



## DRIJFWONING GEEN ONROEREND GOED

### TON OOSTENRIJK

Het voorjaar is net aangebroken. Zon, strand, zee in het verschiet. 's Avonds nog even een uurtje op de racefiets door de duinen en langs de stranden om er maar weer en alvast aan 'te wennen'. Weer iets meer tijd - nemend - om de rugleuning achterover te zetten om zaken en het leven te overpeinzen. De eerste geluiden komen binnen van veel ondernemingen dat de cijfers over 2010 inmiddels gereed zijn of dat binnenkort zullen zijn. Ben benieuwd of wordt bevestigd wat telkens gezegd is en of en in hoeverre het beeld wat daaruit voortkomt, overeenkomt met wat er in de media over de economische ontwikkelingen is en wordt geschreven... Wat in ieder geval opvalt is dat de algemene indruk is dat er een positiever beeld heerst van de kijk van ondernemers, consumenten e.d. op de economische wereld om ons heen.

Deze cijfers zullen ook aangeven of er weer een bijdrage wordt geleverd aan het, in meer of mindere mate, terugdringen of in de toom houden van het begrotingstekort. Is er, (al)weer, vennootschapsbelasting af te dragen? Of wordt er nog verlies gemaakt of zijn er nog voldoende fiscaal compensabele verliezen waardoor de Staat nog even op cash info moet wachten (ten minste vanuit dat potje)? En dan natuurlijk diegenen die haaks op de economische ontwikkelingen onverdroten in de plus draaien, gewoon een mooie winst maken dus. We zullen het allemaal zien in de aangiftepraktijk de komende tijd. Nu maar eerst even een goed glas wijn en enige vakliteratuur.

Een leuke zaak die ik daarin tegen kwam was een kwestie over de overdrachtsbelasting bij een drijfwoning (een zogenaamde 'Marina'). Deze drijfwoning lag, uiteraard, in het water en werd op z'n plek gehouden door een aantal palen, waarlangs de drijfwoning vrij op de deining van het water kon meebewegen. Vraag voor de overdrachtsbelasting was of bij de verkrijging van deze drijfwoning er een onroerende zaak werd verkregen en dus overdrachtsbelasting was verschuldigd. De constructie leidde daar volgens de rechter niet toe. De constructie resulteerde erin dat de woning - op z'n plek weliswaar - bleef drijven en als schip

kon worden aangemerkt. In deze zaak werd uiteindelijk beslist dat het niet relevant was dat de drijfwoning al jaren op dezelfde plek lag, niet van belang was dat er op de direct aansluitende oever een keurige tuin was aangelegd maar dat het in casu enkel van belang was dat de drijfwoning op een zodanige wijze met de oever was verbonden dat sprake was van een vereniging met de grond. De inspecteur maakte niet aannemelijk dat de drijfwoning op een zodanige wijze was verbonden met de oever. Kortom, geen onroerende zaak en geen overdrachtsbelasting. De les hieruit? In eerste instantie zou je van een dergelijk object verwachten dat het naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam op de plaats te blijven liggen en dat het ook op een dusdanige wijze met de oever zou zijn verbonden. Een kritische kijk op de situatie/feiten leert dat 'take nothing for granted' of 'don't accept no as an answer'. In deze specifieke situatie spaart dat toch 6% uit over de aanschafprijs van de woning.

Een ander belangwekkende uitspraak is die ter zake van de toepassing van het zogenoemde art. 37d Wet OB (oude art. 31; de overgang van een algemeenheid van goederen). Inmiddels is duidelijk dat dit artikel ook van toepassing is op de levering van een verhuurd vastgoedobject mits duurzaam geëxploiteerd. Voordeel daarvan is dat de overnemer treedt in de herzienings-btw positie van de voorganger(s); de herzieningstermijn wordt niet verlengd maar ook de hoogte van de herzienings-btw wordt niet aangepast, hetgeen in het algemeen voordelig is. De vraag of er sprake is van duurzame exploitatie wordt vaak benaderd vanuit het subject (het oogmerk van de ondernemer; wat heeft die voor ogen). Een lagere rechter besliste onlangs dat het beoordeeld moet worden vanuit het object. Is daar de bedoeling van het duurzaam te exploiteren? Niet van belang is hoelang de betreffende ondernemer (het subject) het exploiteer(t)(de). Hier liggen echte mogelijkheden en kansen om btw te besparen. Volgende keer meer...

*Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij Rechtstaet.*