

## **BTW, DE MAKELAAR EN DIENS AANSPRAKELIJKHEID**



[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
*Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht*

Wat kan en mag een opdrachtgever verwachten van een redelijk handelende en redelijk bekwame makelaar? En wanneer dient de makelaar op te draaien voor de schade die de opdrachtgever lijdt?

Die vragen kwamen aan de orde in een zaak die door het [Gerechtshof in Den-Haag](#) onlangs werd afgesloten en die voor de betreffende makelaar slecht uitpakte.

### **BTW, HERZIENINGSTERMIJN, OPTIE BTW-BELASTE LEVERING VAN EEN BEDRIJFSPAND**

In deze zaak ging het om een bedrijfspand dat te koop werd aangeboden. Kennelijk ging het om een nieuw, maar niet gloednieuw bedrijfspand. De verkoper had namelijk bij de bouw de BTW afgetrokken en nu was bij de levering overdrachtsbelasting verschuldigd. Dus waren er in ieder geval al twee jaar al verstreken sinds de ingebruikname.

Maar het pand was nog geen 10 jaar ingebruik, want de optie tot levering met BTW was hier in het geding.

Bij deze transactie waren diverse adviseurs van de koper en de verkoper betrokken, maar de zwarte piet kwam bij de verkopend makelaar te liggen. Deze had namelijk de verkoper er niet op gewezen dat door de levering binnen die tien jaar, de eerder in

af trek gebrachte BTW, herzien zou worden. Als gevolg hiervan zou de koper alsnog een deel van die BTW moeten terugbetalen aan de fiscus.

Om herziening te voorkomen, kunnen de koper en de verkoper afspreken dat bij de levering geopteerd wordt voor heffing van BTW (en voor verlegging daarvan naar de koper). Dan vindt er dus geen herrekening plaats bij de verkoper en neemt de koper als het ware diens BTW-termijn van tien jaar over.

In deze zaak was dit alles niet gedaan en had de makelaar ook niet gewezen op de mogelijkheid tot met BTW belaste levering of de gevolgen voor de verkoper van het uitblijven van een verzoek hiertoe.

Dit alles werd de makelaar zwaar aangerekend en sinds de uitspraak weet ik dat een redelijk bekwaam en redelijk handelend makelaar in ieder geval de verkoper moet wijzen op de BTW-problematiek bij verkoop of verhuur van een bedrijfspand.

[Wil je hierover wat laten weten, stuur dan een mail.](#)

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.](#)

