



Augustus 2015

Waarde economische verkeer van pand hoger

De waarde in het economische verkeer is bij de belastingheffing bijna een theoretisch begrip. Uit de jurisprudentie volgt dat de waarde in het economische verkeer de prijs is die bij aanbidding ten verkoop op de voor het object meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed. Dit geldt bijvoorbeeld niet alleen voor aandelen, maar ook voor onroerende zaken etc. Dit theoretische waardebegrip komt in vrijwel alle belastingen aan de orde en kan aanleiding geven tot voor de leek merkwaardige fiscale conclusies.

Wet op belastingen van rechtsverkeer

Dit overkwam recentelijk iemand die een pand kocht voor € 2,5 miljoen. Die prijs lag ook ten grondslag aan de afgedragen overdrachtsbelasting. De inspecteur meende dat de waarde in het economische verkeer evenwel € 3,5 miljoen was en legde derhalve een naheffingsaanslag overdrachtsbelasting op. De Wet op belastingen van rechtsverkeer (waar de overdrachtsbelasting onderdeel van uitmaakt), bepaalt dat de overdrachtsbelasting wordt geheven over de tegenprestatie of, indien die hoger is, de waarde in het economische verkeer. Het gerechtshof stelde de inspecteur in het gelijk.

Het pand zou door de bank worden geveild vanwege financiële problemen van de eigenaar. De eigenaar probeerde door verkoop te ontkomen aan lage veilingopbrengst. Hoewel iedereen weet dat de aasgieren zich verzamelen rondom mensen die in financiële problemen verkeren en op die momenten tegen de laagst mogelijke prijzen bezittingen overnemen, gingen zowel rechtbank als gerechtshof daaraan voorbij. Volgens hen moest de waarde worden bepaald alsof er niets aan de hand is. Men doet alsof de verkoper over voldoende geld beschikt

Delissen Martens
Sportlaan 40
2566 LB Den Haag

T +31 (0)70 3115411
info@delissenmartens.nl
www.delissenmartens.nl



en kan wachten tot de hoogst mogelijke prijs wordt geboden en het dan tegen die hoge prijs zal verkopen. Dat de verkoper zich niet in die luxe positie bevindt, is irrelevant, aldus rechtbank en gerechtshof.

Een oordeel dat zich slechts vanuit een abstract theoretisch perspectief laat verklaren en dat daardoor een irreële waarde oplevert. Dit klemt temeer omdat in dit geval op de achtergrond een financier meekijkt ter beoordeling van de prijs. Echter, daarbij moet men zich realiseren dat de financier er niet op let of de hoogst mogelijke prijs wordt gerealiseerd. Voor de financier is veelal slechts van belang dat zijn of haar vordering wordt voldaan. Zolang de prijs daarvoor voldoende is, zal de financier geen hogere prijs willen bedingen.

Met andere woorden, een meekijkende financier die zijn zekerheden veilig stelt betekent niet dat de betaalde prijs zakelijk is. Dit aspect wordt in de praktijk nog wel eens onderschat. Echter, dat betekent nog niet dat het oordeel juist is. Het gaat naar mijn oordeel om de best mogelijke voorbereidingen door de verkoper. Onder de gegeven omstandigheden van een gedwongen aanstaande verkoop bestaan er geen voorbereidingsmogelijkheden laat staan dat de verkoper zich de luxe kan permitteren om de verkoop uit te stellen.

Met andere woorden onder de gegeven omstandigheden kan nooit de hoogste prijs worden gerealiseerd. Er zal namelijk onder de gegeven omstandigheden niemand gevonden kunnen worden die bereid zal zijn om de theoretische hoofdprijs te betalen; iedereen wil meeprofiteren van de slechte financiële omstandigheden van de verkoper.

De waarde voor de koper is dus hoger dan die voor de verkoper, maar betekent dat automatisch dat de waarde in het economische verkeer dan ook per definitie de hoogste is? Voor de overdrachtsbelasting in dit geval wel. Dat is ook te billijken als men zich realiseert dat de overdrachtsbelasting wordt geheven van de koper en juist voor de koper is de waarde hoger. Die kan immers de prijskorting die vanwege de slechte financiële omstandigheden van de verkoper kon worden gerealiseerd omzetten in klinkende munt.

Delissen Martens
Sportlaan 40
2566 LB Den Haag

T +31 (0)70 3115411
info@delissenmartens.nl
www.delissenmartens.nl

NIEUWSFLITS



Mocht u nog vragen hebben naar aanleiding van deze nieuwsflits of meer informatie willen dan kunt u contact opnemen met Ruud van den Dool (vandendool@delissenmartens.nl), Ivo Janssens (janssens@delissenmartens.nl) of met uw eigen contactpersoon bij Delissen Martens T + 31 70 311 54 11.

Deze Nieuwsflits is slechts een algemene weergave van het geldende recht. Het kan op geen enkele wijze als advies in uw specifieke situatie dienen.

Delissen Martens
Sportlaan 40
2566 LB Den Haag

T +31 (0)70 3115411
info@delissenmartens.nl
www.delissenmartens.nl