

Cobouw
17/2/2009

Toepassing zesmaandenregeling overdrachtsbelasting verduidelijkt

Als binnen een periode van zes maanden een pand wordt doorgeleverd, is het mogelijk een beroep te doen op een vrijstellingsbepaling voor de overdrachtsbelasting, voor zover er ter zake van de eerdere verkrijging overdrachtsbelasting verschuldigd was. Het Gerechtshof in Arnhem heeft de toepassing van de zesmaandenregeling voor de overdrachtsbelasting onlangs verduidelijkt.

De vrijstelling is bedoeld om cumulatie van overdrachtsbelasting te voorkomen bij kort op elkaar volgende verkrijgingen van onroerende zaken of onroerend zaaklichamen. In de procedure stonden er een tweetal punten ter discussie. (1) de waarde van het pand bij de opvolgende verkrijging (2) de toepassing van de zesmaandenregeling. In onderhavige procedure verkreeg belanghebbende als huurster

samen met haar broer een pand. Belanghebbende en haar broer waren gezamenlijk met een derde reeds huurder van het pand. De leverende partij had het pand zelf op de dag van levering verworven en leverde het direct door voor dezelfde prijs als hij ervoor betaald had. Volgens de inspecteur was de waarde van het pand bij de opvolgende verkrijging, hoger dan hetgeen waarover belanghebbende aangifte overdrachtsbelasting had gedaan. De inspecteur baseerde zich op het standpunt dat een pand dat wordt verkregen door een zittende huurder een hogere waarde vertegenwoordigt voor die huurder, dan voor een willekeurige derde, die het pand onder bezwaar van huur verkrijgt. Het Hof heeft echter geoordeeld dat de waarde-druk van het pand in verband met de verhuur niet in betekende mate is afgenomen omdat de zittende

huurders het pand hebben verkregen. De huurovereenkomst met de zittende huurder zal moeten worden gerespecteerd. Verder oordeelde het Hof dat voor een opvolgende verkrijging en de toepassing van de vrijstelling niet zozeer van belang is hoeveel overdrachts- of omzetbelasting-schuld is geformaliseerd door voldoening op aangifte of naheffing, maar wat de materiële belastingschuld is ten tijde van de eerdere verkrijging.

Beroep

Voor de praktijk is deze uitspraak van belang omdat voor de toepassing van de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting bij een opvolgende verkrijging binnen zes maanden, het niet van belang is of ter zake van de eerdere verkrijging aangifte is gedaan en of over een juiste waarde overdrachtsbelasting

is afgedragen. Een beroep op de vrijstelling kan worden gedaan ook al is er daadwerkelijk geen overdrachtsbelasting afgedragen terwijl dat wel had moeten gebeuren. Voor de waardevermindering tussen de periode van de eerdere verkrijging en het moment waarop de onroerende zaak geleverd wordt, kan geen beroep gedaan worden op de zesmaandenregeling. Voor zover de onroerende zaak bij de volgende verkrijging een hogere waarde heeft dan tijdens de eerdere verkrijging, zal over de hogere waarde overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Overigens is deze vrijstellingsbepaling ook van toepassing op onroerende zaaklichamen.

Mr. E. de Ruiter
Belastingadviseur bij 3RRR Belasting-
adviseurs BV, Utrecht
www.3rrrbelastingadviseurs.nl