



## BELASTINGEN, MOREEL OF IMMOREEL?

TON OOSTENRIJK

Inkomstenheffing wordt geheven over zowel legale als illegale arbeidsinkomsten. Er wordt verschil tussen gemaakt. Vanuit die optiek immoreel dus. Belastingen gebruiken als sturingsmechanisme om bepaalde politieke doelen te bereiken. Een aloude discussie of de belastingheffing daarvoor wel moet worden ingezet of dat daarvoor andere instrumenten dienen te worden gebruikt. Vraag is of en wanneer dat oneigenlijk is? Ander voorbeeld. Is het oneigenlijk om in het kader van de BiBob een belastingonderzoek te entameren in een koffieshop en vervolgens op basis daarvan een vergunning te ontzeggen? Moreel of immoreel? Kortgeleden verschenen beleidsbesluiten ter zake van de overdrachtsbelasting. In één besluit wordt voor beleggingsfondsen goedgekeurd dat bij een - op grond van de Wet financieel Toezicht (Wft) - verplichte scheiding van het juridisch en economische eigendom van onroerende zaken/ activa - de samenloopvrijstelling voor omzet- en overdrachtsbelasting op beide verkrijgingen kan worden toegepast. De Wft vereist dat het juridisch eigendom van een onroerende zaak bij een bewaarder berust terwijl het economisch belang de beleggers (o.a. commanditaire vennoten in een vastgoed-cv) aangaat. Bij de verkrijging van nieuw vervaardigde onroerende zaken ontstaat dan een overdrachtsbelasting issue. De bewaarder verkrijgt doorgaans zowel de juridische als de economische eigendom van een onroerende zaak. Vervolgens levert de bewaarder de economische eigendom door aan de vastgoed-cv. De levering van het economische eigendom van de onroerende zaak door de bewaarder aan de cv is echter volgens de staatssecretaris van Financiën geen levering voor de btw. Dan wordt er dus geen btw-belaste levering onderkend. Voor de levering door de bewaarder aan de cv is er dan geen sprake van samenloop tussen de btw en overdrachtsbelasting. Gevolg: de (samenloop)vrijstelling van overdrachtsbelasting is niet van toepassing. Een extra (overdrachtsbelasting)last is het directe gevolg van de vereisten van de Wft. In de praktijk heeft zich de ontwikkeling voorgedaan dat ook vastgoedbeleggingsfondsen worden gestructureerd zodanig dat ze niet Wft-plichtig zijn maar wel een Wft-identieke fonds-

structuur kennen. Dit vanwege de wens beleggers eenzelfde bescherming te bieden als de Wft voor ogen heeft. Namelijk, dat de crediteuren van de beheerder, die niets met het beleggingsfonds van doen hebben zich niet op het fondsvermogen kunnen verhalen. De vraag die je je hier kunt stellen is of de belastingwetgeving hier niet wordt ingezet om vastgoedbeleggingsfondsen te dwingen zodanige voorwaarden aan te nemen dat ze wel onder het bereik van de Wft vallen. Want waarom zou je anders een verschil maken tussen een verplichte (waarbij overigens in het besluit voorbijgegaan wordt aan fondsen die op grond van buitenlandse regelgeving verplicht zijn een vergelijkbare structurering te hanteren) en niet-verplichte (maar wel identieke structuren die een eenzelfde doel dienen) scheiding tussen juridisch en economisch eigendom? Moreel of immoreel? De voor de hand liggende reactie dat de Wft dit nu eenmaal verplicht en andere fondsen er vrijwillig voor kiezen is nogal kleinzielig. Moraliserend is misschien wel de juiste karakterisering. Moraal: ook de overheid moet in deze tijden op de kleintjes letten. In het andere besluit is een wijziging opgenomen met betrekking tot de 'zesmaandenregeling'. Voor verkrijgingen binnen zes maanden (met uitzondering van woningen) van dezelfde onroerende zaak wordt de grondslag voor de overdrachtsbelasting verminderd met de grondslag waarover bij de voorafgaande verkrijging overdrachtsbelasting is geheven. Bij een aan- en doorverkoop van € 300.000 voor € 320.000, wordt van de laatste € 1200 euro overdrachtsbelasting geheven. Vaak wordt de overdrachtsbelasting over € 300.000, zijnde € 18.000 aan de verkoper vergoed. Tot 1 juli 2011 wordt geen overdrachtbelasting over deze - vergoede - overdrachtsbelasting geheven. Daarna wel, dus ook nog - even 6% over € 18.000 aftikken. Wetsystematisch juist, maar toch..., moreel of immoreel? En wat te denken van de gedachte dat de belastingdienst meer rente berekend dan zij vergoedt aan de belastingplichtigen? (Im)moreel?

*Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij Rechtstaete.*