



ECONOMEN, WAT ZIJN DAT?

TON OOSTENRIJK

Toen ik laatst met een niet fiscaal onderlegde fietsmaat sprak over een ‘econoom’ was zijn directe reactie een klinkklare opinie over de stand van de wereldeconomie, dat die politici er niets van bakken en dat de oplossing voor een verbetering van het huidig economisch klimaat een eenvoudige is. De samenhang in en conclusie van zijn betoog ontging me en ik ben dan ook niet in staat u hier zijn kennelijk voor de hand liggende en eenvoudige oplossing te geven. Ik kwam er voor mezelf niet uit, economie blijft lastig en als de uitkomst anders is ligt dat toch aan gewijzigde economische omstandigheden... volgens economen.

Maar daar ging het helemaal ook niet over. Ik sprak namelijk vlak daarvoor met een bevriende notaris over de monumentenvrijstelling voor de overdrachtsbelasting die tot 1 januari 2010 ruim toepasbaar is. Er zijn nog steeds monumentenpanden die voor 31 maart 1995 (het moment van invoering van de heffing van overdrachtsbelasting op economisch eigendom, de zogenoemde ‘economen’) alleen maar economisch geleverd zijn en vervolgens is nooit het juridische eigendom afgenomen. Het juridisch eigendom bevindt zich dus bij een ander. De verruiming van de vrijstelling biedt nu dus ook aan diegenen die tot voorheen geen gebruik van de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor monumenten konden maken de mogelijkheid om voor jaareinde het juridisch eigendom, vrij van overdrachtsbelasting, met het economisch eigendom te verenigen. Kort en goed, na onze Babylonische spraakverwarring werd het hem duidelijk waar ik naartoe wilde. Ik wist dat hij een vriendje heeft waar dit zich voordeed en dat hij dat vriendje maar eens op deze opportunity moet wijzen.

Maar ook op andere terreinen, om maar in die terminologie te blijven, speelt de econoom een vervaarlijke rol. En dat is bij grondtransacties. Bij dergelijke transacties wordt door verkoper en koper regelmatig in de koopovereenkomst opgenomen dat de verkoper bouwrijpe grond (bouwterrein) in de zin van de omzetbelasting zal leveren en daarvoor de aanwezige opstallen dient te verwijderen). Eventueel risico’s

verbonden aan de sloop komen veelal voor rekening van de koper. De rechtbank leidde uit de overeenkomst af dat de koper niet meer rechten had verkregen dan het recht op levering van de (bouw)grond. Om die reden komt de rechtbank tot de conclusie dat er geen sprake is van een ‘econoom’ op het moment van het aangaan van de koopovereenkomst. Afspraken die behoren tot een reguliere (voorlopige) koopovereenkomst leidden niet tot het constateren van een econoom, die heeft de wetgever juist buiten het begrip willen houden. In hoger beroep besluit ook het Hof eveneens dat er geen sprake is van een econoom, maar wel om een andere reden. Het Hof komt tot de conclusie dat het onduidelijk was welke onroerende zaak geleverd zou worden. Het heffingsobject was nog niet bepaald en van een levering van het economisch eigendom kon alsdan dus ook geen sprake zijn. Het Hof volgde de rechtbank erin dat het risico van bodemvervuiling en aanschrijvingen voor risico van de koper kon komen omdat dat deel uitmaakte van een standaard (voorlopige) koopovereenkomst. Eind april van dit jaar voegt de analyse van de Advocaat-Generaal in het kader van de procedure voor de Hoge Raad een ‘nieuwe’ dimensie toe aan de discussie. Uit de feiten volgt naar de mening van de A-G evenwel dat in de onderhavige kwestie het voorwerp van de overeenkomst voldoende is bepaald en dat beslissend is of de koper meer rechten kan ontlenuen dan normaliter uit een voorlopig koopcontract voortvloeien. Tot die rechten kan volgens de A-G ook behoren een belang bij de waardeontwikkeling van de zaak dat groter is dan normaliter voortvloeit uit een voorlopig koopcontract. Het lijkt erop dat de Hoge Raad in casu de vraag zal moeten beantwoorden of de overgang van het slooprisico kan leiden tot een economische eigendomsverkrijging. Het wachten is op het oordeel van de Hoge Raad. Die economen toch...

Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij Rechtstaete