

Column: Strafheffing overdrachtsbelasting schiet zijn doel voorbij

21-12-2015 09:47

Bij de overdracht van de onderwijsruimte voor het Da Vinci College, in het veelbesproken gebouw aan de Lammenschansweg in Leiden, is volgens de belastingdienst een te lage koopprijs voldaan en daarom moet nu alsnog overdrachtsbelasting worden betaald ('strafheffing'). Als de belastingdienst gelijk heeft (wat nog niet vaststaat), is dit voor de gemeente Leiden slecht nieuws, want het gaat om veel geld. Een goede aanleiding om de strafheffing onder de loep te nemen en te pleiten voor het beperken van haar werking tot de gevallen waarvoor zij is bedoeld.

Normaal kan de verkrijger van een nieuwe onroerende zaak een beroep op vrijstelling van overdrachtsbelasting doen als hij btw over de koopprijs is verschuldigd. Als voor de onroerende zaak echter een koopprijs wordt betaald die lager is dan de stichtingskosten én de verkrijger de aan hem in rekening gebrachte btw niet of niet nagenoeg geheel in aftrek kan brengen, is de verkrijger toch overdrachtsbelasting verschuldigd, ondanks het feit dat de verkrijger reeds niet (of nagenoeg niet) aftrekbare btw betaalt. Dat wordt dus 'strafheffing' genoemd.

Btw-voordeel

De strafheffing is in de wet gekomen om btw-constructies de nek om te draaien. Stel: een gemeente laat door een aannemer een nieuw schoolgebouw realiseren voor EUR 5 mio. De aannemer berekent over die EUR 5 mio 21% btw en de gemeente kan die niet in aftrek brengen als zij zelf de school gaat exploiteren. Stel nu dat de gemeente het schoolgebouw voor EUR 1 mio doorverkoopt aan een (aan de gemeente gelieerde) stichting die het schoolgebouw gaat exploiteren. In dat geval berekent de gemeente 21% btw over de koopsom. Daarmee kan de gemeente de 21% over de EUR 5 mio nu wel in aftrek brengen. De stichting kan de 21% niet of nagenoeg niet in aftrek brengen, maar per saldo is er een aanzienlijk btw-voordeel behaald. In de ogen van de wetgever is dit voordeel iets te feestelijk en daarom wil zij de stichting in dit voorbeeld niet belonen met een vrijstelling van overdrachtsbelasting. Dus moet de stichting 6% 'strafheffing' betalen over de totale stichtingskosten.

Overdrachtsbelasting

Buiten het geval van btw-constructies wordt de strafheffing door velen als onredelijk ervaren. Deze is naar de letter van de wet reeds van toepassing bij iedere afwijking (naar beneden) van de stichtingskosten en ongeacht het motief. In de praktijk komt het voor dat een gebouw, zonder de intentie tot het behalen van een belastingvoordeel, voor een prijs wordt verkocht die lager is dan de stichtingskosten. De verkoper kan, toen deze de zaak verkocht, bijvoorbeeld een veel te rooskleurig beeld hebben gehad van de prijs die hij moest betalen aan de aannemer. Door allerlei meerwerkclausules en stelposten kan die hoger uitvallen dan de prijs die de verkoper in de koopprijs had verdisconteerd voor het werk. Een strop voor de verkoper. Waarom zou de koper die de btw over de koopsom niet in aftrek kan brengen in zo'n geval moeten worden gestraft door het betalen van overdrachtsbelasting? Dat terwijl een partij die de btw wél in aftrek had kunnen brengen geen overdrachtsbelasting hoeft te betalen.

Tegengaan btw-constructies

De staatsecretaris van Financiën heeft voor andere situaties bepaald dat de strafheffing achterwege mag blijven (bijvoorbeeld als door een verslechtering van de markt de laatste woningen in een bouwproject onder kostprijs worden verkocht), maar niet voor het geval hierboven. Maar ook in dat geval is strafheffing onredelijk. Het wordt daarom tijd dat strafheffing wordt beperkt tot de situaties waarvoor deze werkelijk is bedoeld, namelijk het tegengaan van btw-constructies. Ik hoop dat de staatssecretaris hier snel werk van maakt.

Een column van Janbert Heemstra, notaris bij [De Clercq Advocaten Notarissen](#).

VASTGOED JOURNAAL

JanBert Heemstra