



VERTROUWELIJK

Belastingdienst/MKB/kantoor Arnhem

5.1.2e

Corporate Dienst
Vaktechniek

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

Contactpersoon

5.1.2e

memo

**Kennisgroepstandpunt 21-052-33 Toepassing
artikel 4 WBR**

5.1.2e

5.1.2e

Casus

A BV verhuurt zijn vastgoed aan een VOF waarin A BV firmant is samen met X, Y en Z (firma-aandeel van A BV is 20%). De VOF (lees: A BV, X, Y en Z) exploiteert ondernemingswijs een 67 Awr

Datum

4 mei 2022

Versienummer

1.1

Behandeld door

5.1.2e

Vraag

Is hier sprake van exploitatie van vastgoed door A BV voor 100%, voor 80% of voor 0%?

Antwoord

Hier is sprake van exploitatie van vastgoed door A BV voor 80%.

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

Het verhuurde vastgoed behoort tot de bezittingen van A BV. Verhuur wordt beschouwd als exploitatie in de zin van artikel 4 Wet Belastingen van Rechtsverkeer (WBR). In beginsel is het vastgoed daarom voor 100% dienstbaar aan exploitatiedoeleinden. Dit zou anders kunnen zijn als A BV verhuurt aan een lichaam waarin het voor minimaal 1/3 gedeelte participeert (consolidatie, artikel 4, lid 4, letter-a WBR). In een dergelijk geval worden de huurrechten pro rata toegerekend aan verhuurder A BV, hetgeen per saldo tot de slotsom leidt dat het vastgoed voor dat gedeelte niet wordt geëxploiteerd.

In het onderhavige geval is het belang dat A BV een belang heeft in de VOF van 20% (dus minder dan 1/3), zodat geen consolidatie optreedt. Het vastgoed blijft voor 100% dienstbaar aan exploitatiedoeleinden.

Kopie aan

5.1.2e

Bijlage

Werpt wellicht het feit dat een VOF een transparant lichaam is dat wordt gevormd door de gezamenlijke vennoten (dus mede door A BV zelf) nog een ander licht op de zaak? A BV verhuurt zijn vastgoed aan de VOF, dus aan de gezamenlijke vennoten. A BV is één van de vennoten.

Men zou allereerst kunnen denken dat iemand niet (mede) aan zichzelf kan verhuren. Normaliter klopt deze gedachte, maar in dit geval niet, want A BV huurt het vastgoed in een andere hoedanigheid (als mede-firmant van de VOF) dan waarin hij verhuurt. Dit betekent ook dat geen sprake is van (gedeeltelijke) vermenging (de huurrechten van A BV als firmant behoren tot een afgescheiden vermogen van de VOF, niet voor een gedeelte tot het vermogen van A BV). De VOF

VERTROUWELIJK

Pagina 1 van 2

dient bijvoorbeeld aan A BV 100% van de huur te voldoen (iedere vennoot is daarvoor hoofdelijk aansprakelijk).

Men zou voorts kunnen stellen dat het aandeel van A BV in de VOF voor A BV een subjectieve onderneming is en dat A BV dus verhuurt aan zijn eigen subjectieve onderneming.

HR 6 november 1985, nr. 22 834, BNB 1986/34, besliste als volgt:

"onder de in art. 4, eerste lid aanhef en letter a, Belastingen van Rechtsverkeer bedoelde lichamen welke „beogen het verkrijgen, vervreemden of exploiteren" van binnen het Rijk gelegen onroerende goederen, zijn niet te rangschikken lichamen die weliswaar onroerend goed exploiteren doch die dit doen in het kader van een bedrijf op ander gebied dan de handel in en/of de exploitatie van onroerend goed. In overeenstemming hiermee dienen in de regel tot de in 4.1 bedoelde vennootschappen niet te worden gerekend vennootschappen als A BV die niet alleen onroerend goed exploiteren door middel van verhuur aan een andere besloten vennootschap waarin een ander bedrijf wordt uitgeoefend dan dat van handel in en/of exploitatie van onroerend goed, maar die bovendien als houdstermaatschappij van die andere vennootschap over haar de feitelijke zeggenschap uitoefenen."

Uit BNB 1986/34 blijkt dat de BV die vastgoed verhuurt aan een andere BV waarover de verhurende BV als houdstermaatschappij de feitelijke zeggenschap uitoefent geen vastgoed exploiteert in de zin van artikel 4 WBR. In deze zin ook HR 17 maart 2006, LJN: AV5025, NTFR 2006/676, V-N 2006/18.26, FED 2006/58 (verhuur aan een zustervennootschap is wel exploitatie).

Hoe is het echter als de verhurende BV een aandelenbelang van 20% heeft in de hurende BV? Wordt dan 20% van het verhuurde vastgoed gekwalificeerd als niet-exploitatie-in-de-zin-van-artikel-4 en 80% wel? De Kennisgroep Overdrachtsbelasting meent dat in dat geval de verhurende BV niet als houdstermaatschappij de feitelijke zeggenschap uitoefent over de onderneming van de hurende vennootschap, zodat het vastgoed voor 100% dienstbaar is aan exploitatie in de zin van artikel 4 WBR.

Ook in de casus van de rechtsvraag oefent A BV niet (als houdstermaatschappij) de feitelijke zeggenschap uit over de (objectieve) onderneming van de VOF, maar een verschil met de hierboven vermelde rechtspraak is dat A BV niet verhuurt aan een andere rechtspersoon, maar mede aan zichzelf (in andere hoedanigheid) in het kader van een (gedeeltelijk) eigen bedrijf op ander gebied dan de handel in en/of de exploitatie van onroerend goed. Naar de opvatting van de Kennisgroep Overdrachtsbelasting is het in overeenstemming met doel en strekking van artikel 4 WBR aan te nemen dat de verhuur door A BV, firmant voor 20%, dan voor 20% geschiedt in het kader van het eigen ^{67 Awr}bedrijf van A BV en voor 80% wordt aangemerkt als exploitatie in de zin van artikel 4 WBR.