



08 april 2011

Ontvangen strijkgelden belast met btw

De door een makelaar ontvangen strijkgelden zijn belast met btw. De strijkgelden zijn immers gebaseerd op van te voren bekendgemaakte veilingvoorwaarden en deze voorwaarden gelden ook voor de makelaar. Het bieden op veilingen vormt een prestatie tegenover de verkoper en het strijkgeld vormt een vergoeding voor deze prestatie.

De makelaar koopt en verkoopt woningen. Naast de omzet uit de verkoop van woningen, geniet hij ook strijkgelden. Hij biedt, in samenwerking met andere handelaren, namelijk op veilingen om woningen tegen een zo laag mogelijke prijs te verwerven. Het strijkgeld, dat door de verkoper aan de hoogste bidder wordt betaald, wordt door de handelaren verdeeld.

Btw-belaste prestatie

Naar aanleiding van een boekenonderzoek, legt de inspecteur een btw-naheffingsaanslag aan de makelaar op voor de strijkgelden. De makelaar vindt dat geen omzetbelasting kan worden geheven omdat hij op de veilingen niet voor zich zelf is opgetreden. Ook is er geen rechtstreeks verband tussen de ontvangen strijkgelden en enige door hem geleverde diensten. De inspecteur is echter van mening dat de makelaar op de veilingen als ondernemer is opgetreden en dat de door hem ontvangen strijkgelden een vergoeding vormen voor het in de opbodfase van de veiling bieden op de te veilen onroerende zaak. Dit is naar zijn mening als een belastbare prestatie aan te merken.

Samenwerkingsverband

De makelaar stelt vervolgens dat de naheffingsaanslag niet aan hem maar aan het samenwerkingsverband had moeten worden opgelegd. Rechtbank Arnhem beslist dat de samenwerkende groep niet als btw-ondernemer kan worden aangemerkt. Uit de verklaringen van de makelaar blijkt namelijk dat de deelnemers aan de veiling niet als groep naar buiten toe optreden. Verder beslist de rechtbank dat het bieden een prestatie vormt tegenover de verkoper en dat het strijkgeld een vergoeding vormt voor deze prestatie. Het gelijk is aan de inspecteur.

Veilingvoorwaarden

Hof Arnhem beslist dat de door de makelaar ontvangen strijkgelden zijn gebaseerd op de van te voren bekendgemaakte veilingvoorwaarden die ook voor de makelaar gelden. Volgens het hof is het oordeel van de rechtbank dan ook juist.