



## DEFINITIEF OORDEEL HOGE RAAD: VERKRIJGING AANDELEN IN VASTGOED-BV VRIJGESTELD VAN OVERDRACHTSBELASTING.

Op 30 november 2018 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in een belangrijke zaak over de toepassing de bedrijfsopvolgingsfaciliteit in de overdrachtsbelasting. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat een verkrijging van aandelen in een vastgoed-bv in het kader van een bedrijfsopvolging is vrijgesteld van overdrachtsbelasting indien de betreffende vennootschap een materiële onderneming drijft.

### Bedrijfsopvolgingsfaciliteit in de overdrachtsbelasting

De verkrijging van een substantieel belang in een vennootschap met meer dan 50% vastgoedbezittingen die zich bezighoudt met vastgoedexploitatie, wordt net als een rechtstreekse verkrijging van vastgoed, belast met overdrachtsbelasting. Op deze manier worden 'directe' en 'indirecte' verkrijgingen zoveel mogelijk gelijk behandeld. Als een ondernemer zijn onderneming en het bijbehorende vastgoed schenkt, dan kan een vrijstelling voor bedrijfsoverdrachten worden toegepast. Deze vrijstelling ziet echter alleen op de 'directe' overdracht van de onderneming en het vastgoed. De vrijstelling is strikt genomen niet van toepassing op de overgang van aandelen in een vennootschap waarin de onderneming en het vastgoed zich bevinden (een 'indirecte' overdracht).

### Arrest Hoge Raad 30 november 2018

De Hoge Raad oordeelt nu in haar arrest van 30 november 2018 dat de zogenoemde doorkijkbenadering moet worden toegepast. Op basis van deze benadering moet bij de toepassing van een vrijstelling door de BV heen worden gekeken. Als het vastgoed bij een directe verkrijging in aanmerking komt voor een overdrachtsbelastingvrijstelling, dan moet deze vrijstelling ook worden toegepast bij een verkrijging van aandelen (een indirecte verkrijging). Hiermee

volgt de Hoge Raad het oordeel van de rechtbank en het Hof en ook de conclusie van de Advocaat Generaal. De uitkomst is derhalve niet onverwacht, maar het definitieve oordeel van de Hoge Raad is nu gegeven.

### Materiële onderneming

Voorwaarde voor de vrijstelling is dat de vennootschap een materiële onderneming moet drijven. Deze voorwaarde geldt ook voor de toepassing van de bedrijfsopvolgingsfaciliteiten in de successiewet en de inkomstenbelasting. Als men met succes weet te bepleiten dat sprake is van ondernemingsvermogen en de BOF van toepassing is op de verkrijging van aandelen in een vastgoed-bv, betekent het nu ook dat de betreffende vrijstelling in de overdrachtsbelasting van toepassing is.

### Vragen?

Wij hebben ruime ervaring met bedrijfsopvolgingstrajecten bij vastgoed-exploitatie en wij kunnen u daarin uiteraard bijstaan. Heeft u vragen naar aanleiding van deze informatie of wilt u graag advies, neem dan contact op met uw RSM-adviseur.