

2009/00368
Hof Arnhem

IB 1964 22
IB 2001 3.91

Verkoop appartementen leidde niet tot inkomen uit werk en woning

Toelichting minister van 3 mei 2010, nr. DGB 2010-2792 n.a.v. verwijzingsuitspraak Hof Arnhem van 30 maart 2010 nr. 2009/00368, jaar 1999

A is digra van X bv. Deze vennootschap vormt een fiscale eenheid met Y bv die onroerend goed aan- en verkoopt en exploiteert. A koopt in privé samen met Y bv in 1994, 1996 en 1999 onroerend goed complexen. Deze bestaan uit winkels met daarboven appartementen. Na de aankoop splitsen A en Y bv het complex in appartementsrechten. A krijgt de appartementen en Y de winkels. A verkoopt de appartementen vervolgens met behulp van een makelaar wanneer ze vrij van huur beschikbaar komen.

In geschil is of de inspecteur het positieve resultaat dat A met die verkoop behaalt in 1999 terecht progressief heeft belast.

Hof

A beoogt met de activiteiten voordeel en kan dit voordeel objectief ook verwachten, gezien zijn ervaringen op de onroerend goed markt. De kennis van de makelaar is aan A toe te rekenen. Verder acht het hof onder meer van belang dat A financiert met vreemd vermogen en dat de koop- en verkoop steeds binnen korte termijn plaatsvindt.

Hoge Raad

Voor zover het hof ervan uitgaat dat het splitsen in appartementsrechten, waarvoor een notaris moet worden ingeschakeld, werkzaamheden meebrengt die normaal actief vermogensbeheer te boven gaan, ongeacht aard en omvang ervan, berusten zij op een onjuiste rechtsopvatting.

Indien het hof wél van de juiste rechtsopvatting is uitgegaan, heeft het onder meer nagelaten te vermelden welke werkzaamheden ten behoeve van deze splitsing zijn verricht, en waarom deze normaal actief vermogensbeheer te boven gaan.

De zaak wordt moet verwezen.

Verwijzingshof

De conclusie van het hof is dat de inspecteur ten onrechte bedoelde voordelen als belastbare arbeidsinkomsten in aanmerking heeft genomen. De omstandigheid dat A de aankoop van de appartementen met vreemd vermogen heeft gefinancierd, doet daaraan niet af. Verder merkt het hof nog op dat de inspecteur niet heeft gesteld dat A's activiteiten met betrekking tot de aankopen en verkopen van woningen als het drijven van een onderneming moet worden aangemerkt. Het beroep van A is gegrond.

Voor een aantal van de overwegingen van het hof wordt verwezen naar onderstaande toelichting van de minister (red.).

De minister laat weten dat hij afziet van cassatieberoep. Ter toelichting deelt hij het volgende mee.

Het hof is van oordeel dat de Inspecteur er niet in is geslaagd aannemelijk te maken dat A, (de makelaar of de notaris) werkzaamheden heeft (hebben) verricht die naar hun aard en omvang onmiskenbaar gericht zijn geweest op het behalen van – redelijkerwijs te verwachten – voordelen die het bij normaal actief vermogensbeheer te verwachten rendement te boven gaan. Een actief door A gevoerd huurbeëindigingsbeleid is niet aannemelijk geworden en de overige door de inspecteur genoemde activiteiten kunnen niet als werkzaamheden in even bedoelde zin worden bestempeld. Voorts is de inspecteur er niet in geslaagd aannemelijk te maken dat bijzondere kennis van A (of van de makelaar of notaris) er in belangrijke mate toe heeft bijgedragen dat het onderhavige voordeel is

behaald. Het enkel wijzen op de kennis van zaken van A en diens makelaar met betrekking tot de (plaatselijke) onroerendgoedmarkt is daartoe niet voldoende. De inspecteur is er evenmin in geslaagd aannemelijk te maken dat het onderhavige voordeel reeds bij de aankoop van de appartementen voor A redelijkerwijs voorzienbaar was. De inspecteur heeft volgens het hof niets aangevoerd op grond waarvan zou moeten worden aangenomen dat het prijsverschil tussen verhuurde en vrij opleverbare woningen en de omstandigheid dat de verhuurde woningen te eniger tijd leeg komen, niet in de koopprijs zou zijn verdisconteerd.

's Hofs oordeel is van feitelijke aard, niet onbegrijpelijk en derhalve in cassatie niet met vrucht te bestrijden.