



## AFSPRAAK IS AFSPRAAK DOOR TON OOSTENRIJK

**H**et was tot half mei koud. Veel dagen begonnen weliswaar met een prachtige blauwe hemel, maar wat op het eerste gezicht een mooie dag leek te zijn, had de gevoels-temperatuur fris. Zeker geen voorjaarsgevoel!

Dat moet ook enigszins de ervaring zijn geweest van de koper van een vastgoedobject waarop artikel 37d Wet op de Omzetbelasting (wet OB) van toepassing was. Op grond van die bepaling, inzake de overgang van een algemeenheid van goederen, gaan de btw-rechten en -plichten van de verkoper over op de koper. Op deze bepaling wordt in de praktijk vaak een beroep gedaan. Deze regeling voorkomt vaak btw-nadelige gevolgen. De overgang van algemeenheid van goederen voorkomt namelijk dat er een nieuwe herzieningstermijn gaat lopen. Dat is ruwweg een termijn van 10 jaar, waarin de afgedragen btw ter zake van de aankoop of stichting van een vastgoedobject op grond van het daadwerkelijke gebruik kan worden herzien, wat resulteert in een te betalen of terug te vragen btw aan de fiscus.

Ook voorkomt de bepaling dat de btw-basis (de herzienings-btw dus) wordt aangepast, meestal verhoogd, namelijk naar de koopsom waarvoor het betreffende vastgoedobject wordt verkocht. Die herziening wordt gedaan in het laatste tijdvak van een boekjaar, en omdat de koper bij een artikel 37d-levering dus de rechten en verplichtingen van de verkoper overneemt, gaat ook een herzieningstermijn die bij de levering nog loopt over op de koper. De koper moet dus de herzienings-btw over het hele lopende boekjaar in de betreffende (dus kopers) aangifte-btw opnemen. Kort en goed: als over de periode tot aan de levering (dus nog ten tijde van de eigendom van de verkoper) btw moet worden terugbetaald, moet de koper hiermee rekening houden. Uiteraard geldt dit ook bij een teruggave van btw door de fiscus aan de belastingplichtige.

Bij de vaststelling van de koopprijs (en als onderdeel van het due diligence onderzoek) moet daarmee rekening worden gehouden. Het zou kunnen uitpakken in een zonnige verrassing of de stemming daalt bij ontdekking tot het vriespunt...

Het Gerechtshof oordeelde niet zo lang geleden over een ander gevolg van de toepassing van artikel 37d wet OB. En even voor de volledigheid: dit wetsartikel is van rechtswege van toepassing (of niet natuurlijk). Daar heb je dus geen keuze in. In dit specifieke geval had de verkoper afspraken gemaakt met de belastingdienst over het moment van – de gedeeltelijke – ingebruikname van een nieuw vervaardigde onroerende zaak. De koper van de onroerende zaak zag de situatie anders dan de verkoper. Het standpunt van de koper was voordeliger voor de heffing van overdrachtsbelasting. Op een groter deel van het gebouw zou dan de samenloopvrijstelling van toepassing zijn geweest en dat zou aanzienlijk schelen in het bedrag van de verschuldigde overdrachtsbelasting.

Het Hof ging evenwel mee met de visie van de belastingdienst. Nu een overgang van goederen tot gevolg heeft dat degene op wie de goederen overgaan fiscaalrechtelijk in de plaats treedt van de overdrager, gaan ook de afspraken van de verkoper (overdrager) mee over op de koper, zo beslist het Hof. De koper is dus gewoon gebonden aan die afspraken. 'Afspraak is afspraak', en zo hoort het, ook in deze situatie!

Let dus bij het aankooponderzoek (maar ook bij de meldingsplicht) op dit aspect. Dat voorkomt dat er iemand van een koude kermis thuiskomt.

*Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij RechtStaete*