

## Ook verkrijging uitsluitend juridische eigendom aandelen in onroerendezaakrechtspersonen belast met overdrachtsbelasting

Op vrijdag 9 april 2021 oordeelde de Hoge Raad dat voor de verkrijging van aandelen in een 'onroerendezaakrechtspersoon' overdrachtsbelasting is verschuldigd, ook al betreft het slechts de verkrijging van de juridische eigendom van de aandelen die niet gepaard gaat met enig economisch belang bij de aandelen en/of het onderliggende onroerend goed. De Hoge Raad baseert zijn oordeel op een formele uitleg van het begrip 'belang' in de Wet op belastingen van rechtsverkeer en oordeelt daarmee anders dan Hof 's-Hertogenbosch dat op 24 januari 2020 aan het begrip 'belang' een [economische betekenis](#) toekende.

### 1. Achtergrond en uitspraak

In deze zaak verkreeg een naar Duits recht opgerichte Kapitalverwaltungsgesellschaft (hierna: **belanghebbende**) alle aandelen in drie Nederlandse vastgoed-bv's. Deze bv's kwalificeren als zogenoemde onroerendezaakrechtspersonen. De aandelen zijn daarom aan te merken als fictieve onroerende zaken. Belanghebbende handelde ten tijde van de verkrijging als fondsmanager van het naar Duits recht opgerichte Sondervermögen (hierna: **SV**). Het SV wordt naar Duits recht aangemerkt als een afgescheiden vermogen zonder rechtspersoonlijkheid. Het belegt voor rekening en risico van zijn participanten in onroerende zaken. De participanten van het SV zijn ieder voor minder dan een derde deel gerechtigd tot de opbrengsten en waarde van de verkregen aandelen in de onroerendezaakrechtspersonen.

Op grond van de bepalingen van het Kapitalanlagegesetzbuch en de Allgemeine Anlagebedingungen en Besondere Anlagebedingungen (hierna: **KAGB**) heeft belanghebbende de juridische eigendom van de aandelen in de drie besloten vennootschappen verkregen. Voorts volgt uit de bepalingen dat belanghebbende geen aanspraak heeft op de opbrengsten van de aandelen, omdat hij de opbrengsten uitkeert aan de participanten van het SV. Ook zijn de aandelen niet tot het vermogen van belanghebbende gaan behoren, maar daarvan afgezonderd.

Belanghebbende en de inspecteur verschillen van mening over het antwoord op de vraag of belanghebbende bij de verkrijging van de aandelen in de onroerendezaakrechtspersonen een 'belang' heeft verkregen en daarmee overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Het hof oordeelde dat de bepalingen uit de KAGB de juridische eigendomsrechten zo sterk beperken dat belanghebbende geen belang heeft bij de aandelen. De fondsmanager houdt de aandelen slechts voor rekening en risico van het SV. De participanten in het SV zijn degenen die daadwerkelijk het belang bij de aandelen in de onroerendezaakrechtspersonen hebben. De participanten houden echter minder dan een derde van het belang. Derhalve was volgens het Hof s'-Hertogenbosch geen sprake van een belastbaar feit en zijn zowel de belanghebbende als de participanten geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De Hoge Raad oordeelt echter dat het begrip belang conform de wetsgeschiedenis moet worden opgevat als 'wezenlijke zeggenschap'. Omdat de fondsmanager meer dan een derde belang verkreeg van de aandelen en de daaronder begrepen zeggenschap, wordt aan de voorwaarden voor heffing van overdrachtsbelasting voldaan.

## **2. Belang voor de praktijk**

De verkrijging van aandelen in onroerendezaakrechtspersonen is in beginsel een belastbaar feit, mits de verkrijger een belang van een derde of meer bij de aandelen heeft verkregen. De Hoge Raad maakt duidelijk dat het begrip 'belang' ook uitsluitend juridische eigendom van aandelen in een onroerendzaakrechtspersoon kan omvatten. Als gevolg van dit arrest wordt de verkrijging van de juridische eigendom (van meer dan een derde belang) van de aandelen in een onroerendzaakrechtspersoon hetzelfde behandeld als de verkrijging van de juridische eigendom van het onroerend goed zelf.

Uiteraard kunnen de adviseurs van de Real Estate Indirect Tax Group van Meijburg & Co u helpen bij het in kaart brengen van de mogelijke fiscale gevolgen van deze uitspraak. Neemt u gerust contact op met een van hen of met uw gebruikelijke adviseur.

Meijburg & Co  
12 april 2021

*De in dit memorandum opgenomen informatie is van algemene aard en heeft geen betrekking op de specifieke omstandigheden van een bepaald individu of een bepaalde entiteit. Hoewel bij de totstandkoming van dit memorandum de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht, kunnen wij niet garanderen dat de daarin opgenomen informatie op de datum van ontvangst juist en volledig is of dat in de toekomst zal blijven. Op grond van deze informatie dient geen actie ondernomen te worden zonder adequate professionele advisering na een grondig onderzoek van de specifiek van toepassing zijnde situatie.*