt vóór, op of binnen 2 jaren na de eerste ingebruikname. Daarnaast mag de onroerende zaak niet als bedrijfsmiddel gebruikt zijn. Van gebruik als bedrijfsmiddel is sprake als - simpel gezegd - de onroerende zaak gebruikt is om inkomsten te genereren.

Het feit dat een onroerende zaak als bedrijfsmiddel is gebruikt, betekent niet altijd dat de samenloopvrijstelling niet van toepassing is. Als de verkrijger/koper de BTW in het geheel niet kan aftrekken, dan geldt de samenloopvrijstelling toch. Blijkbaar vond de wetgever 25% belasting (19% BTW en 6% overdrachtsbelasting) over de aankoop van een nieuwe onroerende zaak toch wat veel. Maar, alleen als de koper dus helemaal geen recht op aftrek heeft. Een gering recht op aftrek, betekent al dat de samenloopvrijstelling niet kan worden toegepast.

Maar zelfs als de onroerende zaak als bedrijfsmiddel is gebruikt en de koper geen BTW kan aftrekken, is de samenloopvrijstelling niet definitief. Krijgt de koper namelijk binnen 5 jaar na de aankoop alsnog recht op aftrek van voorbelasting omdat de onroerende zaak bijvoorbeeld belast met BTW kan worden verhuurd, dan vervalt de samenloopvrijstelling alsnog en moet dus overdrachtsbelasting worden betaald.

Maar in de Wbr is nog bepaling opgenomen op grond waarvan alle vrijstellingen (dus ook de hiervoor genoemde samenloopvrijstelling) komen te vervallen indien wordt geleverd tegen een te lage prijs. Dit wordt ook wel de strafheffing overdrachtsbelasting genoemd. Deze strafheffing doet zich voor als:

- 1) de verkrijging plaats vindt als gevolg van een levering of dienst waarbij BTW in rekening wordt gebracht;
- 2) de koopprijs is lager dan de waarde in het economisch verkeer (tenminste de kostprijs); én
- 3) de verkrijger kan de minder dan 90% van de in rekening gebrachte BTW in aftrek brengen.

Deze bepaling is - tegelijk met diverse bepalingen in de Wet op de omzetbelasting 1968 - in de Wbr opgenomen om BTW-constructies te bestrijden. Voor 1995 was het mogelijk dat een aftrekgerechtigde entiteit een nieuw pand aanschafte en dit vervolgens tegen kunstmatig lage prijs doorverkocht aan de ondernemer of het lichaam zonder aftrekrecht. Destijds was dan enkel BTW verschuldigd over de lage prijs en was de samenloopvrijstelling van toepassing.

In de praktijk worden een aantal van de hierboven genoemde zaken nogal eens vergeten. Bijvoorbeeld de bepaling dat voor de samenloopvrijstelling vereist is dat de onroerende zaak niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Te vaak horen we: "de levering is van rechtswege belast met BTW, dus geen overdrachtsbelasting". Ook het feit dat samenloopvrijstelling binnen 5 jaar kan vervallen als de onroerende zaak wel als bedrijfsmiddel is gebruikt, maar de koper de BTW niet kon aftrekken, is niet heel erg bekend. En datzelfde geldt in mindere mate voor de strafheffing overdrachtsbelasting.

In deze bijdrage hebben we kort de overdrachtsbelasting, samenloopvrijstelling en strafheffing overdrachtsbelasting belicht. Uiteraard valt er nog veel meer te melden over deze belasting, maar daarover wellicht meer in toekomstige bijdragen.

Bron: Vastgoedjournaal.nl