



Kennisgroep

Overdrachtsbelasting

Burgemeester Drijbersingel 27
8021 DA Zwolle
Postbus 10014
8000 GA Zwolle
www.belastingdienst.nl

Doorkiesnummer

5.1.2e

E-mailadres

5.1.2e 5.1.2e

Datum

19 maart 2019

Behandeld door

5.1.2e 5.1.2e

Vraag

18-052-14

Betreft: Bindend advies inzake maatstaf van heffing bij verkrijging verpleeghuis
ten titel van huurkoop

Geachte 5.1.2e

U heeft de kennisgroep een vraag gesteld omtrent de toepassing van artikel 14, lid 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna: WBR). Hieronder treft u het antwoord (bindend advies) aan.

Casus Verpleeghuis

Stichting A sluit in 67 Awr met stichting B een "OVEREENKOMST VAN BEHEER EN EXPLOITATIE". Zie bijlage (originele tekst). In 67 Awr loopt de overeenkomst af. Stichting A is dan verplicht de onroerende zaken etc. aan stichting B te leveren tegen boekwaarde (nihil). Vooruitlopende hierop zijn partijen eerdere levering (in 67 Awr overeengekomen tegen betaling van de gekapitaliseerde kasstroom, vastgesteld 67 Awr 67 Awr op ongeveer

€ 67 Awr De 'vrije' marktwaarde van de onroerende zaak is door een taxateur vastgesteld op ongeveer € 67 Awr

Stichting B stelt dat zij alle onderhoud en vervangingsinvesteringen voor haar rekening heeft genomen sinds 67 Awr De fiscaal adviseur heeft berekend dat Stichting B ter waarde van een bedrag van € 67 Awr heeft geïnvesteerd in zaken die als aard en nagelvast gekwalificeerd zouden moeten worden, dan wel die normaal gesproken door de gebouweigenaar worden verricht als er sprake is van een regulier huurcontract. Daarom is Stichting A akkoord gegaan met deze koopprijs. De hieronder te noemen 'component c' van de vergoeding is daarmee komen te vervallen. Ook 'component d' is sinds 67 Awr komen te vervallen. Per 67 Awr betaalt Stichting B alleen nog vergoeding op de oorspronkelijke investering (afschrijving en rente), 'component a' (artikel 2, lid 1), alsmede de zakelijke lasten ('component b'). In de taxatie van de waarde in het economisch verkeer is rekening gehouden met een investering van ongeveer € 67 Awr excl btw om de 67 Awr

vleugel te renoveren. De renovatie van de vleugel wordt in uitgevoerd. Deze komt voor rekening van Stichting B.

Kennisgroep
Overdrachtsbelasting

Datum
19 maart 2019

Vraag A

- A. Wat is de maatstaf van heffing, € of € ?
Belanghebbende stelt dat sprake is van verhuur van de onroerende zaak en dat bij de bepaling van de waarde in het economische verkeer moet worden rekening gehouden met de bepaling in het contract dat in om niet aan stichting B (de 'huurder') moet worden geleverd.

Behandeld door
5.1.2e

Vraag
18-052-14

Antwoord A

Overdrachtsbelasting wordt geheven over de waarde van de onroerende zaak in het economische verkeer ten tijde van de verkrijging. Die waarde beloopt ten minste de van de verkrijger door de vervreemder bedongen tegenprestatie. Artikel 9, lid 1, in verbinding met artikel 52 WBR.

De overeenkomst moet worden geduid als huurkoop, niet als huur. Het beding dat de Stichting A bij het einde van de overeenkomst () verplicht is de onroerende zaken etc. aan B te leveren tegen boekwaarde is een tussen partijen geldend beding dat de waarde in het economische verkeer niet drukt.

De heffingsmaatstaf beloopt derhalve €

Vraag B

- B. Gesteld dat sprake is van 'verhuurde staat'. Waarover wordt dan geheven, nu de 'huurder' tevens de koper is? (geldt hier het arrest van de Hoge Raad van 10 april 1996, nr 31173, BNB 1996/387?)

Antwoord B

Overdrachtsbelasting wordt geheven over de waarde van de onroerende zaak in het economische verkeer ten tijde van de verkrijging. Die waarde beloopt ten minste de van de verkrijger door de vervreemder bedongen tegenprestatie. Artikel 9, lid 1, in verbinding met artikel 52 WBR.

Als de overeenkomst moet worden geduid als huur (voorzien van een koopoptie), quod non, beloopt de heffingsmaatstaf de waarde in verhuurde staat. In 2018 beloopt die waarde dan ten minste €
Het arrest van HR 10 april 1996, BNB 1996/387, geldt dan.

Vraag C

- C. Gesteld dat de maatstaf van heffing de vrije waarde in het economisch verkeer is (ongeveer €), heeft Stichting B dan recht op toepassing van artikel 15-1-i WBR, omdat zij alle jaren het (groot) onderhoud voor eigen rekening heeft verricht / laten verrichten? Of geldt dit mogelijk slechts voor de F vleugel, als daar van aanbrengen kan worden gesproken?

Antwoord C

Door de verkrijger gedane investeringen in de verkregen onroerende zaak ter zake van (klein of groot) onderhoud zijn niet aan te merken als 'een zaak die is aangebracht door of in opdracht en voor rekening van de verkrijger'. Dat geldt alleen voor verbeteringen aan de zaak die uitstijgen boven onderhoudswerkzaamheden. Denkbaar is dat dit het geval is met betrekking tot de 67 Awr vleugel.

Kennisgroep
Overdrachtsbelasting

Datum
19 maart 2019

Behandeld door
5.1.2e 5.1.2e

Belangrijkste bepalingen van de OVEREENKOMST VAN BEHEER EN EXPLOITATIE:

Vraag
18-052-14

67 Awr

67 Awr

Kennisgroep
Overdrachtsbelasting

Datum
19 maart 2019

Behandeld door
5.1.2e

Vraag
18-052-14

67 Awr

Ik hoop u hiermee naar genoeg geïnformeerd te hebben.

5.1.2e

5.1.2e