

Beleggingsvastgoed overdragen is geen levering voor de btw

Onlangs heeft de Hoge Raad bevestigd dat een overdracht van een onroerende zaak aan quasi-ondernemers ook een overdracht van een algemeenheid van goederen is. Als sprake is van een overdracht van een algemeenheid van goederen in de zin van artikel 31 van de Wet op de omzetbelasting 1968, is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor de omzetbelasting is dan geen sprake van een (belaste) levering.

In de Wet op de omzetbelasting wordt een onderscheid gemaakt tussen een ondernemer en een natuurlijke persoon of lichaam, dat een vermogensbestanddeel exploiteert om er duurzaam opbrengsten uit te verkrijgen, de zogenoemde quasi-ondernemer. Bij een quasi-ondernemer kan men denken aan een verhuurder van onroerende zaken. In eerdere rechtspraak is bepaald dat een overdracht van een zaak aan een quasi-ondernemer geen overdracht van een algemeenheid van goederen kan zijn.

Het Hof van Justitie EG heeft in haar arrest Zita Modes Sàrl besloten dat het niet-leveringsbeginsel, zoals dat is vastgelegd in de zesde richtlijn, bedoeld is om de overdrachten van ondernemingen of delen daarvan te vergemakkelijken.

Het begrip algemeenheid van goederen is een communautair begrip en dient in alle lidstaten gelijk te worden uitgelegd. Het Hof van Justitie EG merkt een onderneming of een onderdeel daarvan, waarmee een autonome activiteit kan worden uitgeoefend, als een algemeenheid van goederen aan. Met een beroep op dit arrest komt de Hoge Raad terug op eerdere rechtspraak rondom de overdracht van een algemeenheid van goederen aan een quasi-ondernemer.

In de onderhavige casus ging het om een ondernemer (een besloten vennootschap), die zich bezighield met de handel in en de exploitatie van onroerende zaken. De ondernemer verhuurde een bedrijfsverzamelgebouw belast

met btw. Op een gegeven moment droeg zij dat gebouw aan haar middellijke aandeelhouders over, die het gebouw ongewijzigd bleven verhuren. Er was niet geopteerd voor een btw-belaste levering.

De inspecteur herziet de eerder afgetrokken btw na de transactie, omdat er naar zijn mening geen sprake is van een overdracht van een algemeenheid van goederen.

Duurzaam

De Hoge Raad heeft bevestigd dat sprake is van een overgang van een algemeenheid van goederen, omdat het hier ging om een vermogensbestanddeel dat zowel voor als na de transactie bedoeld was om duurzaam te exploiteren door middel van verhuur.

Voor de praktijk is deze uitspraak van belang. Bij de verkoop van onroerende zaken komt geregeld de vraag op of er nog lopende herzieningstermijnen zijn voor de btw. Als vrijgesteld wordt geleverd aan de koper, kan de verkoper met een btw-schuld blijven zitten.

Wordt echter geopteerd voor een btw-belaste levering, dan gaat voor de koper een nieuwe herzieningstermijn lopen.

Kan echter met een beroep op artikel 31 Wet omzetbelasting 1968 worden geleverd, dan gaat de reeds lopende herzieningstermijn over op de koper.

Mr. E. de Ruiter
Belastingadviseur bij 3RRR Belastingadviseurs BV,
Utrecht

www.3rrrbelastingadviseurs.nl