

Overdrachtsbelasting. Economische eigendom; executoriale verkoop; akte van gunning

14 maart 2007/Nr. CPP2006/1574M
Belastingdienst/Centrum voor proces-
en productontwikkeling, Sector brieven
& beleidsbesluiten

De Staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten:

Dit besluit betreft de gevolgen voor de heffing van overdrachtsbelasting bij verkoop van onroerende zaken bij executoriale verkoop.

1. Gebruikte begrippen en afkortingen

BW: Burgerlijk Wetboek

AVVE: Algemene veilingvoorwaarden voor executieveilingen 1993 en 2006

WBR: Wet op belastingen van rechtsverkeer

Rv: Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

2. Inleiding

Een hypotheekhouder kan een onroerende zaak verkopen van een hypotheekgever die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan en daardoor in verzuim is. De hypotheekhouder maakt daarbij gebruik van zijn bevoegdheid tot het uitoefenen van het recht van parate executie. De verkoop gebeurt per openbare executoriale veiling dan wel per onderhandse executoriale verkoop (artikel 268 van Boek 3 van het BW). Op de openbare executoriale veiling zijn van toepassing de veilingvoorwaarden die de notaris in overleg met de hypotheekhouder of beslaglegger heeft vastgesteld. In de regel zijn dit de AVVE, opgesteld door het Contactorgaan Hypothecair Financien, eventueel aangevuld met bijzondere veilingvoorwaarden.

3. Verkrijging economische eigendom

Ter gelegenheid van de openbare executoriale veiling maakt de notaris voor de koper een akte van gunning op. De

geveilde onroerende zaak komt vanaf de gunning voor risico van de koper (artikel 18, eerste lid, van de AVVE). Op grond hiervan zou het standpunt kunnen worden ingenomen dat de koper op dit moment de economische eigendom van de onroerende zaak verkrijgt (artikel 2, tweede lid, van de WBR). Ik ben evenwel van mening dat dit niet het geval is. De bepaling in artikel 18, eerste lid, van de AVVE heeft het doel te voorkomen dat de executant door de koper aansprakelijk kan worden gesteld voor schade aan de zaak die na de veiling ontstaat. De bepaling regelt aldus uitsluitend de rechtsverhouding tussen de executerende hypotheekhouder en de koper. Niet kan worden gesteld dat enkel door of bij de akte van gunning een zodanig samenstel van rechten en verplichtingen overgaat op de koper dat sprake is van een verkrijging van de economische eigendom.

Bij een onderhandse executoriale verkoop geldt in veel gevallen een vergelijkbare bepaling met artikel 18, eerste lid, van de AVVE. Het risico van het verkochte gaat over op het moment dat de voorzieningenrechter van de rechtbank de koopovereenkomst goedkeurt. Ook dan verkrijgt de koper niet de economische eigendom van de onroerende zaak. De verkoop gebeurt weliswaar onderhands maar behoudt immers toch haar executoriale karakter.

4. Verkrijging juridische eigendom

De verkrijging van de juridische eigendom vindt plaats op het tijdstip waarop de notaris de verklaring van betaling opmaakt. Een onderhandse executoriale verkoop wordt behandeld als een reguliere koopovereenkomst. De verkrijging van de juridische eigendom vindt dan plaats op het tijdstip waarop de notaris

de akte van levering opmaakt (artikel 18 van de WBR). Als gevolg van de verkrijging van de juridische eigendom is overdrachtsbelasting verschuldigd (artikel 2, eerste lid, van de WBR).

5. Veilingen onder de AVVE

De standpunten in dit besluit baseer ik op executieveilingen die worden gehouden onder de AVVE of bepalingen van gelijke strekking. In andere situaties is het denkbaar dat de koper wel de economische eigendom verkrijgt op een moment voorafgaande aan de juridische eigendomsverkrijging. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen als de koper met toestemming van de eigenaar en de executerende hypotheekhouder de onroerende zaak in bezit neemt vóór het opmaken van de notariële verklaring van betaling. De beoordeling hiervan is voorbehouden aan de inspecteur van de Belastingdienst.

6. Beslagexecuties

Dit besluit ziet tevens op de situatie dat een openbare executoriale veiling plaatsvindt door een beslaglegger (artikel 514 en verder van het Rv).

7. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de tweede dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met de dagtekening van het besluit.

Dit besluit zal in de Staatscourant worden geplaatst.

Den Haag, 14 maart 2007.

De Staatssecretaris van Financiën,

namens deze:

de directeur-generaal Belastingdienst,

J. Thummissen.