



## ECONOMISCH EIGENDOM GAAT NIET EERDER OVER DOORDAT KOPER DE SLOOP VOOR ZIJN REKENING NEEMT

De Hoge Raad heeft op 17 juni 2016 een belangwekkende uitspraak gedaan over de economische eigendomsverkrijging van vastgoed. Volgens de Hoge Raad is er geen sprake van een economische eigendomsverkrijging als de koper in opdracht van de verkoper voorafgaand aan de juridische levering de opstal sloopt en de grond bouwrijp maakt, ook niet als de kosten van de sloop en het bouwrijp maken voor rekening van de koper komen. Het gevolg is dat in een dergelijk geval geen overdrachtsbelasting geheven kan worden. De belastingdienst was tot het arrest veelal van mening dat wél overdrachtsbelasting was verschuldigd.

De verkrijging van een stuk onbebouwde grond bestemd voor opstal (een bouwterrein) is van rechtswege belast met btw en dus – onder voorwaarden – vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Voor een ondernemer, die de btw in aftrek kan brengen, betekent dit dat hij een bouwterrein zonder overdrachtsbelasting kan verkrijgen en de betaalde btw weer kan terugkrijgen, wat een voordeel is ten opzichte van de verkrijging van een bestaand gebouw. In dat geval is namelijk niet-aftrekbare overdrachtsbelasting verschuldigd. Om die reden wordt er vaak voor gekozen om de opstal te slopen voordat de juridische levering plaatsvindt, zodat een bouwterrein kan worden geleverd. Daarbij is van belang dat de koper niet in een eerder stadium de economische eigendom van de onroerende zaak verkrijgt. Er is dan nog geen sprake van een btw-levering (waarvoor de overdrachtsbelastingvrijstelling geldt), maar wel van een levering in de overdrachtsbelasting. Uiteindelijk is dan zowel overdrachtsbelasting als btw verschuldigd.

### Het arrest

In de onderhavige casus draaide het om de vraag of de koper voorafgaand aan de btw-levering de economische

eigendom van de onroerende zaak had verkregen, zodat de koper alsnog overdrachtsbelasting zou moeten afdragen. De Belastingdienst constateerde een economische eigendomsverkrijging, omdat in de koopovereenkomst was bepaald dat de koper voorafgaand aan de levering het nog aanwezige gebouw in opdracht van de verkoper zou slopen en het terrein bouwrijp zou maken. De koper nam de kosten van de sloop en het bouwrijp maken voor zijn rekening. Volgens de Belastingdienst was dus meer verkregen dan uitsluitend het recht op levering en door het slooprisico liep de koper een risico van waardeveranderingen.

In navolging van de rechtbank, het gerechtshof en de Advocaat-Generaal oordeelde de Hoge Raad dat van een economische eigendomsverkrijging geen sprake was. De sloop bracht volgens de Hoge Raad geen extra waarderisico voor de koper met zich mee. Bij het bepalen van de koopprijs was namelijk al rekening gehouden met het feit dat de sloop voor rekening van de koper kwam. Het werd niet relevant geacht dat de werkelijke kosten konden afwijken van de geschatte kosten en dat de koper nu het slooprisico liep, zoals het risico op faillissement, wanprestatie of aansprakelijkheid

voor de handelingen van de sloper. De Hoge Raad achtte het ook niet relevant dat op grond van de koopovereenkomst de kosten van de huurbeëindiging en ontruiming, inclusief de schadeloosstelling voor rekening van de koper kwamen.

### **Gevolgen**

De belastingdienst oordeelt in gevallen waarin geen sprake is van een standaard koopovereenkomst vaak dat de economische eigendom al eerder overgaat op de koper waardoor toch overdrachtsbelasting moet worden betaald. Een voorbeeld van een dergelijke situatie is die waarin een koper de sloop van de nog aanwezige opstal op zich neemt en de koopprijs afhangt van de gemaakte sloopkosten. Op grond van dit arrest zou ook in een dergelijke situatie de economische eigendom niet reeds overgaan op het moment dat de sloop aanvangt.

In vergelijkbare situaties is het van groot belang dat de contractuele afspraken in de koopovereenkomst worden getoetst aan de relevante criteria om te voorkomen dat men met een extra overdrachtsbelastinglast wordt geconfronteerd.

Voor meer informatie kunt u uiteraard contact opnemen met de Real Estate Desk van RSM of uw eigen RSM-adviseur.

