

Diensten makelaars vrijgesteld van BTW?

Bij verkoop van vastgoed bestaat vaak de keuze om ofwel het vastgoed zelf (stenendeal) ofwel de aandelen van de vastgoedvennootschap (aandelendeal) over te dragen. Recent heeft het Hof van Justitie van de Europese Unie een voor makelaars en bemiddelaars in vastgoed belangrijk arrest gewezen. Het HvJ heeft bepaald dat de btw op de makelaarscourtage bij een stenendeal en een aandelendeal verschillend behandeld worden.

Recent heeft het Hof van Justitie van de Europese Unie (hierna: "HvJ") een voor makelaars belangrijk arrest gewezen. Bij verkoop van vastgoed bestaat vaak de keuze om ofwel het vastgoed zelf (stenendeal) ofwel de aandelen van de vastgoedvennootschap (aandelendeal) over te dragen.

Het HvJ heeft nu bepaald dat dit voor de btw op de makelaarscourtage een verschillende behandeling tot gevolg heeft. Voorheen werd er vanuit gegaan dat de *bemiddeling* van de makelaar bij dergelijke transacties belast was met btw, ongeacht of het een aandelen of stenendeal betrof.

De concrete vraag aan het HvJ was of de vergoeding van de makelaar is vrijgesteld van btw wanneer de vastgoedtransactie plaatsvindt door middel van een overdracht van aandelen in een vennootschap die het vastgoed houdt. Het betrof twee vastgoedtransacties waarbij voor de eerste transactie het de bedoeling was dat het vastgoed zelf zou worden overgedragen. Uiteindelijk was echter sprake geweest van een overdracht van de aandelen. Bij de tweede transactie stond al van te voren vast dat de aandelen zouden worden overgedragen.

Het HvJ besloot dat de diensten van de makelaar zijn vrijgesteld van btw bij transacties waarbij die (*bemiddelings*)diensten tot resultaat hebben dat uiteindelijk de aandelen in een vennootschap die (direct of indirect) het vastgoed houdt worden overgedragen. Het HvJ is ook van mening dat de vrijstelling van toepassing is wanneer het weliswaar in eerste instantie de bedoeling is om het vastgoed zelf over te dragen, maar uiteindelijk toch de aandelen worden overgedragen.

Voor de praktijk is van belang dat dit betekent dat de dienstverlening van makelaars bij vastgoedtransacties niet altijd meer belast is met btw. Als er géén btw wordt geheven, kan dit bijvoorbeeld voordeling zijn voor de verkoper die courtage moet betalen. Wanneer btw verschuldigd

zou zijn over de courtage zou deze veelal niet in aftrek kunnen worden gebracht omdat de makelaarsdienst betrekking heeft op de verkoop van aandelen, een prestatie die in beginsel ook vrijgesteld is van btw. Voor de makelaar zelf is het resultaat van de vrijstelling dat de btw op toerekenbare kosten in beginsel niet voor aftrek in aanmerking komt.

Tevens zal deze van btw vrijgestelde dienstverlening invloed hebben op het recht op aftrek van btw op algemene kosten van de makelaar. Ook de bemiddelingsdiensten die een makelaar verricht voor de koper van een vastgoedvennootschap zijn in beginsel vrijgesteld van btw.

Van belang is te beseffen dat de vrijstelling van toepassing is bij *bemiddeling* door de makelaar. Veelal verrichten makelaars ook andere diensten zoals taxaties en adviesdiensten, die niet kwalificeren als *bemiddeling*.

De diensten van makelaars met betrekking tot transacties waar het vastgoed zelf wordt overgedragen blijven onverkort belast met btw. Er is dan immers geen sprake van handelingen inzake aandelen.

In de praktijk is het van belang om te onderzoeken of de dienstverlening kwalificeert als van btw vrijgestelde bemiddeling bij aandelentransacties en of (een deel van) de dienstverlening wellicht niet als zodanig kwalificeert en derhalve belast is met btw.

Uw Cervus belastingadviseur kan u hierbij van dienst zijn.

Bron: Hof van Justitie, 5 juli 2012, nr. C-259/11

Cervus Belastingadvies B.V.

Jan Pieter van Eck Tel: +31 (0)6 2616 4880
jpvaneck@cervusbelastingadvies.nl

Geert Beuker Tel: +31 (0)6 1177 0709
gwbeuker@cervusbelastingadvies.nl