

Niet marktconforme huurprijs niet meer vanuit onderneming genoten?

*Intrekking cassatieberoep staatssecretaris van 2 februari 2010 nr. DGB 2009-6706
nr. HR 2009/05121 n.a.v. uitspraak Hof Den Haag van 3 november 2009, nr. 2007/00471,
jaar 2001*

B dreef met zijn echtgenote in de vorm van een firma een onderneming waarvan de activiteiten onder meer bestonden uit de verkoop en revisie van (onderdelen) van rem- en frictiesystemen voor personen- en vrachtauto's.

Per 31 december 2001 is de onderneming en met ingang van 1 januari 2002 is de onderneming overgenomen door X bv.

De activiteiten van de onderneming vonden plaats in een bedrijfspand. In verband met de staking is dit pand overgebracht naar privé. B en zijn echtgenote hebben het pand na de staking verhuurd aan X bv. In eerste instantie voor drie jaar, vervolgens werd de huurovereenkomst verlengd waarbij de huur werd verhoogd. Het bedrijfspand is gewaardeerd door verschillende makelaars/ taxateurs. B gaf in zijn aangifte de waarde van het pand aan in box III voor € 197 394. Dit bedrag ligt in de orde van grootte van de WOZ-waarde naar de peildatum 1 januari 2003. Naar aanleiding van een boekenonderzoek legt de inspecteur vervolgens een navorderingsaanslag op, onder meer in verband met de gehanteerde waarde van bedrijfspand bij de overgang naar privé.

In geschil is onder meer of de navorderingsaanslag tot het juiste bedrag is vastgesteld. Meer in het bijzonder is in geschil voor welke waarde het bedrijfspand bij de staking naar privé moet overgaan. De rechtbank had eerder geoordeeld dat de waarde in het economische verkeer van het bedrijfspand ultimo 2001 op € 197 394 moest worden gesteld.

Hof

Gelet op de uniformerende werking die de Wet WOZ moet bewerkstelligen, stelt het hof voorop dat voor de waardering van het bedrijfspand op het moment van staking van de onderneming, 31 december 2001, zoveel mogelijk moet worden aangesloten bij de WOZ-waarde van het bedrijfspand. Het hof acht redelijk om voor de waarde van het bedrijfspand uit te gaan van het door B voorgestane en door de rechtbank gevolgde bedrag van € 197 394.

Het hof verwerpt de berekening op basis van de huurwaardekapitalisatiemethode. Daarbij zou moeten worden uitgegaan van een marktconforme huur. Niet in geschil is echter dat de overeengekomen huursom niet marktconform, doch hoger is.

Volgens de Hoge Raad (7 april 1993, nr. 28 978; LJN: ZC5316) moet bij de waardering van een bedrijfspand bij overgang naar privé worden uitgegaan van de waarde in het economisch verkeer ten tijde van de staking. Daarbij zijn de feiten en omstandigheden op het stakingstijdstip van belang. Aangezien B na staking over de onroerende zaak in vrije staat heeft beschikt, moet de waarde bij overgang naar het privévermogen worden gesteld op de waarde in onverhuurde staat. Het feit dat de onroerende zaak vervolgens wordt verhuurd aan een derde, is een omstandigheid die zich na staking voordoet. Deze verhuur geschiedt niet vanuit de ondernemings sfeer, maar op een tijdstip dat de onroerende zaak tot het privévermogen behoort. Er is dus geen reden om de waarde in verhuurde staat in aanmerking te nemen voor de bepaling van de omvang van de stakingswinst. Het hof ziet dan ook niet in dat de huurpenningen ter zake van het vanaf 1 januari 2002 tot B's privévermogen behorende bedrijfspand die aan hem toekomen, geheel of gedeeltelijk kunnen worden gerekend tot zijn (gestaakte) ondernemingsactiviteiten. De enkele omstandigheid dat de overeenkomst mogelijk tot stand is gekomen in de periode dat B zijn onderneming staakte en het bedrijfspand te huur aanbood, brengt dit niet met zich. Het hof verwerpt de stelling van de inspecteur dat het verschil tussen de door het hof vastgestelde

waarde in het economisch verkeer en de door hem voorgestane waarde, stakingswinst zou betreffen.

De staatssecretaris laat weten dat hij zijn cassatieberoep heeft ingetrokken. Ter toelichting merkt hij het volgende op.

's Hofs oordeel inzake de waarde van de onroerende zaak berust op de aan het hof voorbehouden waardering van de bewijsmiddelen. Het oordeel van het hof is voldoende gemotiveerd en niet onbegrijpelijk.

Het hof heeft tevens vastgesteld dat de overeengekomen huur van het bedrijfspand niet marktconform was. De vraag is wat voor gevolgen daaraan moeten worden verbonden.

Het hof heeft geoordeeld dat de verhuur van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden na de staking van de onderneming en dat de onroerende zaak alsdan tot het privévermogen behoort. De verhuur geschiedt volgens het hof niet vanuit de onderneming. Om die reden oordeelt het hof dat het voordeel uit de hoge huur geheel tot de privésfeer behoort.

Ik acht dit oordeel onbegrijpelijk. B besluit ultimo 2001 zijn onderneming te staken. In dat kader is hij op zoek gegaan naar een overnemer van het bedrijf. Er waren drie gegadigden voor de overname. De potentiële overnemer die de hoogste huur bood, mocht de onderneming overnemen (zie r.o. 2.2 en 4.3 van de uitspraak van de rechtbank). Ter zitting van 23 september 2008 verklaarde B's echtgenote dat X bv in het kader van de overname van de onderneming tevens het pand heeft gehuurd. Tevens beschrijft zij op welke wijze de onderhandeling betreffende de overname heeft plaatsgevonden.

Het pand werd met ingang van 1 januari 2002 verhuurd voor f 8 000 per maand aan X bv. Het staat feitelijk vast dat deze huur niet marktconform is, maar ongeveer het dubbele bedraagt van een zakelijke huur. Dit voordelige huurcontract wordt dus gerealiseerd in het kader van de overdracht van de onderneming. Dat voordelige huurcontract heeft een waarde in het economische verkeer. Het heeft een looptijd van minimaal drie jaren met de mogelijkheid van verlenging, zoals aanvankelijk ook is gebeurd per 1 januari 2005. B is in staat geweest dit voordeel te realiseren binnen het kader van de overdracht van zijn onderneming. Hij was immers bereid te onderneming over te dragen aan degene die de hoogste huur voor het bedrijfspand wenste te betalen. Ik acht het dan ook onbegrijpelijk dat het hof oordeelt dat dit voordeel niet voortvloeit uit de onderneming van B. Het behaalde voordeel behoort wel degelijk tot de stakingswinst. De omvang moet worden bepaald door in te schatten hoelang het pand verhuurd zal gaan worden tegen die hoge huur en het excedent zal vervolgens contant gemaakt moeten worden naar de datum van staking van de onderneming.

Hoewel ik de uitspraak van het hof op dit punt dus onjuist acht, wordt toch afgezien van het doorzetten van deze zaak in cassatie. De reden hiervan is dat er geen belang aanwezig is. In geschil is immers de navorderingsaanslag voor het onderhavige jaar. De primitieve aanslag was opgelegd naar een belastbaar inkomen uit werk en woning van € 200 000. Het hof heeft in r.o. 6.27 het belastbaar inkomen uit werk en woning berekend op € 99 189. De inspecteur heeft in zijn schrijven van 24 februari 2009 het voordeel uit de hoge huur becijferd op € 130 680. B's aandeel in dat voordeel bedraagt € 78 408 (60%). Indien dit voordeel tot B's stakingswinst zou worden gerekend, zou het belastbaar inkomen uit sparen en beleggen € 177 597 bedragen. Nog altijd minder dan de primitieve aanslag. Om die reden heeft het geen zin dit geschil voor te leggen aan de Hoge Raad, aangezien het dictum van de uitspraak van het hof (en de rechtbank) geen wijziging kan ondergaan.