

*Ars Notariatus*  
174

*Straaten in het notariële rechtsverkeer*

*Opstellen aangeboden aan mr. J.C. van Straaten ter gelegenheid van zijn afscheid als docent bij het Molengraaff Instituut voor Privaatrecht van de Universiteit Utrecht*

*Redactie*

Prof. mr. J.W.A. Biemans  
Mr. dr. P.J. van der Plank  
Mr. F.A.M. Schoenmaker



2021

STICHTING TOT BEVORDERING DER NOTARIËLE WETENSCHAP  
AMSTERDAM

WOLTERS KLUWER, DEVENTER

# Voorwoord

Mr. Jacobus Cornelis (Jaap) van Straaten, geboren te Den Helder (1954), is sinds 1981 ruim 40 jaar als docent verbonden geweest aan het Molengraaff Instituut voor Privaatrecht van de Universiteit Utrecht. Dat is een ongelooflijk lange tijd en reeds vanwege een dermate lang en trouw dienstverband verdient Jaap een vriendenboek. Omdat delen van personeelsdossiers uiteindelijk worden ‘gearchiveerd’ en ook vanwege de AVG kunnen we niet alle veertig jaar terugkijken, maar van de afgelopen acht jaar van Jaap aan de UU zijn de redacteurs van deze bundel in ieder geval getuige geweest. In die periode heeft Jaap met veel liefde en enthousiasme het vak Overdrachtsbelasting verzorgd voor de studenten van de Master Notarieel recht.

Het dienstverband van Jaap bij de Universiteit Utrecht is slechts één aspect geweest van het werkzame leven van Jaap. Zoals bekend heeft hij na zijn afstuderen aan de Universiteit van Amsterdam (1978) ook velen jaren in notariaat gewerkt, tot 2002 als notaris te Zaandam/Zaanstad. Sinds januari 2014 is Jaap ook als specialist overdrachtsbelasting (in deeltijd) werkzaam bij de Belastingdienst. En net als bij de Universiteit Utrecht is dat naar volle tevredenheid, zo weten wij van zijn ‘leidinggevende’ Ron van de Klashorst die Jaap roemt om zijn vakkennis, omgevingsbewustzijn, kwalitatieve productiegerichtheid, besluitvaardigheid en overtuigingskracht en zijn prettige ‘samenwerkingsmodus’. Die kwaliteiten kunnen wij alleen maar van harte onderschrijven.

Uit de ingezonden bijdragen voor deze bundel blijkt de brede belangstelling van Jaap, zowel op civielrechtelijk als fiscaalrechtelijk terrein. Jaap is naast zijn ‘werkende leven’ jarenlang actief (geweest) met het schrijven van wetenschappelijke artikelen en annotaties voor diverse tijdschriften zoals *WPNR*, *JBN*, *FBN* en *BNB*. Als ‘koning’ op het gebied van de overdrachtsbelasting heeft hij maar liefst 25 drukken van het befaamde boek ‘Wegwijs in de overdrachtsbelasting’ het licht laten zien. Uit deze vele activiteiten en publicaties blijkt niet alleen de brede belangstelling van Jaap, maar ook zijn grote netwerk buiten de universiteit.

Het mag dan ook niet verbazen dat veel auteurs van dit vriendenboek niet alleen van de Universiteit Utrecht komen, maar ook van daarbuiten, waaronder de Hoge Raad, de Belastingdienst, andere universiteiten (Amsterdam, Groningen, Leiden, Nijmegen, Tilburg), het notariaat en de belastingadviespraktijk.

Het leek ons toepasselijk om de band van Jaap met het notariële rechtsverkeer en de verschillende paden die hij daarin heeft bewandeld te beklinken met de titel ‘Straaten in het notariële rechtsverkeer’ omdat wij zeker weten dat als die straten naambordjes zouden hebben, één daarvan aan Jaap zou zijn gewijd.

Wij wensen de lezer veel leesplezier toe en Jaap het allerbeste en nog veel productieve jaren!

Jan Biemans  
Pernille van der Plank  
Martin Schoenmaker

# Inhoudsopgave

## Voorwoord / V

1. **Waarde en prijs van de som der delen / 1**  
*Prof. dr. T.M. Berkhout*
2. **Sale-and-lease-back van vastgoed – Financiering zonder lening;  
omzetbelasting- en overdrachtsbelastingaspecten / 11**  
*Mr. P. Berkhuisen*
3. **Niet zo compact en to the point / 23**  
*Mr. J.W. van den Berge*  
*Mr. Th. Groeneveld*
4. **Cessie in het notariële rechtsverkeer / 31**  
*Prof. mr. J.W.A. Biemans*
5. **De indexerings als alternatief voor de wettelijke verhoging in het erfrecht; op  
naar een echte inflatiecorrectie! / 43**  
*Mr. P. Blokland*
6. **De bedrijfsvoerder van een besloten vennootschap. Wie is dat eigenlijk? / 55**  
*Prof. mr. W. Burgerhart*
7. **Over een Europese btw die het werk van de Nederlandse notaris niet per se  
makkelijker maakt / 67**  
*M.D.C. Gomes Vale Viga MSc*
8. **Schijnhuwelijk in de Successiewet / 87**  
*Mr. dr. N.C.G. Gubbels*
9. **Onpartijdigheid gaat voor zorgplicht / 101**  
*Mr. dr. E.R. Helder*
10. **Over huwelijk, echtscheiding, overlijden en de bedrijfsopvolgingsfaciliteiten:  
een (on)gelukkige relatie / 113**  
*Mr. dr. M.J. Hoogeveen*
11. **Gehuwd op huwelijkse voorwaarden of toch niet? / 127**  
*Prof. mr. W.G. Huijgen*

- 
12. **De Natuurschoonwet 1928 per 2021: robuustere natuur en gedetailleerd overgangsrecht** / 137  
*Mr. C.M. Lambregtse*
  13. **De fiscale gevolgen van het herstel van fouten van de notaris** / 147  
*Prof. dr. A.O. Lubbers*
  14. **Waarom wordt bij de vestiging van een erfpachtrecht overdrachtsbelasting geheven?** / 157  
*Mr. H.K. Nijkamp MSRE*
  15. **Wel bijbehorend, maar niet behorend tot** / 171  
*Mr. dr. P.J. van der Plank*
  16. **Enkele gedachten over finale afrekening bij echtscheiding** / 179  
*Prof. dr. B.E. Reinhartz*
  17. **Doeleis, quo vadis?** / 191  
*Dr. A. Rozendal*
  18. **Erfbelasting en vervroegde opeisbaarheidsclausules** / 199  
*Mr. F.A.M. Schoenmaker*
  19. **‘Wegwijs’ in kopen tijdens leven en leveren na overlijden** / 209  
*Prof. mr. dr. B.M.E.M. Schols*
  20. **What the future holds.  
Een verkenning van het veld van toekomstbestendig juridisch opleiden** / 219  
*Dr. mr. N.C. Streep*
  21. **Het effect van de Wet differentiatie overdrachtsbelasting op de rol van de notaris bij de heffing (inning en afdracht) van overdrachtsbelasting** / 229  
*Prof. dr. J.P.M. Stubbé*
  22. **De studievrijstelling: als je haar niet kunt motiveren kun je haar evengoed afschaffen** / 239  
*Prof. mr. I.J.F.A. van Vijfeijken*

# 1. Waarde en prijs van de som der delen

*Prof. dr. T.M. Berkhout<sup>1</sup>*

Nu Jaap als vastgoedspecialist werkt bij het Belastingdienst/Vastgoedkenniscentrum, komen we vaker te spreken over overdrachtsbelasting en waarderingskwesaties. De waarde in het economische verkeer van objecten of rechten komt dan vaak aan bod. Gedurende zijn lange rechtswetenschappelijke loopbaan heeft hij over dit waardebegrip sterke, goed onderbouwde beelden opgebouwd. Het is altijd een plezier met Jaap hierover de degenen te kruisen voor een vriendschappelijke schermutseling.

Voor een actueel, passend onderwerp voor deze vriendenbundel hoefde ik niet lang te zoeken. Het Hof Amsterdam moest namelijk oordelen over een geval waarin een vastgoedportefeuille werd geleverd met een flinke korting op de initiële koopsom. De vraag speelde of de uiteindelijk overeengekomen koopsom voor die portefeuille pondspondsgewijs uitgesmeerd moest worden over de afzonderlijke objecten, met een lagere heffing van overdrachtsbelasting tot gevolg? De waarde en de prijs van de som der delen kan meer zijn dan de waarde en de prijs van de delen zelf, maar kennelijk ook minder. Een reden om dit interessante fenomeen eens onder de loep te nemen.

## 1.1. Begrippen

In de praktijk worden wel de begrippen ‘vastgoedcomplexen’, ‘-portefeuilles’ en ‘-mandjes’ door en naast elkaar gebruikt. Het begrip vastgoedcomplex is wel eens gedefinieerd als ‘de (administratieve) aanduiding voor een afzonderlijk vastgoedobject, eventueel bestaande uit meerdere (min of meer) bij elkaar horende objecten, onderverdeeld conform specificatie naar beleggingscategorie en volgens een indeling naar geografische ligging, bestemming, bouwkundige oplevering, bouwwijze of anderszins.’<sup>2</sup> Aan het begrip ‘mandje’ hangt soms een negatieve connotatie, wanneer een verkoper aantrekkelijke vastgoedobjecten combineert met een aantal rotte appels. In deze bijdrage maak ik geen verschil tussen de verschillende begrippen. Het gaat mij om combinaties van vastgoedobjecten die meer of minder waard zijn dan de optelsom van waarde van de losse objecten.

---

<sup>1</sup> Voorzitter Belastingdienst/Vastgoedkenniscentrum, verbonden aan Nyenrode Business Universiteit.

<sup>2</sup> W.G. Keeris, *Vastgoedbeheer Lexicon*, Den Haag: Ten Hagen Stam, 1997, p. 141.

Onder ‘synergie’ versta ik het voordeel dat samenhangt met het combineren van vastgoedobjecten. De waarde van een portefeuille onroerende zaken is dan hoger dan de som van de waarden van de individuele onroerende zaken. Onder ‘minderwaarde van een portefeuille’ versta ik in deze bijdrage het omgekeerde.

Onder ‘vastgoed’ versta ik onroerende zaken en de daarop betrekking hebbende zakelijke rechten.

## 1.2. Waarde en prijs in de WBR

Art. 9 lid 1 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna: WBR) bepaalt:

‘De belasting wordt berekend over de waarde van de onroerende zaak of het recht waaraan deze is onderworpen, waarop de verkrijging betrekking heeft. De waarde is ten minste gelijk aan die van de tegenprestatie.’

De overdrachtsbelasting is in zekere zin inhalig van aard. Verkrijgers die onder de marktwaarde verwerven, krijgen een heffing naar de hogere WEV voor de kiezen. Maar als men een onroerende zaak voor een hogere prijs dan de waarde verkrijgt, wordt de belasting daarover berekend.

Art. 52 WBR bepaalt vervolgens kort maar krachtig: ‘Onder waarde wordt verstaan: de waarde in het economische verkeer’. Volgens de memorie van toelichting wordt de waarde in het economische verkeer verondersteld ten minste gelijk te zijn aan de waarde in het economische verkeer van de tegenprestatie.<sup>3</sup> Het begrip wordt in verschillende belastingwetten gebruikt. Met het gebruik van hetzelfde begrip in de overdrachtsbelasting wordt de eenheid van wetgeving bevorderd.<sup>4</sup>

De waarde wordt bepaald naar het tijdstip van het opmaken van de tot levering bestemde notariële akte (art. 8 lid 1 WBR), niet het tijdstip waarop de tegenprestatie is bedongen.<sup>5</sup> Dit kan nog een behoorlijk verschil uitmaken in de praktijk, wanneer er tussen het sluiten van de verkoopovereenkomst en de verkrijging geruime tijd ligt. De bewijslast, dat de waarde in het economische verkeer hoger is dan de tegenprestatie, rust op de inspecteur.<sup>6</sup> Als de koper ten tijde van de levering het vastgoed al heeft doorverkocht voor een hogere prijs, bijvoorbeeld in een A-B-C-transactie, geldt die hogere prijs als de waarde in het economische verkeer. Het standaardarrest *BNB 1969/63*<sup>7</sup> bevat de definitie van de waarde in het economische verkeer:

‘ingeval het gaat om de waardering van zaken waarin geregeld handel wordt gedreven, als de waarde welke daaraan in het economische verkeer kan worden

3 *Kamerstukken II 1969/70*, 10 560, nr. 3, p. 32.

4 *Kamerstukken II 1969/70*, 10 560, nr. 3, p. 17.

5 HR 29 oktober 1975, ECLI:NL:HR:1975:AX3897.

6 Hof 10 februari 2015, ECLI:GAHRL:2015:901.

7 HR 5 februari 1969, ECLI:NL:HR:1969:AX5888.

toegekend in het algemeen dient te worden aangenomen de verkoopprijs, waaronder moet worden verstaan de prijs, die bij aanbidding van de zaak ten verkoop op de meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde daarvoor zou zijn besteed.’

De toepasselijkheid van deze definitie voor de overdrachtsbelasting werd door de Hoge Raad bevestigd.<sup>8</sup>

### 1.3. Waarde en prijs van vastgoed

In de nationale en internationale taxatieler is het centrale waardebegrip de marktwaarde. Het WEV-begrip wordt al snel hiermee geassocieerd. In internationale taxatiestandaarden wordt de marktwaarde gedefinieerd als:

‘Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen een actief of een passief zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld.’<sup>9</sup>

Het is essentieel te onderkennen dat de taxateur expliciet op zoek moet gaan naar een *prijs* die een derde voor het object feitelijk zou *betalen* op de waardepeildatum. De waarde die de eigenaar — om wat voor reden dan ook — hecht aan het object is niet maatgevend. Wij willen bewijs zien in de vorm van geld.

Binnen de WEV speelt de prijs die de derde *zou* betalen — het betreft een fictieve verkoop — eveneens een belangrijke rol. In het *BNB* 1969/63 sluit de Hoge Raad aan bij de MvA van de Wet VB 1964<sup>10</sup>:

‘De waarde overeenkomstig artikel 9, eerste lid, zal gelijk zijn aan de verkoopwaarde, als het gaat om de vervreemde bezittingen waarvoor een markt bestaat. De o.g. kunnen zich verenigen met de in het V.V. opgenomen — aan de hoogleraren De Langen en Antal ontleende definitie: de verkoopwaarde is gelijk aan de vermoedelijke prijs bij verkoop op dat ogenblik te besteden door de beste koper, waarop mag worden gerekend, indien de verkoop op de voor het te waarderen goed gebruikelijke wijze onder normale omstandigheden plaats vindt, nadat zij op de gebruikelijke wijze is voorbereid.’

Het is een misvatting dat de WEV-definitie aanknoopt bij de allerhoogste prijs die voor een referentieobject in een bepaalde markt tot stand is gebracht. Men stelle zich een wolk met referentieprijzen voor gelijksoortige objecten voor met één *outlier*. Dit zien wij terug in de toelichting op de marktwaardedefinitie. Standaard-

---

<sup>8</sup> HR 4 december 1974, ECLI:NL:HR:1974:2.

<sup>9</sup> International Valuation Standards, International Valuation Standards Council, Londen, 2020, IVS 104, paragraaf 30.1.

<sup>10</sup> *Kamerstukken II* 1961/62, 5380, nr. 21, p. 11.



*setters* stellen aangaande de prijs dat het volgende conceptuele kader moet worden toegepast:

‘Het geschatte bedrag verwijst naar een in geld uitgedrukte prijs die voor het actief betaald moet worden in een zakelijke markttransactie. Marktwaaarde is de meest waarschijnlijke prijs die op basis van de definitie van marktwaaarde op de waardepeildatum redelijkerwijs kan worden verkregen. Het is de beste prijs die de verkoper redelijkerwijs kan verkrijgen en de voordeligste prijs die de koper redelijkerwijs kan verkrijgen. Deze schatting sluit met name een geschatte prijs uit die is verhoogd of verlaagd als gevolg van bijzondere voorwaarden of omstandigheden zoals een financiering die afwijkt van de normale voorwaarden, *mr.sale and leaseback*”-overeenkomsten, bijzondere prestaties of concessies verleend door een bij de verkoop betrokken partij, of een element van waarde dat alleen voor een specifieke eigenaar of koper beschikbaar is.’

De taxateur moet uitgaan van bereidwillige kopers en bereidwillige verkopers die *at ease* een prijs uitonderhandelen. De laatste zinsnede van het citaat is interessant. De geschatte prijs moet herkenbaar zijn voor alle marktpartijen, die bereid zouden moeten zijn de geschatte prijs te betalen. Dat kan ook het geval zijn voor synergievoordelen.

#### 1.4. Meerwaarde en -prijs (premie) van vastgoedportefeuilles

Voor de hypothetische transactie op de waardepeildatum moeten we aannemen dat het object ten verkoop wordt aangeboden op de meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding. Hieraan ligt een optimaliseringsgedachte ten grondslag. In de — mondiaal toonaangevende — International Valuation Standards definieert men ‘synergiewaarde’ als ‘het resultaat van een combinatie van twee of meer activa of belangen waarbij de gecombineerde waarde meer bedraagt dan de som van de afzonderlijke waarden.’<sup>11</sup> In deze definitie komt geen eis van functionele verbondenheid voor.

Als meerdere vastgoedobjecten in één pakket aangeboden worden, kan er een meerwaarde ontstaan boven de waarde van de afzonderlijke objecten. Zo kan het verlagen van kosten en risico’s en het verhogen van de opbrengsten aan de orde zijn. Institutionele beleggers kunnen er bijvoorbeeld belang bij hebben in één keer een fors pakket aan vastgoed te verwerven, waardoor ze ineens een grote som geld kunnen beleggen. Tien objecten van 10 miljoen euro kunnen zo voor een belegger 105 miljoen euro waard zijn. Het ‘ $1 + 1 = 3$ -effect’ kan zich manifesteren bij één specifieke koper (de unieke synergie doet zich alleen bij deze koper voor), maar ook bij meerdere marktpartijen (potentiële gegadigden in brede zin). De belegger betaalt een premie voor het verkrijgen van het pakket. Wanneer de synergie alleen beschikbaar is voor één specifieke koper (een zogenoemde entiteitsgebonden factor), dan zal synergiewaarde verschillen van marktwaaarde. De synergiewaarde zal

<sup>11</sup> IVS 2020, IVS 104, paragraaf 70.1.

dan bepaalde eigenschappen van een actief weerspiegelen die alleen van waarde zijn voor die specifieke koper. Bij de meeste waardegrondslagen houdt men alleen rekening met synergieën die ook voor andere marktpartijen beschikbaar zijn.<sup>12</sup>

In de fiscaliteit is synergie al langer een bekend fenomeen. De Langen schreef al in 1938: ‘De aan den belastingplichtige toebehorende zaken worden zodanig gecombineerd of gesplitst, dat de hoogste prijs verkregen wordt.’<sup>13</sup>

Voor de inkomstenbelasting worden bezittingen en schulden gewaardeerd op de waarde in het economische verkeer (art. 5.19 lid 1 Wet IB 2001). Art. 5.19 lid 2 Wet IB 2001 bepaalt dat bezittingen en schulden die, al dan niet tezamen, in het economische verkeer als een eenheid plegen te worden beschouwd, als eenheid in aanmerking worden genomen. Dat is volgens de Kamerstukken het geval wanneer ze een functioneel verband vormen. Als dat het geval is, worden de vermogensbestanddelen niet los van het complementaire verband gewaardeerd. De functionele samenhang van de som van de bezittingen en schulden tezamen kan afwijken van de som van de waarde van de afzonderlijke vermogensbestanddelen.<sup>14</sup> In de Kamerstukken bij de Wet VB 1964 spreekt men van ‘de meerdere draagkracht welke het bestaan van een economische eenheid met zich brengt’.<sup>15</sup> Net als in de taxatieleer wordt slechts de waarde in aanmerking genomen die ook anderen dan de belastingplichtige aan hetzelfde vermogensbestanddeel zouden toekennen, waarbij ook rekening moet worden gehouden met alle van belang zijnde economische factoren. Volgens de Hoge Raad herhaalt het tweede lid slechts voor een bijzonder geval wat al besloten ligt in de waarde in het economische verkeer (lid 1). Lid 2 is ook van toepassing wanneer die eenheid minder waard is dan de som van de afzonderlijke objecten.<sup>16</sup>

Art. 21 lid 12 van de Successiewet 1956 kent een vergelijkbare bepaling als in de inkomstenbelasting: ‘Wat in het economische verkeer als een eenheid pleegt te worden beschouwd, wordt in aanmerking genomen met inachtneming van die omstandigheid.’ De bepaling is niet beperkt tot het beroeps- of het bedrijfsvermogen. Zo kan een verzameling schilderijen meer waard zijn dan de waarde van de afzonderlijke schilderijen.

We zien in de wetbepalingen dat er geen strikte eisen worden gesteld aan het zijn van een eenheid, bijvoorbeeld dat er sprake moet zijn van complementair verbonden objecten die niet zonder elkaar zouden kunnen bestaan of functioneren. Meestal denken we daarbij aan complementair verbonden zaken binnen een onderneming, maar dat is een te beperkte visie. De maatstaf vormt ‘het economische

---

12 IVS 2020, IVS 104, paragraaf 70.1.

13 W.J. de Langen, ‘De waardering van het incurante aandeel voor de vermogens- en successiebelasting’, *Maandblad voor accountancy en bedrijfshuishoudkunde* 1938, p. 156.

14 *Kamerstukken II* 1999/00, 26 727, nr. 7, p. 525 (NV).

15 *Kamerstukken II* 1958/59, 5380, nr. 5, p. 10-11 (MvT).

16 HR 15 januari 1975, ECLI:NL:PHR:1975:AX4065.

verkeer'. Zo zal één blok van 50 verhuurde appartementen door vastgoedbeleggers als een eenheid worden beschouwd.

### 1.5. 'Minderwaarde' en -prijs (korting) van vastgoedportefeuilles

In de rechtspraak en de doctrine is onderkend dat het geheel der delen minder waard kan zijn dan de optelsom van de afzonderlijke delen. Dit fenomeen zien we in de rechtspraak veelal bij ondernemingsvastgoed. De Hoge Raad<sup>17</sup> overwoog in een zaak voor de vermogensbelasting 1989, aangaande de waardering van een aandelenpakket waartoe vastgoed behoorde:

'Aan zijn (...) oordelen heeft het hof kennelijk ten grondslag gelegd de ervaringsregel dat bij gelijktijdige, gezamenlijke, verkoop van een aantal onroerende zaken, ook als het om courante onroerende zaken gaat, een lagere opbrengst valt te verwachten dan bij afzonderlijke verkoop van die zaken. Die ervaringsregel kan een korting op de intrinsieke waarde van aandelen als de onderhavige rechtvaardigen. De hoogte van de korting zal evenwel afhankelijk zijn van verschillende factoren, waaronder de – naar objectieve maatstaven te beoordelen – kwaliteit van de beleggingsportefeuille. De rechter die over de feiten oordeelt zal daarom inzicht moeten geven in zijn oordeel met betrekking tot de hoogte van de korting.'

In een andere vermogensbelastingcasus oordeelde de Hoge Raad<sup>18</sup> over een geval, waarin het uit maatschappelijke overwegingen (de onderneming vormde broodwinning voor 25 medewerkers) niet verantwoord was een onderneming te liquideren, hoewel de bedrijfsresultaten daartoe aanleiding gaven. Dit kon er volgens het college toe leiden dat het ondernemingsvastgoed lager gewaardeerd mocht worden dan de verkoopprijs die bij liquidatie van de onderneming voor het vastgoed zou kunnen worden bedongen. De belanghebbende had betoogd dat de samenstellende delen van een bedrijf afzonderlijk een geheel andere waarde kunnen hebben – zowel meer als minder – dan als deel van het geheel. In dit geval vormde de bedrijfsbestemming een waardedrukkende factor.

In weer een ander geval werd de geponeerde 'ervaringsregel' niet aannemelijk geacht, dat afzonderlijke pakketten onroerende zaken een hogere waarde vertegenwoordigen dan als onderdeel van een geheel.<sup>19</sup> Iedere potentiële gegadigde zal zich immers bewust zijn van de mogelijkheid de lagere waarde door middel van verkoop in groepen als winst te kunnen realiseren.

Zo komen we nu over kortingen te spreken. Een verkoper kan een korting toepassen op de optelsom van de prijzen van de afzonderlijke objecten in een mandje, wanneer de koper hem maar in één keer wil verlossen van het hele vastgoedpakket. Voor waarderingen geldt in zijn algemeenheid dat men rekening mag houden met

17 HR 14 september 1994, ECLI:NL:HR:1994:AA2971, m.nt. J.W. Zwemmer.

18 HR 15 januari 1975, ECLI:NL:PHR:1975:AX4065.

19 HR 21 februari 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF4925.

beperkte verhandelbaarheid die samenhangt met het vastgoedobject zelf, maar niet met de beperkingen die specifiek zijn voor een bepaalde eigenaar.

In een recent geval van het Hof Amsterdam<sup>20</sup> was een dergelijke ‘pakketkorting’ aan de orde, die werd veroorzaakt door tijdsdruk waaronder de verkoop moest plaatsvinden. De verkopers hadden niet de mogelijkheid een andere, meer betalende koper te vinden vóór een bepaalde, voor de verkoper cruciale datum. Vaststond dat de koopsom was overeengekomen tussen onafhankelijke, zakelijk handelende partijen.

De belanghebbende had samen met een aantal tot dezelfde groep behorende vennootschappen een grote vastgoedportefeuille verworven. Uit deze grote deal verkreeg de belanghebbende in één notariële akte 47 onroerende zaken met een koopsom van (afgerond) € 61 miljoen. De Rijkstaxateur taxeerde deze onroerende zaken op (afgerond) € 91 miljoen. In geschil was of de waarde van de 47 onroerende zaken op een hoger bedrag moest worden vastgesteld dan het bedrag van de totale koopsom. Op welke manier moest de maatstaf van heffing (art. 9 lid 1 WBR) worden toegepast, waarin is bepaald dat de belasting wordt berekend over ‘de waarde van de onroerende zaak’ (enkelvoud) waarop de verkrijging betrekking heeft?

De belanghebbende betoogde dat de koopovereenkomsten en akten sterk met elkaar samenhangen en dat ze alleen in deze samenhang beoordeeld moesten worden. Een aanpassing in de koopsom van een bepaald object heeft dan een omgekeerd effect op de koopsom van andere objecten. De waardeverhoging van het ene object moest zo leiden tot de waardeverlaging van een ander object. Voor de grondslag van de heffing van overdrachtsbelasting moest de totale koopsom bepalend zijn.

Tijdens de zitting werd een compromis bereikt. Omdat er bij de procederende partijen behoefte bestond aan een oordeel van het hof, oordeelde het college ten overvloede over de zaak. Het hof overwoog dat het belastbaar feit voor de overdrachtsbelasting de verkrijging van een onroerende zaak is. Het college verwees naar de volgende overweging van de rechtbank:<sup>21</sup>

‘Indien tegelijkertijd twee of meer onroerende zaken worden verkregen (bijvoorbeeld door levering bij dezelfde notariële akte), is dan ook sprake van evenzovele belastbare feiten. Per belastbaar feit dient de heffingsmaatstaf te worden bepaald (...) Dit is niet anders wanneer in de aangifte voor de overdrachtsbelasting als heffingsgrondslag en/of verschuldigde belasting een totaalbedrag wordt vermeld. In de tekst van de WBR, de parlementaire geschiedenis van de WBR noch in de jurisprudentie is naar het oordeel van de rechtbank een aanknopingspunt te vinden voor de door eiseres veronderstelde “connexiteit”,

---

20 Hof 19 januari 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:483.

21 Rechtbank, r.o. 27.

dat wil zeggen een toetsing op het niveau van de transactie van de volledige portefeuille van verkochte onroerende zaken. De heffing van overdrachtsbelasting richt zich louter op de waarde van het object en haar intrinsieke eigenschappen als zodanig.’

Het hof vervolgt<sup>22</sup> met:

‘Het (...) overwogene heeft eveneens te gelden indien vaststaat dat de overeengekomen koopsom voor een portefeuille van onroerende zaken zakelijk is en de hoofdovereenkomst de contractuele bepaling bevat dat de op basis daarvan gesloten deellovereenkomsten ondeelbaar zijn. Ook in een dergelijk geval kan de inspecteur, op wie ter zake de bewijslast rust, voor elke onroerende zaak afzonderlijk de feiten en omstandigheden aannemelijk maken waaruit volgt dat de waarde in het economische verkeer van die zaak op het tijdstip van verkrijging hoger is dan de op grond van een hoofdovereenkomst eraan toegerekende koopprijs. Een op het niveau van de transactie als geheel zakelijke koopprijs sluit immers niet uit, bijvoorbeeld vanwege de door de rechtbank in onderdeel 30 vermelde omstandigheden, dat de waarde in het economische verkeer van de afzonderlijke onroerende zaken daarvan (op het tijdstip van de verkrijging) afwijkt.’

Een inspecteur zou zich, met deze overwegingen in het achterhoofd, kunnen focussen op het identificeren van enkel ‘te laag’ gewaardeerde panden, zonder rekening te houden met ‘te hoog’ gewaardeerde panden. Het hof suggereert voor dergelijke gevallen een compromissaire oplossing te zoeken, waarbij de (zakelijk bepaalde) totaalprijs van de hoofdovereenkomst leidend is.

## 1.6. Waarde en prijs van losse objecten

Uit zakelijke overwegingen kunnen verkopers en kopers overeenkomsten sluiten waarin meer of minder betaald wordt dan de marktwaarde van de afzonderlijke objecten. In de fiscale wetgeving, doctrine en rechtspraak is dit onderkend.

In de recente casus sluiten rechtbank en hof aan bij het enkelvoudige begrip ‘onroerende zaak’ in art. 9 lid 1 WBR. Als tegelijkertijd twee of meer onroerende zaken worden verkregen, dan is sprake van evenzovele belastbare feiten en moet de heffingsmaatstaf worden bepaald. Voor de overdrachtsbelasting sluiten we aan bij de prijs en waarde van de afzonderlijke onroerende zaken, ook al is de totaalprijs voor een pakket vastgoed tot stand gekomen tussen zakelijk handelende partijen. De samenhang wordt doorbroken. Van connexiteit of communicerende vaten is geen sprake: de aanpassing in de koopsom van een bepaald object heeft geen omgekeerd effect op de koopsom van een ander object. De uitspraak heeft gevolgen voor stenen- en aandelentransacties. Bij aandelentransacties moet worden aangesloten bij de WEV van de onderliggende panden (art. 10 Wet BRV).

<sup>22</sup> Hof, r.o. 5.5.2.

Wanneer voor een vastgoedportefeuille minder betaald wordt dan de optelsom van de afzonderlijke vastgoedobjecten, kan de inspecteur voor elk object nagaan of de WEV hoger is dan de toegerekende prijs van dat object.

Wanneer voor een vastgoedportefeuille meer betaald wordt dan de optelsom van de afzonderlijke vastgoedobjecten, zal de inspecteur aanknopen bij de toegerekende prijs van dat object, ook al is deze hoger dan de WEV van dat object. Voor het onderkennen van een afzonderlijke, onbelaste premie lijkt geen plaats te zijn. De door het hof voorgeschreven werkwijze van het vergelijken van waarde en prijs per object zal mijns inziens op vergelijkbare wijze moeten plaatsvinden. Hoe we uit de totaalprijs moeten afleiden welke prijs aan een afzonderlijk object toegerekend moet worden, daarvoor is geen rechtsregel gegeven. Veel zal afhangen van wat de partijen hebben uitonderhandeld en daarover hebben vastgelegd, zoals ook in het beslechte geval is gebeurd.<sup>23</sup> Is er een kaasschaaf of één pluspercentage gehanteerd over de gehele waarde of prijs van de hele portefeuille, of is per object of delen van de portefeuille een plus of min bepaald?

Tot slot nog de suggestie van het hof een compromis zoeken wanneer er tegenover te laag gewaardeerde panden te hoog gewaardeerde panden staan. Dit – ongetwijfeld sympathiek bedoelde – ‘doekje voor het bloeden’ betekent in wezen dat *de facto* een portefeuillenadering wordt gehanteerd, terwijl dat *de jure* niet mag. Roept de rechter hiermee de inspecteur op de wet te overtreden?

---

<sup>23</sup> De partijen hadden de koopsom verdeeld over de verschillende onroerende zaken en zo een koopsom bepaald voor bepaalde onroerende zaken dan wel pakketten van onroerende zaken.