

GEEN BTW OMDAT VERKOPER GEEN ONDERNEMER IS



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

Als je betrokken bent bij zogeheten her-bestemming van bestaande gebouwen of percelen, dan loop je vrij snel tegen de problematiek van BTW naast of in plaats van overdrachtsbelasting aan. Dat komt door het zogeheten Don Bosco-arrest.

Sinds die uitspraak is van groot belang geworden om te kijken wat de staat is van het over te dragen pand en de plannen die partijen ermee hebben. Pas dan kan bepaald worden of er BTW verschuldigd is in plaats van overdrachtsbelasting.

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

Hier speelde dat de verkoper eigenaar was van een leegstaand woon-/winkelpand. De koper wilde dit na de eigendomsverkrijging slopen. De koper vond dat er, dankzij Don Bosco en andere uitspraken, geen overdrachtsbelasting verschuldigd was, maar alleen BTW.

De rechters waren echter een andere mening toegedaan. De reden: de verkoper was geen ondernemer !

Het pand was namelijk al jaren niet meer echt in gebruik. De etalages waren weliswaar door de verkoper in gebruik gegeven aan derden, maar achter de etalages werd door hen geen winkel uitgbaat. Ook verder bleef de verkoper binnen de grenzen van “normaal vermogensbeheer”.

De koper moest dus gewoon overdrachtsbelasting betalen.

In jouw dagelijkse werkzaamheden zal vaak voorkomen dat er mooie plannen worden ontwikkeld om bestaande gebouwen een nieuwe bestemming te geven. In de exploitatie-berekeningen wordt er dan waarschijnlijk van uitgegaan dat over de koopsom alleen BTW betaald hoeft te worden omdat de verbouwwerkzaamheden 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 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.](#)

