

## LET OP ALS EEN ONDERNEMER VERKOOPT



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

Tijdens je opleiding tot makelaar en in je werk zul je gemerkt hebben hoe moeilijk de samenloop is van BTW en overdrachtsbelasting. De laatste tijd is dat gebied in beweging. Bijvoorbeeld als het gaat om de vraag of onbebouwde grond aangemerkt kan worden als nieuwbouw. Die vraag moet (mede) beantwoord worden op basis van de intenties van de partijen, waarbij die intenties dan wel weer door objectieve zaken en externe uitingen ondersteund moeten worden.

Dat alles is van belang omdat– afhankelijk van de situatie – hetzij 6% (of zelfs slechts 2%) overdrachtsbelasting betaald moet worden hetzij 21% BTW. Dat aanzienlijke belastingverschil kan grote gevolgen hebben voor de prijsstelling van het door jou te verkopen registergoed en de opbrengst voor de eigenaar.

Maar er is nog een ander aspect aan deze materie en dat wil ik graag onder je aandacht brengen.

### **Alleen BTW als de verkoper ondernemer is**

Tijdens mijn studie is er door de hoogleraren telkens op gehamerd dat er een belangrijke en eigenlijk essentiële eerste vraag is die beantwoord moet worden. Die luidt: Is de verkoper ondernemer voor de BTW ?

Is het antwoord negatief, dan kan er geen sprake zijn van heffing van BTW.

Toen werd ook onderwezen dat dat ondernemerschap beoordeeld moet worden in het kader van de betreffende eigendomsoverdracht. Dus als bijvoorbeeld een slager zijn woning op de bovenste verdieping van een flatgebouw verkocht, hoefde verder

niet gekeken te worden naar het verkochte object om te bepalen of er sprake zou kunnen zijn van heffing van BTW.

**Hof Arnhem-Leeuwarden: een ondernemer is altijd een ondernemer**

Onlangs is die laatste veronderstelling door het [Hof Arnhem-Leeuwarden](#) onderuit gehaald.

De conclusie is nu, dat als de verkoper een ondernemer is, dit ondernemerschap ook (of misschien beter: altijd) van belang is voor het antwoord op de vraag of er BTW verschuldigd is bij de verkoop van een registergoed.

Dus als een slager een onroerende zaak verkoopt, moet er juist wél gekeken worden naar de aard van het object. Pas na doorvragen, kan besloten worden of de betreffende transactie getroffen wordt door 21% BTW.

De slager uit mijn voorbeeld is dus weliswaar altijd BTW ondernemer. Maar bij verkoop van zijn penthouse, zal er 2% overdrachtsbelasting verschuldigd zijn door de koper. De verkopende BTW-ondernemer (omdat de slager dat nu eenmaal is), hoeft dus van de koopsom niet ook nog 21% BTW af te dragen. Een penthouse is nu eenmaal een woning.

Maar stel dat de slager een vrijstaande woning bewoont en een deel van 1.000 m<sup>2</sup> van zijn “tuin” verkoopt. Dan kan er wel sprake zijn van een met BTW belaste levering. De grond zal onbebouwde grond zijn en afhankelijk van de bedoeling van de partijen, die moeten blijken uit objectieve gegevens, kan het zijn dat een bouwterrein worden overgedragen.

Stel dat het verkochte stuk “tuin” weiland is waarop de slager koeien voor de slacht hield. Stel bovendien dat de grond wordt aangekocht door een projektontwikkelaar die deze nodig heeft voor de realisatie van een aantal nieuwbouwwoningen en dat projekt op billboards langs de weg aangekondigd wordt, dan denk ik dat een Belastinginspecteur een naheffing BTW zal opleggen.

**Advies: verkoopt een ondernemer, vraag door en overleg bij twijfel met de fiscus**

Om ongewenste verrassingen te voorkomen voor jou als makelaar en voor jouw cliënten, is het verstandig om door te denken en waar nodig door te vragen als blijkt dat de verkoper een BTW-ondernemer is.

Verkoopt hij of zij een object dat mogelijk tot heffing van BTW kan leiden, treedt dan spoedig in overleg met diens Belastinginspecteur.

[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.](#)

