

## **Verkoopwinst van op veiling gekochte en weer doorverkochte woning belast als row**

Rechtbank Den Haag, 29 juli 2020, ECLI:NL:RBDHA:2020:7121

Artt. 3.90 en 3.94 Wet inkomstenbelasting 2001

**Vermogenstransacties, in prive behaald, leiden doorgaans niet tot fiscale afroaming van het ermee behaalde resultaat. In voorkomende gevallen kan dat evenwel anders zijn.**

### **Algemeen**

Winsten of verliezen uit vermogenstransacties (geen aanmerkelijk belang aandelen) zijn doorgaans onbelast, respectievelijk niet aftrekbaar.

Dat is anders als de transactie kan worden gerangschikt onder een van de bronnen van inkomen. Als het vermogensbestanddeel geen onderdeel uitmaakt van een ondernemingsvermogen, komt als mogelijke bron slechts "resultaat uit overige werkzaamheden" in aanmerking (artikel 3.90 e.v. van de Wet inkomstenbelasting 2001, nader: IB).

In beginsel zal een vermogenstransactie ook niet tot een resultaat leiden dat via artikel 3.90 IB in de inkomstenbelastingheffing betrokken kan worden.

Als altijd zullen dan namelijk eerst de broncriteria getoetst moeten worden:

- verrichten van (enige) arbeid;
- deelname aan het economisch verkeer;
- voordeel beoogd,
- en redelijkerwijze te verwachten.

Het behaalde voordeel moet verder ook een gevolg zijn van de arbeid die ervoor verricht is.

Verder kunnen de criteria "voordeel beoogd" en "redelijkerwijze te verwachten" ten aanzien van onroerende zaken ingevuld worden aan de hand van factoren als:

de belastingplichtige heeft de onroerende zaak gunstig kunnen aankopen of verkopen waarbij gedacht kan worden aan zaken als:

- voorkennis;
- een informatievoorsprong bij belanghebbende;
- onbekendheid van de marktprijs bij de verkoper;
- het verbouwen van de te verkopen woning,
- het aanvragen van een bestemmingswijziging, etc.etc.

*Algemene* omstandigheden die tot een betere aankoop- en/of verkoopprijs leiden, zullen niet tot een belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden leiden.

### **Feiten**

Eiser, belanghebbende X, is huurder van een woning.

In januari 2015 koopt X een woning op een veiling voor een bedrag van EUR 116.500. Dezelfde woning verkoopt X in maart daaropvolgend voor een bedrag van EUR 157.500. Na aftrek van de ter zake gemaakte kosten is door X bij deze onroerend goedtransactie een winst gemaakt van EUR 27.876.

De levering van de woning aan X en vervolgens door X aan de koper geschiedt op dezelfde dag, 7 april 2015.

De winst gemaakt met deze onroerend goedtransactie wordt door X niet verwerkt in zijn aangifte inkomstenbelasting 2015.

De inspecteur corrigeert de aangifte evenwel bij het vaststellen van de aanslag inkomstenbelasting 2015. De correctie vindt plaats onder de noemer "resultaat uit overige werkzaamheden".

X is echter van oordeel dat de winst niet belast dient te worden omdat hij de aan- en verkochte woning slechts heeft aangekocht met de intentie deze te gaan bewonen. Hij gaf aan dat de eigenaar van de door hem gehuurde woning een ontruimingsprocedure tegen hem is begonnen. Hij dreigde dus zijn woonruimte kwijt te raken. Hij heeft dan ook een hypotheekaanvraag gedaan in maart 2015 en kan ook een hypotheekofferte uit februari 2015 ter zake overleggen. Omdat er, aldus X, positieve ontwikkelingen waren in de ontruimingsprocedure, en zijn echtgenote bedenkingen had bij de verhuizing, heeft hij uiteindelijk toch afgezien van het verhuizen naar de aangekochte woning. De woning moest toen vervolgens verkocht worden.

Evenwel vreemd in het verhaal van X was het feit dat de koopovereenkomst een opschortende voorwaarde kende. Deze opschortende voorwaarde hield in dat als de verkoper van de woning zijn schulden geheel zou hebben afgelost of als hij tezamen met zijn schuldeiser alsnog afspraken zou maken welke ertoe zouden leiden dat een (onderhandse) executoriale verkoop niet langer gewenst zou zijn, de voorzieningenrechter de toestemming voor de verkoop niet zou verlenen. Met andere woorden: de verkoop aan X geschiedde onder de opschortende voorwaarde dat de voorzieningenrechter de toestemming zou verlenen, rekening houdend met het voorgaande.

Verder is het bevreemdend in het verhaal van X dat daar waar de civiele rechter de eigenaar van de aan X verhuurde woning in juli 2015 pas in het ongelijk stelt, X in maart 2015 de door hem op de veiling "ten behoeve van zelfbewoning" gekochte woning al weer heeft verkocht. Ook heeft X het civiele procesdossier niet aan de inspecteur willen overhandigen om inzicht te verschaffen in de omslag in denken van X van eerst te willen verhuizen hangende de ontruimingsprocedure om dit vervolgens alsnog te laten varen en te besluiten om te blijven wonen.

Bij dit een en ander speelt ook een rol dat X ter zake van de verkoop van een *andere* woning wel een resultaat uit overige werkzaamheden heeft aangegeven in Box I in het jaar 2015. Hij begeeft zich dus anderszins wel degelijk op de markt van de handel in onroerende zaken.

De inspecteur is X naar aanleiding van diens bezwaarschrift niet tegemoet gekomen aan de grieven van X. Vervolgens heeft X zijn heil moeten zoeken in een beroepsprocedure bij de Rechtbank den Haag.

### **De uitspraak**

In de procedure voor de Rechtbank was slechts in geschil of X de (direct weer verkochte) woning heeft aangekocht met de intentie deze in het jaar zelf of de twee daaropvolgende jaren als eigen woning te gaan betrekken. Als dat niet zo zou zijn waren partijen het erover eens dat de winst gerealiseerd met de verkoop van het pand als resultaat uit overige werkzaamheden is belast.

De rechter is van oordeel dat X de omschreven intentie niet aannemelijk heeft gemaakt. Daarbij vindt de rechter met name de opschortende voorwaarde bevreemdend. Als je zo bedreigd wordt met een huisuitzetting en dus wenst te verhuizen dan koop je toch niet een woning onder een opschortende voorwaarde met het risico alsnog zonder woning te blijven zitten.

Ook heeft X ter zake van zijn omslag in denken van het betrekken van de gekochte woning wisselende verklaringen afgelegd in de bezwaarprocedure. Hij heeft ook geen duidelijkheid gegeven in het tijdsverloop gemoeid met het vinden van een koper van het aangekochte pand.

De rechter is dan ook, concluderend, van oordeel dat de inspecteur terecht de winst heeft belast als resultaat uit overige werkzaamheden.

Uit telefonisch ingewonnen informatie bij het gerechtshof Den Haag d.d. .. september 2020 is gebleken dat X hoger beroep heeft aangetekend tegen deze uitspraak.

### **Slot**

Vreemd is overigens wel dat de Rechtbank toetst of het aannemelijk gemaakt is dat de woning in het jaar zelf of de komende twee jaar tot bewoning zou gaan dienen.

Als namelijk de woning bijvoorbeeld pas in 2018 tot bewoning zou gaan dienen is er in 2015 dan wel geen sprake van een eigen woning maar zou nog steeds sprake zijn van een intentie tot bewoning en dus de aankoop van een woning om daar zelf in te gaan wonen.

Neemt niet weg dat ook dan het verhaal van X flinterdun is en een aannemelijk maken van bewoning van de woning in b.v. 2018 zich slecht verhoudt met een mogelijke ontruiming in de jaren ervoor.

### **Zie ook**

- Aantekening 7 op artikel 3.90 IB NDFR, Deel Inkomstenbelasting
- Hoge Raad, 6 juni 1973, nr.17.117

### **Wenk**

- De uitkomsten van procedures als de onderhavige is sterk afhankelijk van het voorliggende feitencomplex.
- Wellicht zou de stelling betrokken kunnen worden dat het voordeel behaald kan worden als gevolg van het *algemeen* bekende gegeven dat onroerende zaken nu eenmaal voordelig kunnen worden gekocht als dat op een veiling gebeurt.
- Het is evenwel anderszins misschien zo dat X, gelet op het feit dat hij in het onderhavige jaar nog een andere onroerende zaaktransactie met succes heeft afgerond, waarvan hij de winst wel als resultaat uit overige werkzaamheid heeft verantwoord, een voorsprong heeft in kennis zodat hij met de aankoop van de woning op de veiling wist dat er op basis van de door hem geboden prijs een objectief en redelijk uitzicht bestond op een te realiseren winst.

mr. A.J.A. Honcoop RB (Auxilium Adviesgroep, Leusden)