

Bemiddeling: btw of niet?

Bemiddeling is niet altijd een belaste prestatie voor de btw. Bemiddelen bij de verkoop van aandelen is volgens een arrest van het Europese Hof een btw-vrijgestelde dienst.

TEKST: CAROLA VAN VILSTEREN* | BEELD: MARJA BROUWER

Bemiddeling is een dienst voor de btw. De vergoeding hiervoor is in principe belast met btw. In december 2012 heeft het Europese Hof van Justitie echter een arrest gewezen in de zaak DTZ Zadelhoff. Dit arrest is van belang bij de btw-behandeling van bemiddelingsdiensten bij de verkoop van aandelen in vennootschappen waarin, direct of indirect, onroerende zaken werden gehouden.

DE ZAAK

DTZ Zadelhoff houdt zich bezig met dienstverlening met betrekking tot onroerende zaken. Daar valt ook bemiddeling onder. DTZ Zadelhoff bemiddelt bij de verkoop van onroerende zaken zelf, maar ook bij de verkoop van aandelen van vastgoedlichamen. Dit zijn vennootschappen die onroerende zaken houden (zie kader). DTZ Zadelhoff krijgt van verkopers twee soorten opdrachten:

- Het zoeken van kopers voor de aandelen in een vastgoedlichaam (dus niet de verkoop van het vastgoed zelf).
- Het zoeken van kopers voor de onroerende zaak zelf of voor de aandelen in het vastgoedlichaam.

Bij beide opdrachten hebben de koper(s) de aandelen in een vastgoedlichaam verworven. In deze casus is in het geschil of de door DTZ Zadelhoff verrichte diensten voor

BEMIDDELING

Bemiddeling is geen gemakkelijk begrip in de praktijk. Het begrip is uitgelegd in de jurisprudentie (HvJ EG 13 december 2001, nr. C-235/00 CSC Financial Services). Volgens deze jurisprudentie is bemiddeling een activiteit van een tussenpersoon (ondernemer) die niet de plaats van een partij bij een contract inneemt en wiens activiteit verschilt van de contractuele prestaties die door partijen bij contracten wordt gesloten. Bemiddeling is een dienst aan een van de contractpartijen die door een van de contractpartijen afzonderlijk wordt vergoed. De activiteit van de bemiddelaar moet tot doel hebben om twee partijen een contract te laten sluiten, waarbij degene die bemiddelt geen belang heeft bij de inhoud van het contract (geen contractspartij). Als sprake is van bemiddeling dan is deze dienst, zoals eerder aangegeven, belast met btw. Er kan nog wel een vrijstelling van toepassing zijn: de Nederlandse wetgeving kent een vrijstelling voor financiële handelingen/activiteiten inzake waardepapieren (hieronder vallen ook aandelen) en effecten.

de btw kwalificeren als bemiddeling bij vastgoed (een met btw belaste dienst) of als bemiddeling inzake aandelen in een vastgoedlichaam (dienst vrijgesteld van btw).

VASTGOEDLICHAAM

Een vastgoedlichaam is een lichaam (bijvoorbeeld een bv) met een kapitaal dat in aandelen is verdeeld en waarvan de bezittingen voor meer dan vijftig procent bestaan uit onroerende zaken en waarvan minstens dertig procent in Nederland is gelegen. Het lichaam moet hoofdzakelijk (zeventig procent of meer) het doel hebben om vastgoed te verkrijgen, vervreemden of exploiteren. De verkrijging van een derde (of meer) van de aandelen in een vastgoedlichaam is belast met overdrachtsbelasting.

OORDEEL

Uit het arrest van het Europese Hof blijkt dat de bemiddelingsdienst bij de verkoop van aandelen een btw-vrijgestelde dienst is. Volgens het Hof maakt het hierbij niet uit dat ten tijde van de opdrachtverlening nog niet duidelijk was of de eigendom van de onroerende zaak zelf of de aandelen in het vastgoedlichaam zouden worden overgedragen. Van belang is de objectieve aard van de handeling die uiteindelijk heeft plaatsgevonden. Volgens het Hof dient een handeling inzake aandelen als zodanig, en dus als vrijgestelde dienst, in aanmer-



VOORBEELD VERKOOP AANDELEN

Een ondernemer heeft aandelen in een bv. De bv heeft een bedrijfspand op de balans staan dat werd verhuurd aan een derde (verder geen andere activiteiten). De ondernemer wil graag dit bedrijfspand verkopen. Hij kan het bedrijfspand zelf verkopen, maar kan er ook voor kiezen om de aandelen in de bv te verkopen. Als de aandelen in de bv worden verkocht, dan is geen overdrachtsbelasting (tenzij sprake is van een vastgoedlichaam) en btw verschuldigd.

king te worden genomen. De Hoge Raad in Nederland volgt het oordeel van het Europese Hof.

PRAKTIJK

Het arrest heeft gevolgen voor de praktijk, zowel voor de bemiddelaar als de afnemer van de bemiddelingsdienst.

Gevolgen afnemer

Aandeelhouders van vastgoedlichamen hebben meestal geen of maar een beperkt recht op aftrek van btw. Als een bemiddelaar btw in rekening moet brengen aan een aandeelhouder, dan kan deze aandeelhouder de btw maar voor een gedeelte in aftrek brengen. De btw vormt dan een kostenpost. Door dit arrest worden de aandeelhouders niet geconfronteerd met (deels) niet aftrekbare btw, aangezien de bemiddeling bij de verkoop van aandelen is vrijgesteld van btw.

Daarnaast kan voor de praktijk betekenen dat over bemiddelingskosten onterecht btw in rekening is gebracht. Als een ondernemer recentelijk te maken heeft gehad met dergelijke kosten of wanneer de verwachting is dat dit in de toekomst gaat gebeuren, dan is het advies om contact op te nemen met de adviseur over de gevolgen van dit arrest.

Gevolgen bemiddelaar

Voor de bemiddelaar betekent dit arrest dat zijn diensten (bemiddeling) zijn vrijgesteld van btw. Daardoor heeft de bemiddelaar geen recht op aftrek van voorbelasting voor kosten die direct samenhangen met de bemiddelingsdienst.

Noot

* Carola van Vilsteren is eigenaar van Van Vilsteren BTW Advies te Heelsum.



Zie ook
**Accountant.nl/
Vaktechniek**