



[Home](#) > [Startpagina Fraudebestrijding](#) > [Onroerende zaken & Overdrachtsbelasting](#)

Onroerende zaken & Overdrachtsbelasting

Publicatiedatum 06-05-2019, 12:47 | Content geldig t/m 01-09-2025 

Op deze pagina

Erfpachtconstructies

[Afkoop huur constructie](#)

[OVV - Artikel 19 WBR constructie](#)

[Meer informatie](#)

Erfpachtconstructies

De constructies met erfpachtrechten ten behoeve van de eigenwoning richten zich veelal op zeer vermogende particulieren. De constructie bestaat er doorgaans in om vermogen op een fiscaal aantrekkelijke manier te doen overgaan van de ouders op de kinderen.

Belastingadviseurs bieden constructies aan die erop gericht zijn particulieren in staat te stellen een canon in mindering te brengen op het eigenwoningforfait door de grond onder de eigen woning te verkopen aan de kinderen (rechtstreeks) of aan een stichting die de bezittingen van de stichting certificeert ten gunste van de kinderen. De verkoopopbrengst van de grond die door de kinderen/stichting in erfpacht wordt uitgegeven aan de ouders wordt door die ouders niet gebruikt voor het onderhoud of de verbetering van die woning. De opbrengst wordt consumptief door de ouders gebruikt. Ofwel de koopsom wordt schuldig gebleven of door de schuld van de kinderen aan de ouders kwijt te schelden, dan wel door de opbrengst te gebruiken voor de aanschaf van een boot of enig ander consumptiegoed.

Deze constructie(s) moet je melden bij de CCB.

De erfpachtstructuren met de eigenwoning kennen op hoofdlijnen twee verschijningsvormen. Variant één is de verkoop van de grond aan de kinderen.

Variant twee is de verkoop van de grond aan een rechtspersoon, bijvoorbeeld een stichting, die de onroerende zaak zal houden ten behoeve van de kinderen door middel van een certificering.

In beide gevallen wordt de eigen woning verkocht onder voorbehoud van een recht van erfpacht en opstal. De canon die de ouders moeten gaan betalen ziet op de grond. De opstal was eigendom en blijft eigendom. Verkoop en vestiging van het opstalrecht geschieden alsdan met een gesloten beurs. De facto ziet deze gang van zaken dan ook alleen op de verkoop van de grond. Voor het recht van erfpacht dat ziet op de grond moeten de ouders dan ook een canon betalen, voor het opstalrecht is geen retributie verschuldigd.

Contact

[Overzicht contactpersonen](#)

Afkoop huur constructie

Belegger B verkoopt een aan X BV verhuurd pand aan X BV. De huurder koopt zijn pand.

Voorafgaand aan de levering koopt de huurder eerst de huur af voor de resterende huurperiode. De koopsom wordt met dit bedrag verminderd.

Beoogd gevolg: verlaging van de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting (enerzijds daalt de koopsom, anderzijds de waarde in het economische verkeer van de gekochte zaak). Het stellen van fraus legis ligt in dit geval in de rede.

Belegger B verkoopt een aan Y BV verhuurd pand aan X BV. Huurder Y BV behoort tot hetzelfde concern als koper X BV. Ook nu wordt voorafgaand aan de levering de huur afgekocht (door Y BV) voor de resterende huurperiode en de koopsom met dit bedrag verminderd. Ook deze constructie verdient bestrijding (fraus legis).

Contact

[Overzicht contactpersonen](#)

OVB – Artikel 19 WBR constructie

In de praktijk komen gevallen voor waarin overdracht van een onroerende zaak een tijdelijk karakter heeft. Te denken valt bijvoorbeeld aan de sale-and-lease-backgevallen: waar in wezen sprake is van een financieringsconstructie wordt vastgoed onder voorbehoud van huur aan de geldschieter overgedragen en heeft de huurder na verloop van tijd het recht de onroerende zaak weer terug te kopen.

Ter vermijding van overdrachtsbelasting wordt vaak gewerkt met een ontbindende voorwaarde: de heenoverdracht wordt ontbonden doordat de huurder te kennen geeft de gehuurde onroerende zaak terug te willen kopen. De terzake van de heenoverdracht verschuldigd geworden overdrachtsbelasting wordt dan teruggevraagd op de voet van artikel 19, lid 1, onderdeel a, WBR en wat betreft de terugverkrijging wordt vaak een beroep op artikel 15, lid 1, onderdeel r, WBR gedaan. Uit de rechtspraak van de hoven blijkt dat in dit soort gevallen, waarin het van te voren zo goed als vast staat (naar de bedoeling van partijen) dat het pand weer zal terugkeren naar de verkoper, geen sprake is van een toekomstige onzekere gebeurtenis, zodat er – ook al staat het zwart op wit- in juridische zin geen ontbindende ‘voorwaarde’ is overeengekomen. Voor toepassing van artikel 19, lid 1, onderdeel a, WBR is dan geen plaats. Evenmin voor de vrijstelling van artikel 15, lid 1, onderdeel r, WBR.

Ook komt voor dat partijen na een overdracht de zaak willen terugdraaien. Geprobeerd wordt de op aangifte betaalde overdrachtsbelasting terug te krijgen op de voet van artikel 19, lid 1, onderdeel b, WBR (nietigheid, vernietiging). Soms wordt gesteld dat de overdracht nietig is geweest (ondeugdelijke volmacht, ondeugdelijke titel voor de levering). Soms ook wordt gesteld dat sprake is geweest van dwaling (of bedrog of misbruik van omstandigheden) en dat partijen de overeenkomst in der minne hebben vernietigd (buitengerechtelijke vernietiging, artikel 3:49-50 BW). Soms dekt evenwel de vlag de lading niet (er is in juridische zin geen nietigheid, geen dwaling, geen bedrog, geen misbruik van omstandigheden). Dan is er dus geen grond voor teruggaaf van de overdrachtsbelasting op de voet van artikel 19, lid 1, onderdeel b, WBR.

Contact

[Overzicht contactpersonen](#)

Meer informatie

[Coördinatiegroep Constructiebestrijding \(CCB\)](#)

Contentinformatie

Inhoudelijke check:	29-10-2024, contextblok toegevoegd	
Contenteigenaar:	Directie Grote Ondernemingen	
Content geldig t/m:	01-09-2025	
Inhoudsdeskundige(n):	<table border="1"><tr><td>5.1.2e</td></tr></table>	5.1.2e
5.1.2e		
Soort informatie:	informatie	

Intranet

- › [Over intranet](#)
- › [Informatie aanbieden op intranet](#)
- › [Digitale toegankelijkheid](#)

Selfservice & contact

- › [Selfservice & contact 888](#)
- › [Alarmnummers per pand](#)
- › [Contact Online redactie](#)

Sitemap

- › [Sitemap intranet](#)

Belastingdienst sites

- › [Belastingdienst.nl](#) 
- › [Belastingdienst Over ons](#) 

[Privacyverklaring](#)

[Terug naar boven](#) ↑