

1

Postbus 5750

6202 MB Maastricht

5.1.2e

Telefoon

5.1.2e

Kennisgroep overdrachtsbelasting

5.1.2e

Datum

29 oktober 2015

Behandeld door

5.1.2e

Vraag

15-052-07

Betreft
Bindend advies

Geachte

5.1.2e

U hebt de kennisgroep overdrachtsbelasting de vraag voorgelegd of een BV met slechts de juridische titels van onroerende zaken (hierna: bewaarvennootschap) kwalificeert als OZR in de zin van artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR)?

Hieronder treft u het antwoord (bindend advies) aan.

Antwoord

Een BV met slechts de juridische titels van onroerende zaken kwalificeert als OZR in de zin van artikel 4 WBR.

Beschouwing

In artikel 4, eerste lid, letter a, WBR wordt een aantal voorwaarden genoemd. In casu is de dienstbaarheidseis (doel-eis) aan de orde.

'... mits de onroerende zaken...dienstbaar zijn of waren aan het verkrijgen, vervreemden of exploiteren van die onroerende zaken;'

De bewaarvennootschap

Een bewaarvennootschap heeft tot doel het verkrijgen, houden en vervreemden van (on)roerende zaken ten behoeve van een of meer economische eigenaren. Daarmee wordt voldaan aan de omschrijving van artikel 4 WBR. De onroerende bezittingen van de bewaarvennootschap zijn immers dienstbaar aan het verkrijgen en vervreemden van onroerende zaken. De omstandigheid dat de rechtspersoon de

In uw antwoord datum en kenmerk van deze brief vermelden

Bezoekadres
Kloosterweg 22
HEERLEN

juridische titels verkrijgt, houdt en vervreemdt ten behoeve van economische eigenaren maakt dat niet anders. Noch de wet, noch doel en strekking daarvan, bieden steun voor de conclusie dat een dergelijke omstandigheid met zich meebrengt dat artikel 4 WBR niet van toepassing zou zijn.

Jurisprudentie

HR 6 oktober 1999, nr. 33971

Op grond van dit arrest trekken sommigen de conclusie dat rechtspersonen die enkel de juridische huls houden, niet kwalificeren als een OZR.

In de procedure die leidde tot HR 6 oktober 1999 besliste het hof dat een BV die enkel juridische titels had (de economische eigendom was kort voor de aandelentransactie vrij van overdrachtsbelasting vervreemd) geen OZR meer was om twee redenen:

1. op de grond dat de ontvangen koopsom bewerkstelligd had dat niet langer aan de bezitseris werd voldaan, én
2. omdat volgens het hof niet langer werd voldaan aan de doel-eis:

“4.3. Naar het oordeel van het hof is de BV na de economische transacties van juni 1991 niet langer aan te merken als een lichaam dat het verkrijgen, vervreemden of exploiteren van onroerende zaken of rechten waaraan deze zijn onderworpen beoogde. De BV was op 19 september 1991 nog slechts juridisch eigenaar van de onroerende zaken en had de feitelijke heerschappij over de onroerende zaken en de mogelijkheid deze te exploiteren overgedragen aan anderen.”

In cassatie was nog slechts al dan niet *fraus legis* aan de orde. Volgens de Hoge Raad had het Hof terecht beslist dat doel en strekking van de Wet zouden worden miskend indien ter zake van de verkrijging van aandelen geen belasting zou worden geheven. *“De aard van de aandelen was immers vóór de overdracht daarvan gewijzigd door transacties die naar 's Hof's - blijkens het vorenstaande tevergeefs bestreden - oordeel zijn verricht met belastingverijdeling als doorslaggevende beweegredenen.”*

De Hoge Raad laat zich er echter niet over uit of, zoals door het Hof was aangenomen, niet werd voldaan aan de doel-eis. In zoverre laat het arrest van de Hoge Raad, anders dan de uitspraak van het hof, voldoende ruimte voor de conclusie dat na een economische eigendomsoverdracht nog steeds aan de doeleis wordt voldaan.

In 2001 is de doeleis vervangen door de dienstbaarheidseis.

Dat is geschied in het kader van de invoering van de consolidatieregeling van artikel 4, lid 4, sub a, WBR. Door die aanpassing telden de door een dochtervennootschap verhuurde onroerende zaken niet alleen mee als onroerende bezittingen van de moedervennootschap, maar werd als het ware ook het doel van de dochtervennootschap meegeconsolideerd. In de MvT (p. 15) wordt opgemerkt: *“dat de consolidatie ook gevolgen heeft voor de toetsing aan de doeleis.”* In de MvT (p.18) wordt opgemerkt: *‘Na consolidatie gelden de onroerende zaken van het lichaam waarin een eenderde onmiddellijk dan wel middellijk belang wordt gehouden naar rato van het gehouden onmiddellijke en middellijke belang als onroerende zaken van het lichaam waarin de aandelen worden verkregen. Zij worden betrokken bij de beoordeling of dat lichaam voldoet aan de bezitseris en aan de doeleis.’*

In het nader Rapport (27030, B) is opgemerkt: *‘2. De kwalificatie als onroerende zaakmaatschappij wordt bepaald door de aard van de bezittingen. Bij de beoordeling van de aard van de bezittingen van een onroerende zaakmaatschappij worden deelnemingen van 33⅓% of meer geconsolideerd*

(artikel 4, vierde lid, WBRV). Anders dan de resolutie van 16 december 1971 stelt voor de huidige regeling¹, beperkt het voorstel de consolidatie niet tot onroerende zaakmaatschappijen maar breidt het deze consolidatie uit tot alle werkmaatschappijen. Dit sluit aan bij de meer economische benadering waarbij in concernverband de kwalificatie als onroerende zaakmaatschappij – zowel ten aanzien van de bezitseys als de doeleis – geconsolideerd wordt beoordeeld.”

Met de dienstbaarheidseis is niet beoogd een ander criterium voor de doeleis in de plaats te stellen, maar is beoogd te bewerkstelligen dat bij consolidatie niet alleen de bezittingen van de dochter aan de moeder worden toegerekend, maar ook het doel van de dochter.

Conclusie

Een BV die uitsluitend juridische titels van onroerende zaken verwerft, houdt en vervreemdt voldoet aan de doeleis van artikel 4 WBR.

Ik hoop u hiermee naar genoegen geïnformeerd te hebben.

5.1.2e

5.1.2e