

## GEEN BTW OMDAT VERKOPER GEEN ONDERNEMER IS



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

Over de problematiek van BTW naast of in plaats van overdrachtsbelasting is de afgelopen tijd veel te doen geweest. Dit, dankzij het zogeheten Don Bosco-arrest.

Na die uitspraak is het nog meer van belang geworden om te kijken naar de status van het over te dragen registergoed en de plannen die partijen ermee hebben voordat bepaald kan worden of er in plaats van overdrachtsbelasting BTW verschuldigd is.

Recent is door het Gerechtshof in Amsterdam een [uitspraak](#) gedaan, waaruit weer eens blijkt dat ook de verkoper van wezenlijk belang is.

In de betreffende zaak was de verkoper eigenaar van een leegstaand woon-/winkelpand. De koper wilde dit slopen na de eigendomsverkrijging en was van mening dat er op basis van de recente jurisprudentie geen overdrachtsbelasting verschuldigd was, maar alleen BTW.

Dit was echter niet het geval te zijn, omdat de verkoper geen ondernemer bleek te zijn !

Het pand was al jaren niet meer echt in gebruik. De etalages waren weliswaar door de verkoper in gebruik aan derden gegeven, maar achter de etalages werd door hen geen winkel uitgebaat. Ook overigens bleek dat de verkoper niets had gedaan dat “normaal vermogensbeheer” te boven ging.

De koper moest dus gewoon overdrachtsbelasting betalen.

Ik vond deze fundamentele insteek van de rechters (*als de verkoper geen ondernemer is kom je niet toe aan BTW-heffing en Don Bosco*) te mooi om niet onder de aandacht te brengen.

Vooraf omdat het in jouw dagelijkse werkzaamheden zal voorkomen dat er mooie plannen worden ontwikkeld om bestaande gebouwen een nieuwe bestemming te geven. In de exploitatie-berekeningen ga je waarschijnlijk ervan uit dat over de koopsom alleen BTW betaald moet worden omdat de verbouwingswerkzaamheden voldoende zijn om aan de criteria van Don Bosco te voldoen. Dan kijk je toch vreemd op als achteraf overdrachtsbelasting geheven wordt omdat de verkoper geen ondernemer is.

Dus kijk niet alleen naar (de mogelijkheden van) het pand, maar ook naar de verkoper.

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

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://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.](#)

