

- | |
|--------|
| 67 Awr |
|--------|

Zie:

67 Awr

67 Awr	verdeling gezamenlijk gekochte zaken
--------	---

def antwoord vraag	67 Awr
---------------------------	--------

67 Awr

Dit is het geaccepteerde antwoord.

Geachte heer

5.1.2e

U heeft aan de kennisgroep Overdrachtsbelasting een vraag voorgelegd omtrent de toepassing van artikel 12 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna: WBR).

Hieronder treft u het antwoord aan.

Feiten

Twee bouwbedrijven (BV's) exploiteren vanaf 2001 gezamenlijk een VOF. Zij hebben de afgelopen jaren gezamenlijk (ieder voor 50% onverdeeld eigendom) diverse onroerende zaken gekocht. Zij willen thans de samenwerking beëindigen en de onroerende zaken (met een totale waarde van meer dan

57 Awr

 miljoen euro) verdelen. De ene partij krijgt het volledig eigendom van een aantal onroerende zaken en de andere partij het volledig eigendom van de andere onroerende zaken.

Vraag

Dient voor de toepassing van artikel 12 WBR de ruime leer dan wel de enge leer toegepast te worden.

Antwoord

Is sprake van een eenvoudige gemeenschap (een gemeenschap bestaande uit één onroerende zaak), dan moet artikel 12 WBR toegepast worden overeenkomstig de enge leer. Is sprake van een bijzondere gemeenschap (een gemeenschap bestaande uit meerdere onroerende zaken) dan geldt voor de toepassing van artikel 12 WBR het bestaande beleid van het Ministerie, te weten de ruime leer.

Beschouwing

Voor de bepaling of de ruime of de enge leer van toepassing is, dient eerst beoordeeld te worden of de diverse onroerende zaken kwalificeren als een bijzondere gemeenschap (zie art. 3:189 BW; één gemeenschap bestaande uit meerdere onroerende zaken) of een eenvoudige gemeenschap (meerdere gemeenschappen, elk bestaande uit één onroerende zaak). De beoordeling hiervan hangt af van de samenhang die bestaat tussen de verschillende onroerende zaken. Die samenhang wordt onder meer bepaald door het tijdstip waarop de onroerende zaken zijn verkregen, de bestemming van de onroerende zaken, de ligging van de onroerende zaken ten opzichte van elkaar, etc.. Dit is een feitelijke beoordeling.

Indien sprake is van meerdere gemeenschappen bestaande uit evenzovele onroerende zaken dan is altijd de enge leer van toepassing.

Voor de situatie dat de onroerende zaken behoren tot één gemeenschap heeft het Ministerie van Financiën in het verleden het standpunt ingenomen dat de toepassing van artikel 12 WBR overeenkomstig de ruime leer plaats moet vinden. In 2006 heeft de kennisgroep OVB dat in de helpdeskvraag met nummer 67 Awr in een uitvoerige beschrijving bevestigd. Er is geen aanleiding dit eerder ingenomen beleidsstandpunt nu te wijzigen.

Overigens wijs ik erop dat indien sprake is van een constructie teneinde de heffing van overdrachtsbelasting te frustreren, het antwoord op uw vraag anders kan zijn.

Ter verduidelijking geef ik nog een voorbeeld waarbij een gemeenschap wordt verdeeld met toepassing van zowel de ruime leer als de enge leer.

A en B hebben gezamenlijk 2 onroerende zaken in de verhouding 50/50. Onroerende zaak I is 300 waard. Onroerende zaak II is 200 waard. De totale gemeenschap bedraagt dus 500. Indien A en B tot verdeling overgaan verkrijgt A de volledige eigendom van onroerende zaak I. B verkrijgt de volledige eigendom van onroerende zaak II.

De maatstaf van heffing wordt op grond van de ruime leer als volgt bepaald:
Verkrijging A; waard 300. Hierop wordt de helft van de totale gemeenschap (500) ad 250 in mindering gebracht. De maatstaf van heffing is derhalve 50.
Verkrijging B; waard 200. Hierop wordt de helft van de totale gemeenschap (500) ad 250 in mindering gebracht. De maatstaf van heffing is derhalve nihil.

De maatstaf van heffing wordt op grond van de enge leer als volgt bepaald:
Verkrijging A: waard 300. Hierop wordt het aandeel van de verkrijger in de aan hem toebedeelde onroerende zaak in mindering gebracht. De maatstaf van heffing is derhalve $300 - 150 = 150$.
Verkrijging B: waard 200. Hierop wordt het aandeel van de verkrijger in de aan hem toebedeelde onroerende zaak in mindering gebracht. De maatstaf van heffing is derhalve $200 - 100 = 100$.

Ik heb 5.1.2e op 7 augustus 2017 per email geïnformeerd.