

# ECLI:NL:HR:2016:1202

Instantie	Hoge Raad
Datum uitspraak	17-06-2016
Datum publicatie	17-06-2016
Zaaknummer	15/04005
Formele relaties	Conclusie: ECLI:NL:PHR:2016:192, Gevolgd In cassatie op : ECLI:NL:GHARL:2015:5436, Bekrachtiging/bevestiging
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Cassatie
Inhoudsindicatie	Art. 2, lid 2 en art. 15, lid 1, letter a, Wet BRV. Verkoop grond met door koper te slopen gebouw. Voor de juridische levering vindt geen overgang van economische eigendom plaats.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl V-N Vandaag 2016/1320 RN 2016/72 V-N 2016/34.24 met annotatie van Redactie BNB 2016/225 met annotatie van J.C. VAN STRAATEN FED 2017/38 met annotatie van G.J. VAN NORDEN TBR 2016/162 met annotatie van E.J. de Kwaasteniet, A.M. Broekman NLF 2017/0249 met annotatie van NLF 2017/0249 met annotatie van NTFR 2016/1607 met annotatie van drs. W. Brink

## Uitspraak

17 juni 2016

nr. 15/04005

Arrest

gewezen op het beroep in cassatie van de Staatssecretaris van Financiën tegen de uitspraak van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 21 juli 2015, nr. 14/00435, op het hoger beroep van de Inspecteur tegen een uitspraak van de Rechtbank Gelderland (nr. AWB 13/4053) betreffende een aan [X] B.V. te [Z] (hierna: belanghebbende) opgelegde naheffingsaanslag in de overdrachtsbelasting. De uitspraak van het Hof is aan dit arrest gehecht.

### 1 Het geding in cassatie

De Staatssecretaris heeft tegen s Hof's uitspraak beroep in cassatie ingesteld. Het beroepschrift in cassatie is aan dit arrest gehecht en maakt daarvan deel uit.

Belanghebbende heeft een verweerschrift ingediend.

De Advocaat-Generaal P.J. Wattel heeft op 29 maart 2016 geconcludeerd tot het ongegrond verklaren van het beroep in cassatie.

Belanghebbende heeft schriftelijk op de conclusie gereageerd.

### 2 Beoordeling van het middel

2.1. In cassatie kan van het volgende worden uitgegaan.

2.1.1. Belanghebbende heeft op 5 december 2008 een koopovereenkomst gesloten ter zake van vier percelen grond met daarop een verhuurd oud gebouw (hierna: de percelen). De koopsom bedroeg in totaal 1.678.746.

2.1.2. In de koopovereenkomst is bepaald dat belanghebbende van de verkoper de opdracht tot de sloop van het gebouw en het bouwrijp maken van de grond krijgt en dat de sloop en het bouwrijp maken zullen plaatsvinden vóór de levering van de percelen. Blijkens de koopovereenkomst komen de kosten van de sloop en het bouwrijp maken voor rekening van belanghebbende.

Voorts is in de koopovereenkomst opgenomen dat de verkoper op eerste aanzegging van belanghebbende de bestaande huurovereenkomsten met de huurders van het gebouw zal opzeggen en beëindigen en dat hij medewerking zal verlenen aan de ontruiming van het gebouw. Alle kosten van huurbeëindiging en ontruiming, inclusief schadeloosstelling van de huurders, komen op grond van de koopovereenkomst voor rekening van belanghebbende.

2.1.3. De koopovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de Raad van de gemeente [R] instemt met de realiseringsovereenkomst voor het plangebied [] te [Q], gesloten tussen de gemeente [R] (hierna: de gemeente), belanghebbende en [C] B.V. In de koopovereenkomst is opgenomen dat ingeval belanghebbende op 1 juli 2010 niet de benodigde vergunningen voor het te realiseren bouwplan heeft verkregen, zowel belanghebbende als de verkoper eenzijdig het recht heeft de koopovereenkomst na 1 juli 2010 te ontbinden. De kosten komen volgens de koopovereenkomst in dat geval voor rekening van de verkoper.

2.1.4. De hiervoor bedoelde realiseringsovereenkomst is omstreeks 29 december 2008 tot stand gekomen.

2.1.5. De gemeente heeft op 18 mei 2009 een eerste sloopvergunning verleend, en op 13 januari 2010 een tweede.

2.1.6. Eveneens op 13 januari 2010 heeft de gemeente aan belanghebbende een bouwvergunning verleend. Deze vergunning is op 5 juli 2010 onherroepelijk geworden.

2.1.7. Bij akte van 20 december 2010 is de eigendom van de percelen aan belanghebbende geleverd.

2.2.1. Voor het Hof was uitsluitend in geschil of belanghebbende voorafgaand aan de juridische levering van de percelen al de economische eigendom als bedoeld in artikel 2, lid 2, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna: de Wet BRV) heeft verkregen.

2.2.2. Het Hof heeft geoordeeld dat belanghebbende voorafgaand aan de juridische levering uitsluitend een recht op levering in de zin van artikel 2, lid 2, laatste volzin, van de Wet BRV heeft verkregen en dat zij daarom niet op een eerder tijdstip dan bij de juridische levering de economische eigendom van de percelen verkreeg.

Daartoe heeft het Hof geoordeeld dat het risico dat de benodigde vergunningen niet zouden worden verkregen niet bij belanghebbende is komen te rusten, ook niet door de omstandigheid dat zij het gebouw zelf zou slopen. Voorts vormt naar het oordeel van het Hof het feit dat de sloopkosten voor rekening van belanghebbende komen niet een omstandigheid die maakt dat belanghebbende een groter of ander belang bij waardeverandering van de percelen heeft verkregen dan het belang dat voortspuit uit het recht op levering tegen een in een koopovereenkomst gefixeerde prijs. Ook het risico dat de sloopkosten hoger of lager zijn dan op het tijdstip van het sluiten van de koopovereenkomst werd geschat, betekent naar het oordeel van het Hof niet dat belanghebbende meer heeft verkregen dan enkel het recht op levering.

2.3. Het middel komt met rechts- en motiveringsklachten op tegen de hiervoor in 2.2.2 vermelde oordelen van het Hof. Het middel betoogt onder meer dat het Hof heeft miskend dat uiterlijk bij de aanvang van de sloopwerkzaamheden feitelijk de macht over de percelen is overgegaan op belanghebbende, evenals het economische belang. Bij de sloop neemt, aldus het middel, de waarde van de grond toe, waardoor een waardeverandering wordt gecreëerd bovenop het marktwaarderisico dat voortvloeit uit de koopovereenkomst. Belanghebbende neemt met de sloopwerkzaamheden ook het risico op zich van wanprestatie, faillissement of derdenbeschadiging door de sloper. Aan belanghebbende komen dan

meer rechten en plichten toe dan het recht op levering, hetgeen volgens het middel tot de conclusie leidt dat belanghebbende reeds voorafgaand aan de juridische levering de economische eigendom van de percelen heeft verkregen.

Het middel faalt in zoverre op de gronden vermeld in de onderdelen 7.12 tot en met 7.14 van de conclusie van de Advocaat-Generaal. Het oordeel van het Hof is voorts niet onbegrijpelijk en evenmin onvoldoende gemotiveerd, zodat het middel ook voor het overige faalt.

### **3 Proceskosten**

De Staatssecretaris zal worden veroordeeld in de kosten van het geding in cassatie.

### **4 Beslissing**

De Hoge Raad:

verklaart het beroep in cassatie ongegrond, en

veroordeelt de Staatssecretaris van Financiën in de kosten van het geding in cassatie aan de zijde van belanghebbende, vastgesteld op 1860 voor beroepsmatig verleende rechtsbijstand.

Dit arrest is gewezen door de vice-president R.J. Koopman als voorzitter, en de raadsheren C. Schaap, Th. Groeneveld, J. Wortel en M.E. van Hilten, in tegenwoordigheid van de waarnemend griffier F. Treuren, en in het openbaar uitgesproken op 17 juni 2016.

Van de Staatssecretaris van Financiën wordt een griffierecht geheven van 497.