

## **Levering van (kort) verhuurd pand door een ontwikkelaar geen overdracht van een algemeenheid van goederen voor de btw**

Hof Arnhem-Leeuwarden heeft op 4 april 2018 geoordeeld dat de overdracht van een (kort) verhuurd kantoorpand door een projectontwikkelaar voor de btw niet kwalificeert als de overdracht van een algemeenheid van goederen. De Hoge Raad laat in zijn arrest van 15 mei 2020 het oordeel van het Hof in stand.

Het onderhavige pand werd van btw vrijgesteld verhuurd. Als gevolg van deze uitspraak worden partijen geconfronteerd met een hoger bedrag aan niet-afrekbare btw.

### **1. Achtergrond en rechtsvragen**

De belanghebbende (een projectontwikkelaar) ontwikkelde voor eigen rekening en risico bedrijfsruimten en kantoorgebouwen. Nadat de projectontwikkelaar een pand had ontwikkeld en deze grotendeels had verhuurd, werd dit verkocht.

In deze zaak heeft de projectontwikkelaar een pand ontwikkeld. De projectontwikkelaar heeft in 2007 een huurder gevonden die het pand met ingang van begin oktober 2010 van btw vrijgesteld huurt. In september 2010 (voorafgaand aan de ingebruikname) heeft de projectontwikkelaar het pand verkocht aan een belegger. De levering van het pand heeft plaatsgevonden op 15 oktober 2010. De belegger heeft de verhuur van het pand voortgezet.

In geschil is het antwoord op de vraag of de overdracht van het verhuurde kantoorgebouw voor de btw kwalificeert als een overdracht van een algemeenheid van goederen.

### **2. Uitspraak Hof en arrest Hoge Raad**

Hoewel de overdracht van een verhuurd pand kan kwalificeren als de overdracht van een algemeenheid van goederen, leidt het Hof uit de gedingstukken af dat het pand niet is gebezigd in de onderneming van de projectontwikkelaar. Volgens het Hof betreft dit de verkoop van een goed uit de voorraad van de door de projectontwikkelaar zelf ontwikkelde panden. De projectontwikkelaar wilde het pand niet duurzaam zelf exploiteren en heeft vanaf het begin van de ontwikkeling de bedoeling gehad het pand aan een belegger te verkopen. De verkoop heeft plaatsgevonden voor de eerste ingebruikname van het pand. In verhuurde staat brengt een kantoorpand immers meer op dan (gedeeltelijk) leegstaand.

Op grond van vorenstaande oordeelde het Hof dat de overdracht niet kwalificeert als de overdracht van een algemeenheid van goederen. De Hoge Raad laat het oordeel van het Hof in stand en beoordeelt de zaak niet omdat de vraag niet van belang is voor de eenheid of de ontwikkeling van het recht. Hiermee is de uitspraak van het Hof definitief.

### **3. Belang voor de praktijk**

Door dat de overdracht niet kwalificeert als een overdracht van een algemeenheid van goederen is btw verschuldigd over de volledige koopsom van het pand. Als hiervan wel sprake zou zijn geweest, zou er geen btw verschuldigd zijn geweest over de koopsom. Met als gevolg dat de niet-afrekbare btw (in verband met de van btw vrijgestelde verhuur) zou zijn beperkt tot de btw op de ontwikkelkosten van de projectontwikkelaar. Er zou in dat geval bijvoorbeeld geen (niet-afrekbare) btw drukken op de ontwikkelwinst.

In deze procedure was sprake van een verkoop voor de eerste ingebruikname en een levering kort na de eerste ingebruikname (twee weken). Het is de vraag of de procedure tot dezelfde uitkomst zou hebben geleid als enkele maanden na de eerste ingebruikname met de verkoop was gestart. Hoewel dit naar onze mening niet zonder meer het geval hoeft te zijn, zal op basis van deze uitspraak de overdracht van een verhuurd pand door een projectontwikkelaar waarschijnlijk minder snel kwalificeren als de overdracht van een algemeenheid van goederen.

Bij de verkoop van een nieuw pand zal steeds moeten worden beoordeeld of sprake is van de overdracht van een algemeenheid van goederen.

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 dit arrest. Neemt u gerust contact op met een van hen of met uw gebruikelijke adviseur.

Meijburg & Co  
mei 2020

*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.*