

VERKOOP VOOR EEN TE LAGE PRIJS: FISCALE BOETE !



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)

Beste Makelaar,

Dit keer wil ik een oudere uitspraak onder jouw aandacht brengen, namelijk die van de [Rechtbank in Arnhem](#) van 20 november vorig jaar. Deze is interessant omdat de poging om verkoopwinsten bij de DGA en niet bij de BV terecht te laten komen, mislukte.

De situatie

De [Rechtbank in Arnhem](#) moest oordelen in een zaak waarbij een BV op 11 september 2007 een registergoed overdroeg aan haar directeur/enig aandeelhouder (de DGA) voor €1.315.000,-. Kort daarna, namelijk op 17 december 2007, maakte de DGA een winst van €235.000,- op dit object toen het werd doorverkocht aan een derde voor €1.550.000,-.

Natuurlijk duiken onmiddellijk gedachten op aan vastgoedfraude, MOT meldingen en kun je vragen stellen omtrent de handelswijze van de betrokken notaris(sen).

Maar daar ging het niet om bij de rechtbank. Daar ging het om een navorderingsaanslag vennootschapsbelasting die de Belastinginspecteur opgelegd had.

De reden daarvan: deze winst was een verkapte winstuitdeling door de BV.

Argumenten Rechtbank

De Rechtbank nam in ogenschouw dat het niet aannemelijk was dat in 3,5 maand tijd een waardeverandering van €235.000,- had plaatsgevonden. Bovendien was er door de BV verklaard dat bij de DGA in september 2007 al bekend was dat er concrete interesse bestond bij de uiteindelijke koper om het object te verwerven. Deze (voor)kennis werd door de Rechtbank toegerekend aan de BV.

Op basis hiervan en met verwijzing naar een ouder arrest van de Hoge Raad oordeelt de Rechtbank dat er in casu sprake was van een (verkapte) winstuitdeling. De BV slaagt er niet in om tegenbewijs te leveren, waarna de navordering in stand blijft.

Jouw praktijk

Mocht jij ooit geconfronteerd worden met een DGA die jou vraagt om een taxatierapport op te stellen van een pand van zijn of haar BV omdat het pand verkocht zal worden aan een derde, etaleer dan je deskundigheid door te wijzen op de uitspraak.

Je kunt dan aangeven dat de route van verkoop door de BV aan de DGA voor een lage(re) waarde en doorverkoop door de DGA aan die derde voor een hoge(re) prijs niet echt aantrekkelijk is. De winst die de DGA maakt, wordt namelijk belast met vennootschapsbelasting. Waarschijnlijk zal de belastinginspecteur bovendien nog een boete opleggen ook, omdat er sprake is van voorwaardelijke opzet.

Hiermee laat je zien dat je van meer dingen verstand hebt dan alleen registergoederen en dat kan je gesprekspartner alleen maar waarderen. En kan jou in de toekomst meer opdrachten opleveren.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:
[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

