

1. Wat is de aanleiding?

De zogenaamde doorkijk-arresten van de Hoge Raad maken een structuur mogelijk waarbij nieuwe onroerende zaken, via aandelen, vrij van btw en overdrachtsbelasting worden overgedragen. Dit is in strijd met doel en strekking van wet- en regelgeving. HR 23 februari 2007, ECLI:NL:HR:2007:AU8559, HR 10 juni 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ7580 en HR 30 november 2018, ECLI:NL:HR:2018:2110.

2. Wie zijn betrokken?

Bedrijven, zoals projectontwikkelaars, die nieuwe onroerende zaken/vastgoed (laten) bouwen binnen een BV en de aandelen in die BV (en daarmee het vastgoed) vervolgens overdragen, alsmede de verkrijgers van die aandelen (en het vastgoed).

3. Wat is het probleem?

Een structuur waarbij nieuwe onroerende zaken vrij van btw en overdrachtsbelasting worden overgedragen, hetgeen niet is beoogd binnen wet- en regelgeving.

De verkrijging van onroerende zaken is in beginsel belast met overdrachtsbelasting. De (rechtstreekse) verkrijging/levering van nieuwe onroerende zaken is belast met btw en, ter voorkoming van een samenloop van heffingen, vrijgesteld van overdrachtsbelasting. De verkrijging/levering van aandelen is vrijgesteld van btw. Als gevolg van jurisprudentie wordt de verkrijging/levering van nieuwe onroerende zaken middels overdracht van de aandelen van de BV waarin die onroerende zaken zijn ondergebracht, aangemerkt als de verkrijging/levering van de betreffende onroerende zaken zelf. Waar aldus sprake is van een btw-vrijgestelde aandelentransactie, geldt tevens de samenloopvrijstelling in de overdrachtsbelasting, zodat deze (indirecte) verkrijging/levering van onroerende zaken per saldo zonder btw en zonder overdrachtsbelasting plaatsvindt. Onderhavig voorstel mitigeert deze binnen wet- en regelgeving niet-beoogde belastingbesparende structuur.

4. Wat is het doel?

Het bestrijden van een niet-beoogde belastingbesparing. Tevens zal dit een gelijk spelveld creëren tussen bedrijven die direct nieuw vastgoed aankopen (belast met btw) en bedrijven die vastgoed aankopen door middel van aandelen die zien op dat vastgoed (geen btw en geen overdrachtsbelasting). Dit voorstel regelt dat bij verkrijging van een (kwalificerend) aandelenbelang overdrachtsbelasting (10,4%) wordt geheven. Hierdoor treedt minder concurrentievervalsing op en wordt een binnen wet- en regelgeving niet-beoogde belastingbesparing in voorkomende gevallen gemitigeerd.

5. Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Uitgangspunt is dat op de overdracht/verkrijging van (nieuw) vastgoed belasting wordt geheven. Door de genoemde doorkijk-arresten is dit nu niet altijd het geval waardoor ook een ongelijk spelveld is ontstaan tussen bedrijven die nieuw vastgoed direct aankopen en bedrijven die nieuw vastgoed aankopen via een aandelentransactie. Bij niets doen blijft deze onwenselijke situatie in stand.

6. Wat is het beste instrument?

Deze niet-beoogde belastingbesparing kan alleen met een wettelijke wijziging worden bestreden. Bestrijding via wijziging van de Wet op belastingen van rechtsverkeer lijkt meer doeltreffend en doelmatig dan wijziging van de Wet op de omzetbelasting 1968 .

7. Wat zijn de gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu?

Voor bedrijven zorgt dit wetsvoorstel ervoor dat het construeren middels een vastgoedaandelentransactie minder belasting bespaart dan nu het geval is. Hierdoor zullen bedrijven ter zake van de (indirecte) verkrijging van nieuwe onroerende zaken via aandelentransacties meer belasting (overdrachtsbelasting) moeten gaan betalen. Voor bedrijven

die nu al vastgoed kopen op andere wijze zonder gebruik te maken van aandelentransacties om belasting te vermijden, verandert er niks in de belastingheffing. Voor de overheid zal deze maatregel leiden tot aanvullende belastinginkomsten. Omdat burgers nieuwe onroerende zaken normaliter rechtstreeks aankopen in plaats van via een aandelentransactie, zal dit voorstel hen in de regel niet direct raken. Gevolgen voor het milieu: nvt.