

LEVERING VAN EEN VERHUURD WOONCOMPLEX - GEEN BTW

Op 17 mei 2022 heeft het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden ("Hof") een belangrijke uitspraak gedaan. De zaak ging om de verkoop van een wooncomplex in verhuurde staat door een projectontwikkelaar. Het Hof overwoog dat de verkoop van dit complex niet btw-belastbaar is.

Volgens het Hof valt de levering onder het bereik van art. 37d Wet OB. Hierdoor werd de koper van het wooncomplex niet geconfronteerd met btw over de koopprijs. Onder voorwaarden is de koper voor de verkrijging ook geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Door de uitspraak van het Hof bleef het btw-nadeel beperkt tot de niet aftrekbare btw op de transformatiekosten van de ontwikkelaar.

ALGEMEEN

Art. 37d Wet OB bepaalt dat als hetgeen dat wordt geleverd een zogenoemde algemeenheid van goederen is, de levering niet btw-belastbaar is.

Van een algemeenheid van goederen is sprake bij de overdracht van een (zelfstandig gedeelte van een) onderneming. Wel moet de koper de bedoeling hebben om de onderneming voort te zetten.

FEITEN IN DE ZAAK

In de onderhavige zaak heeft een projectontwikkelaar een kantoorgebouw getransformeerd tot 77 appartementen.

De projectontwikkelaar heeft vervolgens het wooncomplex in verhuurde staat geleverd aan een beleggingsmaatschappij voor een koopsom van €12.678.500. Deze beleggingsmaatschappij zette de (btw-vrijgestelde) verhuur voort. Voor de levering is geen btw in rekening gebracht.

De inspecteur heeft de btw over de levering nageheven, omdat sprake zou zijn van de levering van een nieuw gebouw. Tegen de desbetreffende naheffingsaanslag heeft belanghebbende bezwaar gemaakt.

In geschil bij het Hof was of over de levering btw is verschuldigd. De projectontwikkelaar stelde zich hierbij primair op het standpunt dat sprake is van de overdracht van een algemeenheid van goederen (art. 37d Wet OB), zodat geen btw verschuldigd is.

BEOORDELING

Het Hof overwoog in de zaak dat de levering van het verhuurde wooncomplex onder het toepassingsbereik van artikel 37d Wet OB valt en zodoende niet btw-belastbaar is.

Het Hof kon hierbij in het midden laten of door de transformatie überhaupt een "nieuw" onroerend goed was geleverd.

Het Hof overwoog hierbij dat:

- met het verhuurde complex een autonome economische activiteit kon worden uitgeoefend, te weten het exploiteren (verhuren) van 77 appartementen;
- de projectontwikkelaar op eigen naam verschillende (service)verplichtingen had gesloten voordat een koper zich had aangediend;
- de uiteindelijke intentie van de projectontwikkelaar om het complex te verkopen door het Hof als niet relevant wordt geacht omdat een dergelijk criterium niet terug te vinden is in het wettelijk kader; en
- het Hof het aannemelijk achtte dat de koper de onderneming zou voortzetten.

AANDACHTSPUNTEN

De uitspraak van het Hof is belangrijk voor de praktijk. Zowel voor projectontwikkelaars als voor de koper. In ieder geval moet onder andere rekening worden gehouden met de volgende omstandigheden:

1. De overnemer treedt bij een algemeenheid van goederen in de plaats van de overdrager en neemt lopende herzieningstermijnen over.
2. Ondanks dat geen btw is verschuldigd kan de koper onder voorwaarden een beroep doen op de samenloopvrijstelling voor de overdrachtsbelasting.
3. Bij een algemeenheid van goederen, is de levering door de ontwikkelaar niet btw-belastbaar. Wordt het complex met het oog op de verkoop reeds btw-vrijgesteld verhuurd, dan kan de ontwikkelaar de btw op de betrokken kosten niet in aftrek brengen.
4. De uitspraak van het Hof is nog niet onherroepelijk. Wij adviseren partijen om zodoende goede afspraken en voorbehouden te maken. In de betrokken zaak, verhuurde de

ontwikkelaar het complex ruim 3 maanden voorafgaand aan de verkoop. Een andere termijn heeft mogelijk gevolgen voor de fiscale behandeling.

CONCLUSIE

De uitspraak van het Hof laat (nogmaals) zien dat de btw en overdrachtsbelasting gevolgen complex kunnen zijn.

Wij adviseren verkopers en kopers de fiscale positie van een vastgoedtransactie tijdig te (laten) inventariseren.

Indien u naar aanleiding van deze nieuwsbrief vragen heeft, kunt u contact opnemen met ons btw-team.

NEEM CONTACT MET ONS OP:



TIM KOK

+31 (0) 6 34 40 55 52

t.kok@hvkstevens.com



JORIS VAN WAMELEN

+31 (0) 6 23 69 47 46

j.vanwamelen@hvkstevens.com