



Belastingdienst

VERTROUWELIJK

Belastingdienst/MKB Noordoost/kantoor Leeuwarden

5.1.2e

**Corporate Dienst
Vaktechniek**

Croeselaan 14
3521 CA Utrecht
Postbus 18280
3510 CG Utrecht
www.belastingdienst.nl

Contactpersoon

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

memo

Kennisgroepstandpunt 20-052-16

Feiten/casus

67 Awr

67 Awr

67 Awr

67 Awr

67 Awr

67 Awr

67 Awr

67 Awr

67 Awr

67 Awr

67 Awr

67 Awr

67 Awr

Datum

4 november 2020

Versienummer

1.0

Behandeld door

5.1.2e

Kopie aan

5.1.2e

Bijlage

VERTROUWELIJK

Pagina 1 van 5

1703522

00069

67 Awr

Overzicht

Koopprijs	67 Awr	67 Awr
WOZ-waarde		
Taxatiewaarde ²		
Boekwaarde		
Stille reserves aandelen/OZ		
Waarde aandelen (100%)		
Aangifte overdrachtsbelasting		

Vraag

1. Kan de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak in dit geval worden afgeleid van de koopsom voor de aandelen?
2. Als blijkt dat de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak lager ligt dan € 67 Awr komt de vraag op of in dat geval de tweede volzin van artikel 9 lid 1 WBR ('de waarde is ten minste gelijk aan die van de tegenprestatie') in samenhang met artikel 10 WBR van toepassing is. Met andere woorden, is de maatstaf van heffing in dat geval in deze casus 50% van € 67 Awr of de lagere waarde in het economische verkeer?

Antwoord

1. Ja. In dit geval waarbij de vennootschap naast liquide middelen en een latente belastingvordering uitsluitend een onroerende zaak tot haar bezittingen heeft, kan de koopsom voor de aandelen een belangrijke indicatie vormen voor de waarde in het economische verkeer van de onderliggende onroerende zaak. Het verdient echter aanbeveling om de onroerende zaak door een rijksstaxateur te laten taxeren. Het is immers

¹ Datum koopovereenkomst is 67 Awr

² Uitgaande van jaarhuur van € 67 Awr volgens bestaande huurovereenkomst.

- niet uitgesloten dat de waarde in het economische verkeer hoger ligt dan € 67 Awr
2. Bij de verkrijging van aandelen wordt de heffingsgrondslag uitsluitend bepaald aan de hand van de waarde van de onderliggende onroerende zaken. Die waarde is in dat geval niet ten minste gelijk aan de tegenprestatie (de tweede volzin van artikel 9 WBR is hier niet van toepassing). Met andere woorden, als blijkt dat de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak lager ligt dan 67 Awr dan dient de lagere waarde in het economische verkeer als maatstaf van heffing te gelden.

Beschouwing/Toelichting (*interne toelichting, maakt geen onderdeel uit van het antwoord*)

De beschouwing volgt uit kennisgroepstandpunt overdrachtsbelasting 15-052-14. De Hoge Raad heeft in 2004 bepaald dat artikel 4 WBR een *lex specialis* is op artikel 2 WBR. Artikel 9 WBR bepaalt hoe een verkrijging op grond van artikel 2 WBR wordt belast. Artikel 10 WBR bepaalt hoe een verkrijging op grond van artikel 4 WBR wordt belast. Dit artikel voorziet niet direct in een hogere tegenprestatie dan de waarde van de goederen welke door die aandelen of rechten worden vertegenwoordigd.

De vraag welke vervolgens opkomt is of tot de in artikel 9 WBR genoemde tegenprestatie eveneens de tegenprestatie voor een aandeel of recht zoals genoemd in artikel 4 WBR kan worden begrepen. Dit lijkt niet het geval nu artikel 9 WBR uitsluitend duidt op de waarde van *de onroerende zaak*. Deze waarde is ten minste gelijk aan die van de tegenprestatie van *die onroerende zaak*. Bij de verkrijging van een aandeel of recht zoals bedoeld in artikel 4 WBR is geen sprake van een tegenprestatie voor een onroerende zaak, doch sprake van een tegenprestatie voor het aandeel of recht. Heffing over een hogere tegenprestatie bij verkrijging van een aandeel of recht in de zin van artikel 4 WBR is dan niet aan de orde.

Alhoewel de gedachte dat ook voor aandelen de tegenprestatie als heffingsgrondslag zou moeten gelden wanneer deze hoger is dan de waarde, zeer aannemelijk is, blijkt niet uit de wettekst en de wetsgeschiedenis dat de wetgever dit voor ogen heeft gehad. De enige jurisprudentie op dit punt is de uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam van 12 november 2004, dat wel van mening is dat de hogere tegenprestatie de heffingsgrondslag zou moeten zijn, maar dit wordt in de uitspraak verder niet onderbouwd.

Geschiedenis

'Invoering art. 10 Wet belastingen van rechtsverkeer

Kamerstuk Tweede Kamer 1969-1970 kamerstuknummer 10560 onder nummer 3, pagina 26:

Deze bepaling komt wat de onroerend-goed-fondsen betreft, in wezen overeen met artikel 45d van de Registratiewet 1917. De overdrachtsbelasting wordt dus in het algemeen geheven over het gedeelte van de waarde van de onroerende goederen van het fonds, dat overeenkomt met de verhouding tussen het aantal verkregen participaties en alle uitstaande participaties. Heeft het fonds zelf weer deelnemingen in een ander onder artikel 4, eerste lid, letter a, van het ontwerp vallend fonds, dan wordt het door die deelnemingen vertegenwoordigd onroerend goed meegerekend. Voor de zgn. flatverenigingen komt de bepaling erop neer, dat voor de belasting in aanmerking komt de waarde van de desbetreffende flat. Deze waarde zal in de praktijk veelal overeenkomen met de koopsom plus een eventueel overgegaan aandeel in een gezamenlijke hypothecaire schuld.

Artikel 45d Registratiewet

Artikel 10 WBR komt dus voort uit artikel 45d van de Registratiewet. Na de wijziging van de registratiewet in 1933 luidde artikel 45d Rw als volgt: *"Het recht in artikel 45a bedoeld is verschuldigd over de verkoopwaarde van een zodanig gedeelte van de in dat artikel genoemde onroerende zaken, als het gestorte bedrag op de aandelen, op welke de verkoop of andere overeenkomst tot overdracht betrekking heeft, uitmaakt van het geheele gestorte kapitaal der vennootschap."*

Artikel 45a Registratiewet

"Ter zake van den verkoop of andere overeenkomst tot overdracht van aandelen, onverschillig of van deze laatsten al dan niet bewijzen zijn afgegeven, in de in het volgende lid omschreven naamloze vennootschappen, commanditaire vennootschappen op aandelen en andere vennootschappen, welker kapitaal geheel of ten dele in aandelen is verdeeld, is verschuldigd een registratierecht van twee gulden vijftig cent van elke honderd gulden. Deze vennootschappen zijn de zoodanige, welke volgens hare naar goed koopmansgebruik laatstelijk opgemaakte en vastgestelde balans, onroerende zaken binnen het Rijk gelegen of gevestigd bezitten, van welke onroerende zaken de verkoopwaarde drie-vierde gedeelte of meer bedraagt van het verschil tusschen de waarde van de gezamenlijke bezittingen der vennootschap en hare schulden. Indien de onroerende zaken op de balans voorkomen voor een lager bedrag dan hare verkoopwaarde, wordt voor de beoordeling van de verhouding in het vorige lid bedoeld, dat bedrag vervangen door de verkoopwaarde."

Artikel 10 WBR luidde bij de invoering als volgt: *"De waarde van de aandelen en rechten, als zijn bedoeld in artikel 4, eerste lid, is gelijk aan de waarde van de binnen het Rijk gelegen onroerende zaken en zakelijke rechten daarop, welke door die aandelen of rechten middellijk of onmiddellijk worden vertegenwoordigd."*

Vakstudie

Wegwijs

6.6.2 Verhouding art. 10 WBR – art. 9, lid 1, tweede zin, WBR

Naar mijn oordeel is art. 10 een lex specialis ten opzichte van art. 9, lid 1, zowel de eerste als de tweede zin, WBR. In gevallen waarin de tegenprestatie hoger is dan de ingevolge art. 10 in aanmerking te nemen waarde, gaat art. 10 vóór art. 9, lid 1, tweede zin. Voor deze opvatting pleit de wetsgeschiedenis. De RW 1917 kende in art. 45a e.v. een belastingheffing op de (overeenkomst tot) overdracht van aandelen in onroerendgoedvennootschappen. Die heffing was een zelfstandige heffing (van 'het recht wegens overeenkomsten tot overdracht van aandelen in sommige vennootschappen'). Anders dan de huidige WBR, waarin ook ter zake van de verkrijging van aandelen in onroerendezaakrechtspersonen *overdrachtsbelasting* wordt geheven, stelde de RW 1917 de heffing van overdrachtsbelasting (destijds 'overdrachtsrecht') en de heffing van belasting op verkrijging van aandelen ('registratierecht') *naast elkaar* met eigen regelingen ter zake de maatstaf van heffing. Onder vigeur van de RW 1917 was het daarom buiten discussie dat art. 27 RW 1917 (inhoudelijk overeenkomend met het huidige art. 9, lid 1, WBR) niet van belang was voor de maatstaf van heffing bij verkrijging van aandelen in onroerendezaakrechtspersonen. Laatstbedoelde maatstaf werd – daarover waren de schrijvers, in het bijzonder Dubois, het eens – uitsluitend beheerst door art. 45d RW 1917 (inhoudelijk overeenkomend met ons huidige art. 10 WBR). Over de door de wetgever toegepaste systematiek (een eigen regeling in art. 45a e.v. RW 1917 voor aandelen naast de regeling van het overdrachtsrecht in art. 27 e.v. RW 1917) is Dubois niet onverdeeld enthousiast. Hij opperde reeds – t.a.p., p. 263 – de mogelijkheid de desbetreffende aandelen als fictieve onroerende zaken aan te merken (zodat de verkrijging ervan aan de heffing van overdrachtsbelasting zou zijn onderworpen). Deze suggestie is door de wetgever bij de totstandkoming van de WBR overgenomen. Uit de wetsgeschiedenis is mij niet gebleken dat met deze wijziging van systematiek een materiële wijziging werd beoogd in de onderlinge verhouding tussen art. 9, lid 1,

WBR en art. 10 WBR (de opvolgers van de oude art. 27 RW 1917 en art. 45d RW 1917). Daarom wordt hier geconcludeerd dat de betekenis van art. 10 WBR dient te worden verstaan in de zin van art. 45 RW 1917, als *lex specialis*, niet alleen ten opzichte van de eerste volzin van art. 9 WBR (waarde van de verkregen aandelen), maar ook ten opzichte van de tweede volzin van art. 9 WBR (tegenprestatie voor de verkregen aandelen). (zie *1) Van een andere opvatting, enigszins terloops en zonder verdere motivering, gaf blijk Hof Amsterdam 12 november 2004 (r.o. 5.2) (zie *2)

Voorbeeld

A is enig aandeelhouder van A BV. Enig bezit van A BV is een verhuurd kantoorpand; A BV heeft geen schulden. A verkoopt zijn volledige belang in A BV aan X voor € 100.000, zijnde de waarde van het kantoorpand. Op het moment van de levering van de aandelen is echter de waarde van de aandelen (het kantoorpand) als gevolg van marktontwikkelingen gedaald tot € 95.000. Er wordt nu toch geheven over € 95.000 (de waarde van het kantoorpand ten tijde van de verkrijging van de aandelen). De hogere tegenprestatie is niet relevant.

***1)** Tot deze conclusie komen ook Gorren/Van Gils, *Vakstudie WBR*, aantekening 1 bij art. 10 WBR, alsmede J.L. bij de Leij, *WFR* 1987/5794, p. 1289. Moltmaker (J.K. Moltmaker, *Belastingen van rechtsverkeer*, par. 9.3) lijkt impliciet dezelfde mening toegedaan ('... geeft artikel 10 ... de maatstaf van heffing, te weten de waarde van de onroerende zaken welke door de rechten worden vertegenwoordigd'). Idem Verstraaten en Gassler (R.T.G. Verstraaten en Y.E. Gassler, *Cursus belastingrecht*, 2002-2003, par. 2.1.5.A.b6: 'De maatstaf van heffing ... wordt bepaald door art. 10'). Een duidelijk andere opvatting vertolkt Bongard/Van Campen (M.P. Bongard en M.J.L. van Campen, *Leidraad overdrachtsbelasting en kapitaalsbelasting 2004*). In de lijn van Schuttevaer/Hermans (H. Schuttevaer en F. Hermans, *Kort Begrip van rechtsverkeersbelastingen en registratie*, derde druk, 1981) betogen Bongard/Van Campen (p. 71, nr. 67). Naar hun mening stelt art. 10 WBR uitsluitend art. 9, lid 1, eerste volzin ter zijde, maar niet de tweede volzin.

***2)** Gerechtshof Amsterdam, d.d. 12-11-2004, zaaknr. 03/04372
In deze uitspraak stelt het hof onder punt 5.2: "*Met de inspecteur is het Hof van oordeel dat artikel 10 WBR meebrengt dat de overdrachtsbelasting dient te worden berekend over de waarde van de door de aandelen onmiddellijk of middellijk vertegenwoordigde onroerende zaken ten tijde van levering, 24 december 2002, tenzij de waarde van de tegenprestatie hoger is*".