

Collegeaantekeningen

Fiscale aspecten registergoederen

Week 5



2021-2022

Dit uittreksel is eigendom van Vevonos. Ondanks zorgvuldige controle is Vevonos niet aansprakelijk voor de inhoud van dit uittreksel. Verspreiding zonder uitdrukkelijke toestemming van Vevonos is niet toegestaan

FAR Hoorcollege 5

Overdrachtsbelasting

Inleiding

De overdrachtsbelasting staat in de Wet Belastingen Rechtsverkeer (WBR). Hierin staat ook de assurantiebelaasting, maar wij richten ons alleen op de overdrachtsbelasting. Verder gebruiken we het uitvoeringsbesluit van de WBR en de bijlage. Het belastbaar feit staat in art. 2 WBR: de verkrijging van een in Nederland gelegen onroerende zaak, of verkrijgen van rechten waaraan de zaak is onderworpen. Voor de uitleg van begrippen, zoals de onroerende zaak, kun je kijken in het BW (art. 3:3 lid 1 BW). Als de overdracht belast is, is de verkrijger degene die moet betalen. Er zijn twee tarieven: de normale is 8% en er is een verlaagd tarief van 2%. Op het moment dat (het recht op) een zaak wordt verkregen, moet worden betaald (=tijdstipbetaling). Vaak wordt het afgewikkeld door de notaris.

Schema overdrachtsbelasting

1. Wie? Art. 16 WBR
 - De verkrijger van een onroerende zaak of van de rechten waaraan de onroerende zaak is onderworpen. Het is niet relevant waar de verkrijger woont, wat zijn nationaliteit is en of het een natuurlijk- of rechtspersoon is. De onroerende zaak moet in Nederland zijn gelegen en dit bepaalt of de verkrijger belasting moet betalen.
 - Stel er zijn twee of meer verkrijgers, dan zijn er ook evenzoveel verkrijgingen. Elke verkrijger is voor zijn of haar aandeel verkrijger en daarmee belastingplichtige. Er is dus geen gemeenschappelijk belastingplicht. In de praktijk doet de notaris vaak 1 aangifte voor alle gezamenlijke verkrijgers. Per verkrijger wordt beoordeeld of er sprake is van een vrijstelling.
2. Wat? Art. 2 t/m 7 WBR
 - De verkrijging
3. Waar? Art. 2 & 4 WBR
4. Vrijgesteld? Art. 15 WBR

Nee? Prestatie is belast met OVB:

1. Maatstaf? Art. 9 t/m 13 WBR
2. OVB tarief? Art. 14 WBR
3. Verschuldigd door? Art 17 & 18 WBR
4. Wanneer? Art 8 WBR
5. OVB teruggaaf? Art.19 WBR

Verkrijging

Een belastbaar feit is de civielrechtelijke verkrijging van een in Nederland gelegen onroerende zaak. Er wordt dus juridisch eigendom verkregen. De verkrijging wordt uitgebreid met de ficties. Dit komt later in het college terug.

Ook de economische verkrijging valt onder art. 2 WBR, mits er een risico is met betrekking tot waardeverandering. Enkel een recht op levering (koopovereenkomst) is geen economisch eigendom.

Eén verkrijging kan bestaan uit meerdere zaken. Dan worden alle aparte zaken als 1 verkrijging gezien. Voor de heffing is sprake van evenzoveel belastbare feiten. Per zaak moet dus weer worden gekeken of er sprake is van een vrijstelling.

Je kunt ook te maken hebben met een voorwaardelijke verkrijging. Deze gaat uit van een toekomstige onzekere gebeurtenis. Het is een voorwaarde verkrijging als er bepaalde kans is dat het zich kan voordoen. Er zijn twee soorten: opschortende (art. 8 lid 2 WBR) en ontbindende voorwaarde. Voor het moment van de totstandkoming van de verkrijging, pak je het moment dat de opschortende voorwaarde is vervuld. De waarde van de onroerende zaak op dat moment wordt gebruikt, art. 9 lid 1 WBR. Bij ontbindende voorwaarde is de verkrijger direct verkrijger, maar hij loopt het risico dat zijn recht eindigt.

Verkrijging belang

De verkrijging van een belang in een lichaam wordt ook belast onder de WBR. 'Lichamen' is gedefinieerd in art. 2 lid 7 WBR. Het maakt niet uit of de lichamen die naar Nederlands recht zijn opgericht. Als in een lichaam onroerende goed gelegen in Nederland heeft en de verkrijger krijgt een belang in dat lichaam, wordt het belast. Het is onbelast als het belang minder dan 1/3^e is en het fonds valt onder art. 2 lid 3 WBR. Het verkregen aandeel is dan niet groot genoeg om te belasten in de ogen van de wetgever. In alle andere gevallen is de verkrijging belast.

Art. 2 lid 5 WBR is een anti-misbruik bepaling. Als binnen twee jaar steeds een klein aandeel wordt verkregen door dezelfde persoon en uiteindelijk een vrij groot belang heeft, dan worden deze verkrijgingen als eenzelfde dan wel een samenhangende verkrijging gezien. Het is dan alsnog een belastbaar feit. In dit geval wordt dus naar een tijdsverloop gekeken, ondanks dat de WBR een tijdstipbepaling is.

In art. 4 WBR begint het met de ficties. Onder een 'onroerende zaak' wordt ook verstaan: verkrijgen van aandelen in een onroerendzaaklichaam. In het lichaam zit dan een onroerende zaak en door verkrijging van een belang in het lichaam, verkrijgt de verkrijger in feite het onroerend goed. Later in het college wordt dieper gekeken naar de voorwaarden.

Voorbeeld

Wim koopt voor €100.000 een 40% belang in een beleggingsfonds zonder rechtspersoonlijkheid. De activa van dit beleggingsfonds, welke onderworpen is aan de WFT, bestaan voor 60% uit Nederlands vastgoed. Is deze verkrijging van Wim belast met OVB? Zo ja, voor welk deel?

Het belang is groter dan $1/3^e$ dus de verkrijging is in principe belast met overdrachtsbelasting, art. 2 lid 3 jo art. 2 lid 4 sub b WBR. Wat is nu belast? Wim betaalt een ton voor een 40% belang. De activa wordt geheven over in Nederland gelegen vastgoed en dit is slechts 60% van de activa. 60% van de €100.000 is belast met overdrachtsbelasting.

Uitzonderingen

In art. 3 WBR is 'belastbaar feit' ingeperkt. Verrijking door middel van boedelmenging (partner heeft al een woning waarvan de helft wordt verkregen bij het huwelijk) is onbelast, lid 1 sub a. Ook latere verkrijgingen binnen het huwelijksgoederenregime zijn onbelast. Bij einde van het huwelijk is het deel wat wordt overgenomen van de partner wel belast.

Als de onroerende zaak niet in het huwelijksgoederenregime valt is art. 1 WBR niet van toepassing. Bij aanvang samenwoning is er in beginsel geen sprake van een verkrijging. Evenals bij het einde van samenwoning. Bij einde samenwoning is er wel een verkrijging als de onroerende zaak (deels) naar de ander gaat.

De verkrijging krachtens erfrecht is onbelast en ook de latere verdeling, art. 3 lid 1 sub a en b WBR.

Fictieve onroerende zaak

In art. 4 WBR staan de ficties. Hieronder valt de verkrijging van aandelen in een onroerendezaaklichaam (OZR), art. 4 lid 1 sub a WBR. Tevens is de verkrijging van rechten van lidmaatschap van een vereniging of coöperaties met vastgoed als fictie belast, art. 4 lid 1 sub b WBR. We kijken eerst naar de verkrijging in een ozr. De voorwaarden zijn:

- Verkrijger krijgt een voldoende belang, lid 3.
 - o Het hangt ervan af of de verkrijger een natuurlijk- of rechtspersoon is.
 - o Als een natuurlijk persoon het belang verkrijgt, zijn er 2 vereisten:
 - § Ten minste een belang van een derde.
 - § Een belang van 7% als dan niet tezamen met zijn/haar echtgenoot.
 - o Een rechtspersoon moet ten minste een derde belang hebben.
- Lichaam heeft voldoende OZ-bezit (bezitseis), lid 1 sub a.
 - o De bezittingen op het tijdstip van de verkrijging, of in het voorafgaande jaar, bestaan grotendeels (= meer dan 50%) uit onroerende zaken. Tevens bestaat minimaal 30% van de bezittingen uit in Nederland gelegen vastgoed.

- Lichaam heeft de juiste doelstelling (dienstbaarheidseis), lid 1 sub a.
 - o De onroerende zaken zijn geheel of hoofdzakelijk (meer dan 70%) dienstbaar zijn aan het verkrijgen, vervreemden of exporteren van de onroerende zaak. Hiermee wordt bedoeld dat het onroerende goed wordt verhuurd of verhandeld.

Als je een natuurlijk persoon bent met een belang en een verbonden persoon heeft ook een belang in datzelfde lichaam, worden deze belangen bij elkaar opgeteld, art. 4 lid 6 WBR. Het bezit van een verbonden persoon wordt dan als bezit van de verkrijger aangemerkt. Dit geldt ook voor rechtspersonen, art. 4 lid 7 en 8 WBR.

Let op dat het hierbij niet alleen gaat om de onroerende zaken, maar ook weer die rechten op onroerende zaken, art. 4 lid 2 WBR. Deze tellen mee in de verkrijging en het belang.

De tweede fictie is de verkrijging van het recht van lidmaatschap. Dit is een lidmaatschap in een coöperatieve flatvereniging. Op grond van dit recht heeft de verkrijger recht op een deel van het gebouw.

Voorbeeld fictieve onroerende zaak

Van Gremer BV bestaan ten tijde van de verkrijging van aandelen in deze BV voor 90% uit een verhuurd bedrijfspand, gelegen in België. Is hier sprake van een OZR?

- Nee, daarvan is geen sprake, want de bezittingen bestaan niet voor 30% in Nederland gelegen vastgoed. Aan de bezitseis is dus niet voldaan. Aan de dienstbaarheidseis is wel voldaan.

Van Meer BV bestaan de bezittingen ten tijde van de verkrijging van aandelen in deze BV voor 40% uit een in NL gelegen verhuurd bedrijfspand en voor 60% uit nietonroerende bezittingen. Is hier sprake van een OZR?

- Er wordt wederom niet aan de bezitseis voldaan, want de bezittingen bestaan niet voor minimaal 50% uit onroerende zaken. Aan de dienstbaarheidseis wordt wel voldaan.

Van Xanders BV bestaan de bezittingen ten tijde van de verkrijging van aandelen in deze BV:

- Voor 30% uit een in NL gelegen perceel grond, zelf in gebruik voor uitoefening BV
- Voor 50% uit een door de BV aan derden verhuurd perceel grond in NL en
- Voor 20% uit niet onroerende bezittingen

Is hier sprake van een OZR?

- Er wordt voldaan aan de bezitseis (minimaal 50% vastgoed en minimaal 30% in Nederland gelegen vastgoed). De onroerende zaken worden echter niet grotendeels geëxploiteerd, namelijk maar 50%. Er wordt dus niet voldaan aan de dienstbaarheidseis.

De heer Boom heeft alle aandelen van Plant BV. De bezittingen zijn in totaal € 10 miljoen waard, bestaande uit 80% in Nederland gelegen vastgoed en 20% vorderingen en liquide middelen. Het vastgoed wordt verhuurd. De heer De Vries koopt van de heer Boom 50% van de aandelen Plant BV voor € 5 miljoen. (BV heeft geen schulden). Hoeveel bedraagt de OVB?

- Er wordt voldaan aan alle drie de vereisten van de fictie uit art. 4 lid 1 sub a WBR: er wordt een aanmerkelijk belang gekocht in een OZR. De verkrijging is dus belast met overdrachtsbelasting. Het belang wat De Vries koopt (de helft van de onroerende zaken, dus 40%) van de waarde van de bezittingen (10 miljoen) wordt belast, dus over 4 miljoen wordt belasting betaald.
- Als er wel schulden waren, wordt de waarde daarvan van de waarde van het bv, de 10 miljoen, afgehaald.

Deelneming in een ander (OZ)lichaam

Als een moederverenootschap aandelen in de dochter bezit, heet dit deelneming. In sommige gevallen moeten de bezittingen van dochter mee worden genomen in de bezittingen van moeder, art. 4 lid 4 sub a WBR. Als de dochter een OZR is, kan dit invloed hebben op de beoordeling van moeder. Als de dochter geen OZR is dan is het een roerende bezitting voor moeder. Binnen een concern moet worden geconsolideerd op grond van het werkelijke belang. Consolidatie = alle bezittingen en schulden van de dochter naar rato van het werkelijke belang toerekenen aan moeder (ten minste 1/3 belang).

Beperkte rechten

Bij afstand doen, wijzigen of zaken aanbrengen aan beperkte rechten is er sprake van een fictieve verkrijging, art. 6 WBR. Afstand doen wordt bijvoorbeeld gezien als verkrijging van de blooteigenaar.

Art. 11 WBR + Uitv.besluit + bijlage:

- o Zakelijke rechten met een canon wordt de waarde (lid 1) vermeerderd met de (forfaitair bepaalde) waarde van de canon, retributie of huur (lid 3).

Art. 11 lid 2 WBR + Uitv.besluit + bijlage:

- o Verrijking (blote) eigendom bezwaard met een beperkte recht: waarde verminderd met die van canon, retributie of huur.

Art. 11 lid 4 WBR:

- Verkrijging van eigendom onder voorbehoud: maatstaf van heffing niet verminderd met gekapitaliseerde waarde canon of retributie.

Voorbeeld opstalrecht

Een onderneming verwerft een opstalrecht van een perceel bouwgrond voor een periode van 15 jaar. De onderneming betaalt hiervoor eenmalig € 50.000 en een jaarlijkse canon van € 10.000. De waarde van de volle eigendom van de grond is € 300.000.

Wat is de waarde van de canon?

$(5 \times 0,85) + (5 \times 0,64) + (5 \times 0,48) \times € 10.000 = € 98.500$. Zie bijlage Uitv.besluit BRV letter B.

Waarover is OVB verschuldigd?

$8\% \times (€ 50.000 + € 98.500) = € 11.880$

Als de som van de eenmalige vergoeding en de waarde van de canon hoger is dan de waarde van de onderliggende onroerende zaak, wordt de OVB geheven over de waarde van de onroerende zaak. Het laagste bedrag wordt gebruikt. Als de waarde van de grond in casus €100.000 was, was er OVB betaald over die €100.000.

Voorbeeld blooteigendom

De heer Groen koopt voor k€ 100 een pand die bezwaard is met een opstalrecht voor mevrouw Geel. Dit opstalrecht eindigt bij haar overlijden. Mevrouw Geel is 68 jaar. De jaarlijkse vergoeding die zij voor het opstalrecht betaalt, is € 2.000.

Wat moet de heer Groen aan OVB betalen?

OVB wordt berekend over het belastbare bedrag $€100.000 - (8 \times € 2.000) = € 84.000$, art 11 lid 2 WBR.

De kapitalisatiefactor is te vinden in bijlage van het uitv.besluit BRV in de bij letter a opgenomen tabel.

Vruchtgebruik

Voor de waardering van het vruchtgebruik wordt verwezen naar de Successiewet en wordt rekening gehouden met het percentage van 6% als maatstaf, art. 9 Sw jo. 10 Uitv.besl.Sw. De waarde van het blote eigendom is waarde van de woning verminderd met de waarde van het vruchtgebruik.

Voorbeeld vruchtgebruik

Jan (63 jaar) draagt zijn woning over aan zijn dochter Sara onder voorbehoud van recht van vruchtgebruik. WEV woning is €250.000

Wat is de waarde van het vruchtgebruik?

Wat is de waarde van het blooteigendom?

Waarover moet OVB worden betaald?

Uitwerking van Brightspace:

- › Met behulp van de tabellen in de bijlage bij het uitv.besl. BRV kan de waarde van het vruchtgebruik worden berekend.
- › De waarde van het blote eigendom is waarde van de woning verminderd met de waarde van het vruchtgebruik.
- › Volgens een besluit mag echter, in geval van vruchtgebruik van een woning, het woongenot worden gewaardeerd naar het % van art. 21 lid 14 jo. art. 10 uitv.besl. SW (6%).
- › Waarde vruchtgebruik: $6\% \times 10 \times \text{€ } 250.000 = \text{€ } 150.000$
- › Waarde blote eigendom: $\text{€ } 250.000 - \text{€ } 150.000 = \text{€ } 100.000$ Over € 100.000 is Sara dus OVB verschuldigd
- › Als er sprake is van een schenking onder voorbehoud van het vruchtgebruik, komt de OVB in mindering op de verschuldigde schenkbelasting (Art. 24 lid 2 SW).