



## Samenloopvrijstelling bij verkrijging aandelen in een OZR

**Indien een kwalificerend belang (tenminste 1/3) wordt verkregen in een onroerende zaakrechtspersoon (OZR) is (momenteel) 10,4% overdrachtsbelasting verschuldigd. De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde in het economisch verkeer van de onroerende zaken bij deze aandelenoverdracht.**

Bij de levering van nieuw vastgoed is van rechtswege btw verschuldigd en wordt geen overdrachtsbelasting geheven (samenloopvrijstelling). De levering van aandelen is niet belast met btw en naar de letter van de wet geldt de samenloopvrijstelling dan niet. Toch oordeelde de Hoge Raad in 2011 (ECLI:HR:2011:BQ7580) dat de samenloopvrijstelling ook van toepassing is bij de verkrijging van aandelen in een OZR. Hierbij plaatste de Hoge Raad de kanttekening dat dit alleen geldt in de gevallen waarbij de vrijstelling ook van toepassing zou zijn bij directe verkrijging van de onroerende zaken. Later heeft de Hoge Raad dit herhaald. We noemen dit de 'doorkijkarresten'. In de gevallen waarbij het vastgoed voor btw-vrijgestelde doeleinden wordt gebruikt (bijvoorbeeld de btw-vrijgestelde verhuur van woningen) resulteert een aandelenoverdracht in een lagere belastingdruk. Dit omdat er geen btw drukt op de levering van aandelen en de ontwikkelwinst dus effectief buiten de btw-heffing blijft. Het kabinet wil hier iets aan doen en heeft inmiddels haar oorspronkelijke voorstel daartoe aangepast.

### Oorspronkelijke voorstel

Het oorspronkelijke voorstel beoogde dat met ingang van 1 januari 2024 de doorkijkarresten niet meer van toepassing zouden zijn op de verkrijging van een kwalificerend belang in een OZR, zodat altijd overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn.

Naar aanleiding van kritiek op dit plan heeft staatssecretaris Van Rij (Financiën) op 23 juni 2023 een brief naar de Tweede Kamer verzonden. Hierin geeft hij aan dat het wetsvoorstel tot overmatige heffing ("overkill") leidt en heeft hij zijn plannen aangepast.

### Overzicht aanpassingen

- De doorkijkarresten blijven gelden bij btw belast gebruik van het vastgoed. Meer specifiek wordt de reikwijdte van het voorstel beperkt door de mogelijkheid te bieden de samenloopvrijstelling van toepassing te laten zijn als gedurende de twee jaar volgend op de verkrijging van de OZR-aandelen (tenminste 1/3), de onroerende zaken en/of bouwterreinen voor 90% of meer voor btw-belaste doeleinden worden gebruikt.
- Tariefsaanpassing van de overdrachtsbelasting van 10,4% naar 4% in gevallen waarin de verkrijging van de OZR-aandelen belast is met overdrachtsbelasting. Hiervan is sprake als de onroerende zaken en/of bouwterreinen voor meer dan 10% voor btw-vrijgestelde doeleinden gebruikt worden.



De staatssecretaris rekent voor dat hierdoor de gecombineerde btw en overdrachtsbelastingdruk rond de 21% komt te liggen.

- Overgangsrecht is van toepassing voor lopende projecten waarbij ten tijde van indiening van het wetsvoorstel tenminste een intentieverklaring was getekend. De verkrijging van de aandelen dient vóór 1 januari 2030 plaats te vinden.
- De inwerkingtreding van het voorstel is uitgesteld van 1 januari 2024 naar 1 januari 2025.

#### **Visie Atlas**

Ondanks dat de doorgevoerde wijzigingen zorgen voor verzachting van de omstandigheden, blijft het moeizaam om “besparing” van btw op te lossen binnen de reikwijdte van de overdrachtsbelasting. Indien al sprake is van een belastingbesparende constructie, is dit zeker niet het geval binnen de overdrachtsbelasting. In de bouw- en handelsfase hoort immers geen overdrachtsbelasting geheven te worden. Ook de introductie van wederom een nieuw tarief overdrachtsbelasting maakt het niet eenvoudiger.

Het doet deugd te zien dat ruimte wordt geboden voor overgangsrecht dat wellicht op korte termijn voor de vastgoedmarkt werkbaar is. Echter zorgt deze heffing voor een kostenverhogend effect voor de woningmarkt dat ons inziens, gezien de huidige woningcrisis, geen gewenste situatie is.

Daarnaast zijn nog een aantal praktische zaken waar wij vraagtekens bij zetten.

Op het moment dat de aangifte overdrachtsbelasting wordt ingediend, geeft de belastingplichtige aan gebruik te maken van de samenloopvrijstelling. Echter, dit lijkt een voorwaardelijke vrijstelling gezien het feit dat het meetmoment voor de toepassing van de vrijstelling twee jaar na de aandelentransactie ligt. Hoe wordt er gekeken naar het meetmoment? Is dit vergelijkbaar met bijvoorbeeld de box 3 heffing en geldt de stand van een specifieke datum (datum aandelentransactie)? Hoe wordt omgegaan met leegstand gedurende die periode? Wat zijn de gevolgen indien na een half jaar de onroerende zaken voor meer dan 10% voor btw-vrijgestelde doeleinden wordt gebruikt? Ons inziens zijn er nog veel vraagtekens rondom dit plan. Wellicht dat het uiteindelijke wetsvoorstel op Prinsjesdag meer sturing geeft.

Het kabinet komt tegemoet aan de wens voor overgangsrecht. Voor het overgangsrecht wordt aangesloten bij de indiening van het wetsvoorstel op Prinsjesdag 2023. Het overgangsrecht geldt voor projecten waarvoor op dat moment een getekende overeenkomst in de vorm van een intentieverklaring bestaat. Voor verkrijgingen na 1 januari 2030 bestaat geen overgangsrecht meer, zo wenst het kabinet voortdurende werking van het overgangsrecht te voorkomen.



Het wetsvoorstel loopt mee met het Belastingplan 2024 en naar verwachting wordt dit wetsvoorstel op Prinsjesdag ingediend.

### **Vragen?**

Mocht u naar aanleiding van deze nieuwsbrief vragen hebben, neem dan gerust contact met ons op.

---

### **Contact informatie**

#### **Gerben Markink**

T. +31 646 616 882

E. [gm@atlas.tax](mailto:gm@atlas.tax)

#### **Rudolph Wortelboer**

T. +31 611 150 879

E. [rw@atlas.tax](mailto:rw@atlas.tax)

#### **Roel Lubbers**

T. +31 6 8209 5708

E. [rl@atlas.tax](mailto:rl@atlas.tax)