



## OVERDRACHTSBELASTING BIJ VASTGOEDFONDSEN

DOOR TON OOSTENRIJK

**H**et C-woord beheerst de media, ons leven, zo'n beetje alles. Maar in deze bijdrage even niet, hoewel daar ook vanuit de fiscaliteit best het nodige over te zeggen is, uiteraard.

Maar ik wil nu gewoon even wat aandacht besteden aan een belasting die onlosmakelijk met vastgoed is verbonden, namelijk de overdrachtsbelasting, Ovb. Daar is veel over te doen sinds Prinsjesdag. De voorstellen voor tariefsaanpassingen en -differentiatie zijn ook niet mals, behalve misschien voor de jongere starter op de koopwoningmarkt.

Ik verwacht dat er nog wel wat zal worden afgedaan aan deze voorstellen, mede naar aanleiding van de kritiek uit de Tweede Kamer. Dat leidt dan meestal weer tot een complex stukje regelgeving, waarmee onder meer belastingadviseurs, zoals ik, hun brood verdienen. Oftewel: ik ben benieuwd of het weer lukt een regeling te introduceren met allerlei uitzonderingen, vrijstellingen, vaag- en onduidelijkheden... Geen twijfel aan: daar slaagt men vast weer in! Gelukkig is de Ovb nu al niet kristalhelder (pfff, hoe kan ik het opschrijven...). Zo kennen we in de Ovb niet alleen heffing bij vastgoed, maar ook bij fictieve onroerende zaken. Geen imaginaire stenen, maar zaken die voor de heffing van de Ovb als onroerende zaken worden aangemerkt, zoals aandelen in een vennootschap die vastgoed in eigendom heeft (een onroerende zaakrechtspersoon (OZR) in de zin van de Ovb). De verkrijger van een voldoende groot belang (een derde of meer), zelf of samen met andere verbonden (rechts)personen, in een dergelijk lichaam is Ovb verschuldigd.

In een lopende cassatieprocedure over de verkrijging van aandelen in zo'n lichaam heeft de Advocaat-Generaal (AG) bij de Hoge Raad onlangs een conclusie ('advies/zijn visie') getrokken. Het is aan de Hoge Raad uiteindelijk te beslissen in deze kwestie. De Hoge Raad kan de conclusie volgen, maar ook terzijde leggen.

In deze zaak verkrijgt een beheerder het juridische eigendom van aandelen in een OZR ten behoeve van de beleggers (die elk on-

der een derde belang blijven) in een vastgoedfonds zonder rechtspersoonlijkheid (een Duits Sondervermögen, denk in Nederland aan een cv).

De AG komt tot de conclusie dat over de – juridische – verkrijging van de aandelen door deze beheerder Ovb is verschuldigd, hoewel er geen enkel economisch belang bij de aandelen bij terecht komt. De AG leidt dit af uit het systeem van de wet. Die belast zowel de juridische als de economische eigendomsverkrijging van onroerend goed met Ovb. De wet beschouwt een aandeel in een OZR als onroerend goed, dus ook daarvan is zowel de juridische als de economische eigendomsverkrijging belast. De AG zegt dat als volgt, om het einde van deze bijdrage nog wat te compliceren: 'Kwalitatief (de vraag of de aandelen representatief zijn voor het onroerend goed van de OZR, waarbij niet representatieve aandelen te veronachtzamen) vertegenwoordigen in casus de OZR-aandelen het volle belang in de OZR en kwantitatief (in omvang) heeft de belanghebbende dat volle belang verkregen, in elk geval juridisch, hetgeen [...] voldoende is om in de heffing van Ovb te vallen.'

Het laatste woord is zoals gezegd aan de Hoge Raad. We zullen zien wat het wordt, maar ik vermoed dat de Hoge Raad de conclusie van de AG zal volgen. Een ding is na dit arrest wel zeker, om in de woorden van Mr. Frank Visser te blijven: 'Dit is de beslissing en daar moet u het mee doen.'

*Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij RechtStaete*