

Verkoop onroerende zaak voor een te laag bedrag aan de kinderen levert winstcorrectie en winstuitdeling op

Gegevens

Publicatie

NTFR 2022/314

Instantie

Rechtbank Den Haag

Datum uitspraak

16 december 2021

Datum publicatie

20 januari 2022

Annotator

mr. N.I. Groenland

N. I. Groenland is werkzaam bij Clifford Chance LLP.

ECLI

[ECLI:NL:RBDHA:2021:14732](https://ecli.nl/RBDHA:2021:14732)

Belastingjaar

2012

Zaaknummer

SGR 20/5318

Relevante informatie

[Wet VPB 1969](#)

Inhoudsindicatie

integrale kostenvergoeding, navordering, omkering en verzwaring, onjuiste aangifte, perfecte koopovereenkomst, redelijke schatting, uitdeling, winstcorrectie, zakelijke prijs

Samenvatting

De aandelen in belanghebbende zijn voor 100% in handen van haar dga, die twee minderjarige kinderen heeft. Belanghebbende heeft een onroerende zaak (een te bebouwen perceel) aan die kinderen verkocht. Na het sluiten van de koopovereenkomst heeft belanghebbende een bouwvergunning aangevraagd, de vergunning gekregen en de kosten ervan betaald, opdracht gegeven tot bodemonderzoek en dit betaald, en de opdracht tot de bouw van bedrijfsunits gegeven. De Belastingdienst heeft in verband met de verkooptransactie een taxatierapport uitgebracht en de taxatie naderhand ingetrokken, omdat ten tijde van het doen van de taxatie onjuiste informatie is aangeleverd door belanghebbende en/of de dga (bouwkosten waren significant hoger dan volgde uit de aangeleverde stukken). De primitieve aanslagen VPB (voor belanghebbende) en IB/PVV (voor de dga) zijn conform de ingediende aangiften opgelegd. De inspecteur heeft zich nadien op het standpunt gesteld dat belanghebbende de onroerende zaak voor een te laag bedrag aan de kinderen heeft verkocht en heeft in verband daarmee een winstcorrectie bij belanghebbende toegepast. De inspecteur heeft daarnaast een winstuitdeling aan de dga in aanmerking genomen. In beroep is specifiek in geschil welke waarde in het economische verkeer moet worden toegekend aan de onroerende zaak.

De rechtbank (Rechtbank Den Haag 16 december 2021, nr. 20/5318) volgt belanghebbende niet in haar stelling dat de inspecteur beginselen van behoorlijk bestuur heeft geschonden. In de gedingstukken en in wat over en weer is aangevoerd, vindt de rechtbank geen aanleiding om te concluderen dat de inspecteur voortvarender had kunnen en moeten handelen, en dat de winstcorrectie in eerste instantie aanmerkelijk te hoog is vastgesteld, leidt niet tot een andere conclusie. Ook is ten aanzien van de omvang van de (gehandhaafde) correctie geen sprake van willekeur. De rechtbank volgt, onder opsomming van diverse feiten en omstandigheden, belanghebbende niet in haar stelling dat een perfecte koopovereenkomst tot stand is gekomen waarin ook de prijs is bepaald, dat vanaf dat moment het economische risico volledig bij de kinderen ligt en dat dus terecht van de afgesproken verkoopprijs is uitgegaan. Aan de koopovereenkomst kan geen waarde worden gehecht; er is iets geheel anders geleverd dan is overeengekomen. Daarom is het moment van leveren het moment waarop de prijs van de te leveren zaak op zakelijke gronden bepaald had moeten worden. De rechtbank acht aannemelijk dat de met de kinderen overeengekomen prijs aanmerkelijk lager is dan een zakelijke prijs voor de geleverde onroerende zaak. Door deze te lage prijs te verwerken in de aangifte VPB, is een onjuiste aangifte en niet de vereiste aangifte gedaan. Belanghebbende en de dga moeten zich hiervan bewust zijn geweest; het kan hun niet zijn ontgaan dat zij de kinderen een substantieel voordeel deden toekomen. Belanghebbende is niet geslaagd in de verzwaarde bewijslast te doen blijken dat de uitspraak op bezwaar onjuist is. Omdat de verschillende op de geleverde grond gelegen WOZ-objecten tijdens de levering nog niet helemaal gereed waren, verwerpt de rechtbank de primair door de inspecteur bepleite omvang van de winstcorrectie. De rechtbank acht de berekening van de inspecteur in zijn subsidiaire standpunt wel redelijk, en in zoverre is dus wel sprake van een redelijke schatting.

(Beroep gegrond.)

Noot

In deze zaak is in geschil of de inspecteur met de overdracht van de onroerende zaak door belanghebbende aan de kinderen van de dga terecht een winstcorrect bij belanghebbende heeft toegepast. In het bijzonder draait het om de vraag wat een reële waarde van een onroerende zaak is wanneer na het sluiten van de (ver)koopovereenkomst nog substantiële verbouwwerkzaamheden worden uitgevoerd waarvan de kosten drukken op de verkoper.

Verder is in geschil of sprake is van een terechte omkering en verzwaring van de bewijslast. Hierbij is volgens de rechtbank van belang dat door belanghebbende aangifte is gedaan van het feit dat bouwgrond aan de kinderen is geleverd waaraan nog allerlei werkzaamheden moesten worden uitgevoerd om deze te kunnen bebouwen en dat belanghebbende de onroerende zaak voor een veel te lage prijs heeft verkocht aan de kinderen van de dga. Volgens de rechtbank is er daarom een onjuiste aangifte gedaan c.q. is de vereiste aangifte niet gedaan. Naar het oordeel van de rechtbank moeten

belanghebbende en de dga zich hier ook van bewust van zijn geweest omdat de taxatie van de onroerende zaak die zij hadden overgelegd niet is uitgevoerd op basis van de uitgangspunten waarvoor de onroerende zaak uiteindelijk is geleverd.

Op basis van de koopovereenkomst lag het (economische) risico van tenietgaan van de onroerende zaak tot het moment van passeren van de akte van levering bij verkoper. De rechtbank volgt dan ook het subsidiaire standpunt van verweerder dat voor het bepalen van de waarde in het economische verkeer van de aan de kinderen van de dga overgedragen onroerende zaak – bestaande uit de grond met de daarop (nagenoeg gereed zijnde) nieuw gerealiseerde bedrijfsunits – een reële benadering van de aan de kinderen in rekening te brengen kosten als uitgangspunt moet worden genomen.

Met andere woorden: de winstcorrectie is gelijk aan de kosten die na het sluiten van de koopovereenkomst in het kader van de verbouwing zijn gemaakt en door verkoper zijn voldaan, niet het verschil tussen de waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak op het moment van leveren en de (lagere) overeengekomen koopprijs. Een eventuele stille reserve als gevolg van de verbouwing of tijdsverloop wordt dus niet meegenomen bij het corrigeren van de winst van belanghebbende. Dit lijkt mij een te billijken uitkomst nu een eventueel (latent) verlies als gevolg van de waardedaling van de onroerende zaak ook voor rekening van de kopers was geweest.

Vraag is of voor de winstcorrectie de familierelatie tussen de dga van verkoper en kopers voor de rechtbank een doorslaggevende rol heeft gespeeld of zou moeten spelen. De rechtbank heeft hier verder geen oordeel over. Mijns inziens is niet van belang dat het hier een transactie in de familiesfeer betreft. Een winstcorrectie is in beginsel altijd aan de orde wanneer een vennootschapsbelastingplichtig lichaam zich zonder goede reden bewust een substantieel voordeel laat ontvallen ten voordele van een ander. Ten slotte rijst de vraag of deze (winst)correctie nog gevolgen heeft voor de aangifte IB (nu reeds een winstuitdeling van € 240.875 bij de dga in aanmerking is genomen) en de aangifte schenkbelasting. Het adagium ‘met familie moet je wandelen, niet handelen’ lijkt hier – wellicht om een andere reden – andermaal op te gaan.