

APRIL
2013



VAN DEN AKKER
ACCOUNTANTS B.V.



ALGEMEEN

Betaaltermijn naar 30 dagen

Ter invoering van een Europese Richtlijn uit 2011 die betalingsachterstanden bij handelstransacties wil bestrijden, is het Burgerlijk Wetboek aangepast. De aanpassingen houden in, dat met ingang van 16 maart 2013 bij transacties tussen ondernemingen een betaaltermijn geldt van 30 dagen. Deze termijn geldt alleen als partijen geen andere betaaltermijn hebben afgesproken. De betaaltermijn gaat in op de dag na de dag van ontvangst van de factuur. Partijen kunnen een langere betaaltermijn overeenkomen. Deze langere termijn bedraagt in beginsel maximaal 60 dagen. In bijzondere gevallen kan een langere termijn worden afgesproken. Bij transacties met de overheid geldt voor de overheid een betaaltermijn van maximaal 30 dagen. Een langere termijn is alleen in bijzondere gevallen mogelijk.

Bij te late betaling mag de leverancier een vergoeding voor incassokosten in rekening brengen. De vergoeding voor incassokosten bedraagt een percentage van het factuurbedrag, met een minimumbedrag van € 40. Als schadevergoeding voor de te late betaling is de debiteur de wettelijke rente verschuldigd over de periode van te late betaling.

N.B. Ook na de wetswijziging geldt er geen wettelijke minimumbetaaltermijn.

ARBEIDSRECHT

Diefstal

Een arbeidsovereenkomst kan worden ontbonden op grond van een dringende reden. Er is een dringende reden als een werknemer zich zodanig gedraagt dat van de werkgever in redelijkheid niet kan worden gevraagd om de arbeidsovereenkomst te laten voortbestaan.

De kantonrechter heeft onlangs een



verzoek van een werkgever behandeld om een arbeidsovereenkomst wegens dringende reden te ontbinden. De dringende reden was dat de werknemer herhaaldelijk en zonder toestemming blikjes cola uit het magazijn van de werkgever weghaalde en leegdrank. De werknemer ontkende aanvankelijk dat hij zaken van de werkgever had weggenomen. Nadat hij werd geconfronteerd met camerabeelden gaf hij toe. De kantonrechter stelde vast dat de werknemer meerdere malen zaken had verduisterd. De relatief geringe waarde van de verduisterde zaken maakten het wangedrag van de werknemer niet minder erg. De kantonrechter vond dat onder deze omstandigheden niet van de werkgever gevergd kon worden de arbeidsovereenkomst te laten voortduren. Vanwege de reden voor ontbinding van de arbeidsovereenkomst was er geen plaats voor toekenning van een ontslagvergoeding. Daaraan deed niet af dat de werknemer 26 jaar in dienst was geweest en zijn functie altijd naar behoren had vervuld. De werknemer was verantwoordelijk voor zijn daden en moest de gevolgen van het door hem genomen risico zelf dragen.

Concurrentiebeding

Wil een non-concurrentiebeding voor een werknemer geldig zijn, dan moet het schriftelijk worden overeengekomen. Bij een ingrijpende wijziging in de arbeidsverhouding die tot gevolg heeft dat het non-concurrentiebeding aanmerkelijk zwaarder gaat drukken op de werknemer moet het beding nogmaals schriftelijk worden overeengekomen. Bij de beoordeling of een non-concurrentiebeding zwaarder

drukt, moet de rechter onderzoeken of en in welke mate de wijziging in de arbeidsverhouding bij een beëindiging van het dienstverband van de werknemer een belemmering vormt om een nieuwe, gelijkwaardige werkkring te vinden.

De kantonrechter oordeelde in een procedure dat de benoeming van een werknemer tot algemeen directeur over alle werkmaatschappijen van een concern geen ingrijpende functiewijziging was. De werknemer had vanaf zijn indiensttreding samen met de oorspronkelijke directeur de dagelijkse leiding gehad. De feitelijke situatie was door de benoeming niet wezenlijk veranderd gezien de beperkte activiteiten van de andere werkmaatschappijen. Wel vond de kantonrechter dat door de wijziging in activiteiten die de vennootschap enkele jaren later doormaakte het concurrentiebeding zodanig zwaarder is gaan drukken, dat het niet gold voor de nieuwe activiteiten. Deze activiteiten weken sterk af van de activiteiten waarvoor de werknemer destijds in dienst was genomen. De nieuwe activiteiten waren in tegenstelling tot de oude niet uniek in Nederland. De kantonrechter schorste daarom de werking van het non-concurrentiebeding.

Een werknemer die met zijn werkgever geen non-concurrentiebeding of relatiebeding is overeengekomen, mag na afloop van zijn dienstverband zijn ex-werkgever beconcurreren. Daarmee handelt de werknemer niet onrechtmatig. Het maakt niet uit of hij zijn vroegere werkgever met een eigen onderneming of in dienst van een andere werkgever beconcurrereert. Ook het benaderen van relaties van de vroegere werkgever is niet onrechtmatig. Het beconcurreren van de vroegere werkgever is wel onrechtmatig wanneer de ex-werknemer stelselmatig en substantieel het bedrijfsdebet van zijn voormalige werkgever afbreekt met gebruikmaking van vertrouwelijke informatie die hij bij deze werkgever heeft verkregen. Dat deed zich voor bij een ex-werknemer die tijdens zijn dienstverband een businessplan voor een op te zetten

onderneming had uitgewerkt en die collega's had benaderd om bij hem in dienst te treden. Kort voor zijn vertrek had de werknemer vertrouwelijke informatie van de werkgever gekopieerd. De rechter verbood de ex-werknemer om gedurende vijf maanden een met de ex-werkgever concurrerende onderneming te beginnen en te exploiteren. Dit verbod kwam erop neer, dat de ex-werknemer een dergelijke onderneming niet als eenmanszaak mocht starten en evenmin als dga



betrokken mocht zijn bij een BV die zo'n onderneming start. Gedurende die periode mocht de ex-werknemer geen contacten onderhouden met relaties van zijn vroegere werkgever.

Non-actiefstelling werknemer

Het door de werkgever op non-actief stellen van een werknemer, vooruitlopend op een voorgenomen beëindiging van de arbeidsovereenkomst, is een zeer ingrijpende maatregel voor de werknemer. Een dergelijke maatregel mag niet zonder noodzaak worden genomen, maar alleen als toelating van de werknemer op het werk grote schade zou toebrengen aan de werkgever of wanneer vanwege andere zwaarwegende redenen van de werkgever niet gevraagd kan worden dat hij de werknemer nog langer op het werk duldt. Uitgangspunt moet zijn dat een werkgever zijn werknemers zorgvuldig behandelt. Dat houdt in dat de opzet moet zijn om een werknemer pas van zijn werkzaamheden te ontheffen op het moment dat het dienstverband op rechten regelmatige wijze is beëindigd.

Een werkgever die vanwege tegenvallende bedrijfsresultaten had besloten om het bedrijf te herstructureren, stelde zijn directeur met onmiddellijke ingang op non-actief. Dat had niets te maken met het functioneren

van de directeur, maar liep vooruit op de beëindiging van het dienstverband omdat een managementlaag zou worden geschrapt.

Hoewel de rechter in kort geding meende dat er een reële kans was dat het verzoek om ontbinding zou worden toegewezen, zag hij onvoldoende rechtvaardiging voor de non-actiefstelling. Er waren geen zwaarwegende redenen om de directeur te schorsen. De rechter wees de vordering tot wedertewerkstelling toe, zij het op termijn van een week. Die termijn was bedoeld om partijen de gelegenheid te geven om de terugkomst van de directeur te regelen.

INKOMSTENBELASTING

Aangrenzende huizen

Een eigen woning in fiscale zin is het gebouw dat aan iemand op grond van eigendom anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat. Uit de tekst van de wetsbepaling volgt dat slechts één zelfstandig gebouw een eigen woning kan vormen, met andere woorden, twee zelfstandige gebouwen vormen niet samen een eigen woning.

De eigenaar van twee aangrenzende woningen die onderling waren verbonden, wilde beide woningen als

Algemeen

Betaaltermijn naar 30 dagen 2

Arbeidsrecht

Diefstal 2

Concurrentiebeding 2

Non-actiefstelling werknemer 3

Inkomstenbelasting

Aangrenzende huizen 3

Kapitaalverzekeringen 4

Loonbelasting

Dienstbetrekking 4

Werkkostenregeling 5

Privékilometers 5

Ingehouden loonheffing 5

Onroerende zaken

Maatregelen woningmarkt 5

Omzetbelasting

Vrijstelling medische prestaties 6

Levering gedeeltelijk gesloopt pand 6

Varia

Winstuitdeling 7



zijn eigen woning aanmerken. De rechtbank ging uit van twee zelfstandige onroerende zaken die ieder afzonderlijk een gebouw waren. Alleen de oorspronkelijke woning gold als eigen woning in de optiek van de rechtbank. De eigenaar voerde in hoger beroep aan dat na verbouwing sprake was van één zelfstandig gebouw, waarin hij met zijn huishouden woonde. Tot de personen die tot iemands huishouden behoren rekende het hof ook andere personen met wie iemand in gezinsverband leeft door hen in zijn woning op te nemen. In dit geval betrof het de schoonmoeder van de eigenaar, die in een deel van de aangekochte woning verbleef. Het hof vond aannemelijk dat zij tot het huishouden behoorde, ook al deelde zij in de kosten van het huishouden. Door de verbouwing en het gebruik na de verbouwing was sprake van één gebouw dat kon worden aangemerkt als een eigen woning.

Kapitaalverzekeringen

Voor bestaande kapitaalverzekeringen eigen woning (KEW) gelden vrijstellingen voor de rentecomponent in de uitkering als tenminste 15 jaar of tenminste 20 jaar premie is betaald. De vrijstellingen gelden ook voor een spaarrekening eigen woning (SEW) of een beleggingsrecht eigen woning (BEW). Als een KEW, SEW of BEW tot



uitkering komt voordat deze termijnen zijn verstreken, gelden de vrijstellingen niet en moet dus inkomstenbelasting betaald worden over het rentebestanddeel in de uitkering. Ondanks het niet van toepassing zijn van de vrijstelling, zijn er situaties waarin er geen andere mogelijkheid is dan afkoop van de KEW, SEW of BEW. De staatssecretaris van Financiën heeft goedgekeurd dat bij afkoop in een aantal situaties toch de vrijstelling kan worden toegepast, ook al is niet aan de vereiste duur van premiebetaling voldaan. Het gaat om:

- echtscheiding of beëindiging van fiscaal partnerschap;
- de situatie waarin de verkoopprijs van de eigen woning onvoldoende is om de hypotheekschuld volledig af te lossen;
- de situatie waarin iemand gebruik maakt van een vorm van schuldhulpverlening.

De overige voorwaarden die in de Wet IB 2001 zijn gesteld aan toepassing van de vrijstelling blijven wel van toepassing. De jaarlijkse premiebetalingen moeten dus binnen de vereiste bandbreedte zijn gebleven en de afkoopsom moet gebruikt worden om de eigenwoningsschuld zoveel mogelijk af te lossen.

LOONBELASTING

Dienstbetrekking

Een BV dreef een tandartsenpraktijk. De beide dga's waren als tandartsassistent werkzaam in de praktijk. Daarnaast verzorgden zij de patiëntenadministratie en de facturering. In de praktijk werkten vier tandartsen in deeltijd. Zij waren niet in loondienst bij de BV. Met de tandartsen waren afspraken gemaakt over de verdeling van de door de tandarts gerealiseerde omzet. De vergoeding voor het gebruik van de faciliteiten van de BV was begrepen in de verdeling van de omzet. De Belastingdienst was van mening dat de tandartsen in dienstbetrekking waren bij de BV en legde daarom naheffingsaanslagen loonheffingen op aan de BV.



Volgens het Burgerlijk Wetboek is sprake van een dienstbetrekking als een de volgende drie elementen is voldaan:

- er is een gezagsverhouding;
- de werknemer is verplicht om persoonlijk arbeid te verrichten; en
- de werkgever is verplicht om loon te betalen.

Er bestaat een gezagsverhouding wanneer de opdrachtgever het recht heeft aanwijzingen te geven over de inhoud van de werkzaamheden en de wijze waarop zij worden uitgevoerd en de werknemer verplicht is om zich daaraan te houden. De gemaakte werkafspraken beperkten de tandartsen niet in hun vrijheid bij de behandeling van patiënten. De tandartsen waren in hun relatie tot de BV onafhankelijk en zelfstandig. Er was geen sprake van een gezagsverhouding. Hof Amsterdam stelde vast dat de onderneming inhield het faciliteren van tandartsen bij hun beroepsuitoefening. Op grond van de feiten en omstandigheden was geen sprake van dienstbetrekkingen tussen de BV en de tandartsen.

Werkkostenregeling

De werkkostenregeling is bedoeld om de administratieve lasten van bedrijven te verminderen door de veelheid aan regelingen rondom vergoedingen en verstrekkingen aan werknemers te verminderen en te vereenvoudigen. De regeling is ingevoerd per 1 januari 2011. Tot 1 januari 2014 is toepassing van de regeling facultatief. Dan vervalt de mogelijkheid voor werkgevers om te kiezen voor de oude regeling. Ook de nieuwe regeling is echter ingewikkeld en lijkt voor bepaalde sectoren ongunstiger uit te vallen dan het oude regime. Het kabinet heeft daarom besloten de verplichte invoering van de werkkostenregeling uit te stellen tot 1 januari 2015. In de tussentijd vindt onderzoek plaats naar mogelijke aanpassingen van de werkkostenregeling.

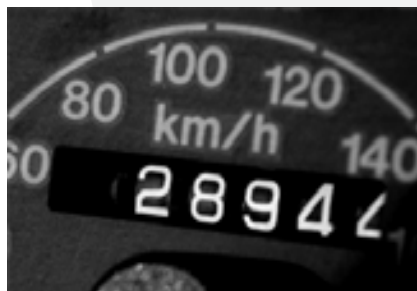
Privékilometers

Het privégebruik dat een werknemer mag maken van een auto van de zaak is een vorm van loon in natura. Voor het privégebruik wordt een bedrag bij het loon van de werknemer geteld. Er hoeft geen bijtelling plaats te vinden als het privégebruik op jaarbasis niet meer dan 500 km bedraagt. Met behulp van een verklaring geen privégebruik auto kan de bijtelling achterwege blijven. De inspecteur kan in die situatie de werknemer vragen om aan te tonen dat de auto op jaarbasis voor niet meer dan 500 kilometer voor privédoeleinden wordt gebruikt. Slaagt de werknemer er niet in om dat bewijs te leveren dan kan de inspecteur de verschuldigde belasting van de werknemer naheffen.

In een voorkomend geval accepteerde de inspecteur een aantal door een werknemer gereden ritten niet als zakelijk. De werknemer had zijn vakantie onderbroken voor een zakelijke afspraak. Om naar die afspraak te kunnen gaan liet hij zijn auto van de zaak door een vriend van zijn huisadres naar zijn vakantieadres brengen. De volgende dag reed hij met de auto naar huis om zich daar om te kleden voor zijn afspraak. Vervolgens reed hij naar zijn

afspraak en daarna terug naar zijn vakantieadres. De inspecteur accepteerde alleen de rit van huis naar klant als zakelijk. Door de andere kilometers als privé aan te merken kwam het jaartotaal uit op meer dan 500 kilometer privé. Hof Den Haag deelde de opvatting van de inspecteur niet. Volgens het hof hadden deze ritten een zakelijk karakter omdat ze verreden waren in verband met het bezoek aan een klant. Het enkele feit dat de reis begint en eindigt op het vakantieadres betekent niet dat er geen sprake is van een zakelijke reis. Ook het bezoek aan het huisadres stond geheel in het teken van de afspraak met de klant. Ook de rit op de dag voor de afspraak naar het vakantieadres was zakelijk. De terugreis aan het einde van de vakantie was wel een privérit. Het totaal aantal privékilometers kwam daardoor uit op 427. Het hof heeft de opgelegde naheffingsaanslag vernietigd.

Een andere procedure betrof een dga die in het jaar 2008 een sluitende kilometerregistratie voor de auto van de zaak had bijgehouden. Volgens de rittenadministratie had hij 327 kilometer privé gereden. De inspecteur accepteerde een totaal van 738 kilometer niet als zakelijke kilometers. De ritten waren gemaakt in verband met deelname aan een driedaagse golfcursus. De dga had op de cursus zijn golfvaardigheidsbewijs gehaald. De cursus was georganiseerd door de brancheorganisatie waarvan de dga lid was. De dga had de cursus gevolgd om meer kans te maken op opdrachten voor zijn BV. Nadat was gebleken dat de BV er niet in slaagde om enkele specifieke opdrachten binnen te halen, had de dga nog maar één keer gegolfd. Hof Den Bosch was van oordeel dat de dga



voldoende aannemelijk had gemaakt dat hij om zakelijke redenen had deelgenomen aan de golfcursus. De in verband daarmee gereden kilometers waren daardoor zakelijk.

Ingehouden loonheffing

Een inhoudingsplichtige is verplicht om de loonheffingen die hij heeft ingehouden op aangifte af te dragen. Dat geldt ook als ten onrechte bedragen zijn ingehouden. Ingehouden bedragen die niet zijn afgedragen kunnen worden nageheven. Tegen een dergelijke naheffingsaanslag kan de inhoudingsplichtige zich niet met succes verzetten met het argument dat de door hem ingehouden loonheffingen materieel niet verschuldigd zijn. De inhoudingsplichtige kan wel met succes bezwaar maken als hij de ingehouden loonheffingen op aangifte heeft afgedragen met het argument dat een door hem afgedragen bedrag materieel niet verschuldigd is. Wel is het mogelijk op die grond bezwaar te maken tegen een naheffingsaanslag voor zover die betrekking heeft op het werkgeversdeel van de premies werknemersverzekeringen. Het werkgeversdeel mag niet op het loon worden ingehouden en mag ook niet op de werknemers worden verhaald. De afdrachtverplichting die geldt voor inhouden loonheffingen geldt niet voor het werkgeversdeel van de premies werknemersverzekeringen.

ONROERENDE ZAKEN

Maatregelen woningmarkt

Om de maatregelen voor de woningmarkt ook door de Eerste Kamer te kunnen krijgen heeft het kabinet met een aantal oppositiepartijen een akkoord gesloten over aanpassingen van de maatregelen. De belangrijkste maatregelen zijn:

Huurmarkt

Voor huurders met een inkomensgroep van meer dan € 43.000 per jaar wordt de maximale huurverhoging verlaagd tot



4% plus de inflatie. Voor huurders met een inkomensgroep tussen € 33.614 en € 43.000 wordt de huurstijging maximaal de inflatie plus 2% en voor mensen met een inkomen tot € 33.614 stijgt de huur met 1,5% boven de inflatie. De verhuurderheffing voor woningcorporaties bedraagt in 2013 € 50 miljoen. De heffing loopt op tot € 1,7 miljard in 2017.

Koopmarkt

Het volledig en annuïtair aflossen van hypotheek binnen 30 jaar blijft de norm. Er komt een mogelijkheid om naast de hypotheek een tweede lening af te sluiten tot 50% van de waarde van de woning met een looptijd van maximaal 35 jaar. De rente op deze lening is niet aftrekbaar. De bijdrage van het Rijk aan de startersleningen wordt in 2013 verhoogd van € 20 naar € 50 miljoen. Daarmee kunnen circa 11.000 startersleningen worden verstrekt.

Bouwen

Voor verbouwingen en renovatie van bestaande bouw geldt voor een periode van een jaar het lage btw-tarief van 6%. Deze maatregel gaat in op 1 maart 2013. Daarnaast komt er een investeringsfonds voor energiebesparende maatregelen in de gebouwde omgeving. Het fonds geldt zowel voor verhuurders als voor eigenwoningbezitters. De rijksbijdrage aan het fonds wordt aangevuld met middelen uit de markt tot een bedrag van € 600 miljoen.

Laag tarief btw

De toepassing van het verlaagde btw-tarief op arbeidskosten bij renovatie en herstel van woningen geldt voor woningen die ouder zijn dan twee jaar. Deze maatregel zal worden opgenomen in het wetsvoorstel Fiscale verzamelwet 2013. Daarop vooruitlopend heeft de staatssecretaris in een besluit goedgekeurd dat het verlaagde btw-tarief vanaf 1 maart 2013 kan worden toegepast. Het verlaagde tarief geldt alleen voor de arbeidscomponent en niet voor de materialen die worden gebruikt bij de renovatie of het herstel van woningen. Onder renovatie- en

herstelwerkzaamheden wordt verstaan het vernieuwen, vergroten, herstellen of vervangen en onderhouden, van (delen van) de woning. Het verlaagde tarief is uitsluitend van toepassing op de arbeidskosten en niet op de bij de renovatie- en herstelwerkzaamheid gebruikte materialen. Ook bij het aanbrengen van goederen in of aan een woning, die in bouwkundig opzicht deel uitmaken van de woning, kan het verlaagde tarief worden toegepast. Het verlaagde tarief is alleen van toepassing als de dienst is afgerond op of na 1 maart 2013 en vóór 1 maart 2014. Het verlaagde tarief mag worden toegepast op het ontwerpen en vervaardigen van bouwtekeningen door architecten mits zij de renovatie van de woning begeleiden. Het verlaagde tarief mag ook worden toegepast op de arbeidskosten van in opdracht en op maat gemaakte goederen die onderdeel gaan vormen van de woning. Het verlaagde tarief mag verder worden toegepast op de arbeidskosten voor het aanleggen en onderhouden van tuinen.

OMZETBELASTING

Vrijstelling medische prestaties

Voor de toepassing van de Wet op de Omzetbelasting is iedereen die zelfstandig een bedrijf uitoefent ondernemer. Hof Amsterdam moest onlangs in hoger beroep oordelen over het ondernemerschap van een maatschap, waarvan de maten werkzaamheden verrichtten in ziekenhuizen. De maatschap presenteerde zich op haar eigen website als een collectief waar een ziekenhuis terecht kan bij een tekort aan personeel en bood haar diensten aan tegen een



vergoeding. In de overeenkomsten van opdracht werd de maatschap en niet de individuele maat als partij genoemd. De maatschap factureerde voor de verrichte werkzaamheden en hanteerde standaardtarieven voor de maten. Hof Amsterdam onderschreef het oordeel van de rechtbank Haarlem dat de maatschap ondernemer was voor de omzetbelasting.

Vervolgens moest de vraag beantwoord worden of de vrijstelling van omzetbelasting voor medische diensten van toepassing was op de diensten die de maatschap verrichtte. De diensten van de maatschap vormen voor de patiënten van een ziekenhuis geen doel op zich, maar zijn een onontbeerlijk onderdeel van de medische verzorging binnen het ziekenhuis. De diensten vallen niet onder medische verzorging of verpleging. De vrijstelling kon daarom alleen worden toegepast als deze diensten nauw met de medische verzorging of verpleging samenhangen. In het arrest Horizon College heeft het Hof van Justitie EU de voorwaarden geformuleerd die aan nauw samenhangende diensten worden gesteld. Een van deze voorwaarden is dat de diensten niet rechtstreeks mogen concurreren met activiteiten van aan de omzetbelasting onderworpen commerciële ondernemingen. Hof Amsterdam deelde de opvatting van de rechtbank dat de diensten van de maatschap concurreren met de diensten die uitzendbureaus aanbieden. Gevolg is dat de diensten van de maatschap niet zijn vrijgesteld van omzetbelasting.

Levering gedeeltelijk gesloopt pand

Als hoofdregel geldt dat de levering van onroerende zaken is vrijgesteld van omzetbelasting en is belast met overdrachtsbelasting. De leveringen van nieuwe onroerende zaken en van bouwgrond zijn belast met omzetbelasting en vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Volgens het Hof van Justitie EU kan in geval van de levering van een bestaande onroerende zaak, die wordt gesloopt om nieuwbouw mogelijk te maken, sprake zijn van de



levering van bouwgrond.

In een procedure die betrekking heeft op de levering van een onroerende zaak waaraan voor de levering in opdracht en voor rekening van de verkoper werkzaamheden zijn verricht om de zaak te verbouwen tot een nieuw gebouw, heeft de Hoge Raad prejudiciële vragen gesteld aan het Hof van Justitie EU. Na de levering zijn de sloopwerkzaamheden voortgezet in opdracht en voor rekening van de koper. Uiteindelijk is een nieuw gebouw ontstaan zonder dat tijdens de werkzaamheden onbebouwde grond is ontstaan. De inspecteur meende dat vanwege de verkrijging van een bestaande onroerende zaak overdrachtsbelasting was verschuldigd. De koper meende dat aan hem een gebouw was geleverd vóór de eerste ingebruikneming, zodat omzetbelasting was verschuldigd. Hof Amsterdam was van oordeel dat de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor nieuwe gebouwen niet van toepassing was. In antwoord op prejudiciële vragen van de Hoge Raad heeft het Hof van Justitie EU gezegd dat de levering van een onroerende zaak, die bestaat uit een terrein en een oud gebouw, tijdens de verbouwing tot een nieuw gebouw is vrijgesteld van omzetbelasting zolang het oude gebouw op het tijdstip van de levering slechts gedeeltelijk door de verkoper is gesloopt en gedeeltelijk nog in gebruik is. In dit geval begon de koper pas na de levering met de constructiewerkzaamheden. De Hoge Raad heeft vervolgens, gelet op het arrest van het Hof van Justitie EU, de

uitspraak van Hof Amsterdam onderschreven.

Over de vraag wanneer sprake is van een bouwterrein en wanneer (nog) niet, zijn al diverse procedures gevoerd. De vrijstelling voor de levering van onbebouwde terreinen is bedoeld voor die terreinen die niet als ondergrond voor een opstal bestemd zijn. Onlangs heeft het Hof van Justitie EU een prejudiciële vraag van de Hoge Raad beantwoord. De vraag was of de levering van een onbebouwd terrein dat is ontstaan door sloop van daarop staande bebouwing niet onder de vrijstelling van omzetbelasting valt. De feiten waren als volgt. Een verkoopovereenkomst betrof een perceel grond, waarop een gebouw stond dat door de verkoper gesloopt zou worden. Een deel van het perceel betrof een parkeerterrein. Koper en verkoper spraken af dat de feitelijke levering zou plaatsvinden in bouwrijpe staat. Bij de levering was het parkeerterrein nog in gebruik, was de bestrating niet verwijderd en was nog geen bouwvergunning verleend. Volgens de Belastingdienst ging het om een levering van onbebouwde grond die was vrijgesteld van btw en belast met overdrachtsbelasting.

Het Hof van Justitie EU herhaalt dat vrijstellingen in de omzetbelasting beperkt moeten worden uitgelegd. Verder moet bij de beoordeling van de omstandigheden van een transactie rekening worden gehouden met de wil van partijen, mits deze wordt ondersteund door objectieve gegevens. De voltooiing door de verkoper van sloopwerkzaamheden vóór de datum van levering of de verplichting van de verkoper om sloopwerkzaamheden te verrichten met het oog op toekomstige bebouwing maken deel uit van die gegevens. In concreto betekent dit, dat de levering van een terrein na de sloop van een op dat terrein staand gebouw niet van omzetbelasting is vrijgesteld.

VARIA

Winstuitdeling

Wanneer een BV zich bewust en op onzakelijke gronden een voordeel laat ontgaan ten behoeve van haar aandeelhouders, is sprake van een uitdeling van winst. Dat leidt tot een winstcorrectie bij de BV en een inkomenscorrectie bij de aandeelhouders. De bewijslast dat er sprake is van een winstuitdeling rust op de inspecteur.

Een kantoorgebouw werd begin 2006 door een aantal kopers gekocht voor € 5,3 miljoen. Een van de kopers was een BV. Nog voordat het pand geleverd was, werd het verkocht voor € 12,2 miljoen. De hoge verkoopprijs hing samen met de mogelijkheid om het pand een andere bestemming dan kantoor te geven. In de verkoopovereenkomst werd de BV niet als een van de verkopers genoemd. In plaats daarvan waren haar aandeelhouders opgenomen. Ook in de leveringsakte naar aanleiding van de eerste koop was de BV niet als afnemer opgenomen. De BV stelde dat zij bij de koop namens haar aandeelhouders was opgetreden en dat zij de bevoegdheid had om de aandeelhouders als koper in haar plaats aan te wijzen. Volgens Hof Amsterdam heeft de BV zich, door pas na de verkoop haar aandeelhouders als koper aan te wijzen, de winst op het pand laten ontgaan en aan haar aandeelhouders laten toevallen. Een dergelijke gedraging kwalificeert als een uitdeling van winst. Gevolg was dat het aandeel van de BV in de transactiewinst op het pand bij de BV belast was als onderdeel van haar winst. De uitdeling van winst kwalificeerde bij de aandeelhouders als inkomen uit aanmerkelijk belang.



Van den Akker Accountants B.V.
Noordeinde 23
2761 BN Zevenhuizen ZH

Telefoon: +31 (0) 180 - 63.82.38
TeleFax: +31 (0) 180 - 63.39.13

E-mail: info@akkeraccountants.nl