

## **Studentenrechtbank 2015-2016**

Casusnummer: FIS03d  
Docent: mr. N.J. Schutte

Naam: Jessie Krikken  
Studentnummer: 2333473  
Rol in casus: belanghebbende  
Jaar: 2015-2016  
Pagina's: 4

Rechtbank Groningen

Plaats: Emmen

Datum: 24 februari 2016

Betreft: beroep tegen uitspraak op bezwaarschrift tegen de aanslag inkomstenbelasting ten name van dhr. Jansen, aanslagnummer 123456, inspecteur S. Moonen, Belastingdienst Groningen.

Edelgrootachtbare dames en heren / Edelgrootachtbaar college,

Hierbij teken ik, J.M. Krikken, namens en als gemachtigde van belanghebbende dhr. Jansen beroep aan tegen de navorderingsaanslag inkomstenbelasting over het jaar 2011.

Hierbij motiveer ik, J.M. Krikken, namens en als gemachtigde van belanghebbende dhr. Jansen het beroep tegen de uitspraak op het bezwaarschrift tegen de aanslag inkomstenbelasting onder nummer 123455 d.d. 29 januari 2016.

#### *Aanslag en bezwaar.*

De inspecteur heeft de winst van de verkoop van het onroerend goed als resultaat uit overige werkzaamheden belast op grond van artikel 3.90 jo. 3.91, eerste lid, onderdeel c Wet IB 2001. Dhr. Jansen heeft hier bezwaar tegen ingediend. Dit bezwaar is door de inspecteur afgewezen.

#### *Feiten*

Dhr Jansen heeft in 2005, gezamenlijk met zijn vrouw, een appartementencomplex van zes verdiepingen in Zuidhorn gekocht. De aankoopprijs was 1 miljoen euro. De marktwaarde van het gebouw was op moment van aankoop 1,1 miljoen euro. Op het moment van aankoop was elke verdieping verhuurd aan een huurder. Het gebouw was in 2005 niet gesplitst in appartementsrechten. Dhr Jansen int alleen de huursommen tot 2010, hij bemoeit zich niet actief met het complex. In 2010 biedt dhr. Jansen alle huurders een verhuispremie van 5520 euro aan. Drie huurders accepteren dit en in 2011 staan deze verdiepingen leeg. Hierna laat dhr. Jansen het pand in zes appartementsrechten splitsen bij de notaris. Elke verdieping wordt een appartement. Na de splitsing gaan de drie leeggekomen verdiepingen in de verkoop. Rond 15 juni 2011 zijn alle drie de verdiepingen verkocht voor een prijs van 250.000 euro per appartement. De marktwaarde van het pand is ongewijzigd gebleven.

#### *Geschilpunt*

Niet in geschil is dat er winst is behaald met de verkoop van de drie appartementen van het appartementencomplex in Zuidhorn. In geschil is hoe de winst die bij de verkoop is behaald, moet worden belast; valt het in box 3 of onder het resultaat uit overige werkzaamheden.

### *Standpunt inspecteur*

De inspecteur is van mening dat de winst behaald bij de verkoop als resultaat uit overige werkzaamheden moet worden belast. Hij is van mening dat dhr. Jansen het normaal, actief vermogensbeheer te buiten is gegaan.

### *Beschouwing*

De aankoop van een onroerend goed als belegging valt in principe in box 3 van de inkomstenbelasting. Dhr. Jansen heeft de aankoop van het onroerend goed als belegging gedaan en daarmee valt het in box 3. Pas wanneer het beheer ervan normaal, actief vermogensbeheer te buiten gaat, valt het in box 1. Het is dan belast als resultaat uit overige werkzaamheden. Wanneer dit het geval is, is er sprake van arbeid verricht in het economische verkeer, waarbij een voordeel was beoogd en ook redelijkerwijs was te verwachten. Mijn cliënt erkent dat hij arbeid heeft verricht in het economische verkeer. Het voordeel was echter niet beoogd.

Het is dus belangrijk om vast te stellen of er sprake is van een beoogd voordeel. Naast het beoogd voordeel moet de belastingplichtige ook werkelijk de intentie hebben tot verkoop en het onroerend goed ook daadwerkelijk verkopen. Dhr. Jansen heeft bij de aankoop van het goed geen intentie gehad om een voordeel te behalen bij de verkoop. Hij heeft het goed aankocht als een duurzame belegging. Dat dit later verandert, doet daar niks aan af. Het gaat hierbij om de intentie en de voorzienbaarheid van het voordeel. Deze moeten worden vastgesteld op basis van de aanwezige feiten bij de aankoop.

Dat dhr. Jansen een lagere prijs dan de marktwaarde heeft betaald, heeft niet automatisch als gevolg dat er een voordeel te voorzien is bij de verkoop. De lagere prijs die dhr. Jansen heeft betaald, vindt zijn oorzaak in het feit dat de onroerende zaak verhuurd was op het moment van aankoop. Het is algemeen bekend dat een verhuurde woning op een gegeven moment weer leeg komt te staan. In de aankoopprijs is hiermee rekening gehouden.<sup>1</sup> Een onverhuurde woning is meer geld waard dan een verhuurde. Het prijsverschil tussen de marktwaarde en de aankoopprijs is daarom geen indicatie voor een te behalen voordeel bij de verkoop.

Het uitponden van een zaak, het splitsen van een onroerend goed of het hebben van bijzondere kennis kunnen bijdragen aan het te buiten gaan van het normaal, actief vermogensbeheer.

Bij uitponden kan worden gedacht aan het aankopen van een groep verhuurde zaken, die worden verkocht na het vertrek van de huurder. Er wordt tegen de huurder een beleid gevoerd om hem te laten vertrekken. Uitponding is belast wanneer er sprake is van werkzaamheden die naar hun aard en omvang onmiskenbaar gericht zijn op het behalen van voordelen die redelijkerwijs te verwachten zijn. Deze voordelen moeten

---

<sup>1</sup> HR 15 juli 1983, ECLI:NL:HR:1983:AW8817

dan wel het het voordeel dat bij normaal, actief vermogensbeheer behaald zou worden, overtreffen. Er moet ook hier sprake zijn van werkzaamheden die naar hun aard en omvang gericht zijn op voordeel. Deze werkzaamheden kunnen bestaan uit het aanbieden van een vertrekpremie of het achterwege laten van noodzakelijk onderhoud; er is dan sprake van een actief huurbeëindigingsbeleid. Dhr. Jansen heeft de huurders wel een verhuispremie aangeboden, maar een verhuispremie alleen is niet voldoende om het voordeel te belasten als resultaat uit overige werkzaamheden. De omvang en de aard in deze zijn niet alleen voldoende om te concluderen dat het verder gaat dan normaal, actief vermogensbeheer. Dit is slechts een van de aspecten die een rol speelt bij de beoordeling van de aard en omvang van de werkzaamheden.<sup>2</sup> Dhr. Jansen heeft zijn huurders een nette premie aangeboden. De huurders die deze premie niet aannamen, heeft dhr. Jansen daarna met rust gelaten. Hij heeft niet geprobeerd deze huurders op een andere manier alsnog uit het complex te krijgen. Het achterwege laten van noodzakelijk onderhoud is hier niet van toepassing. De aard en omvang van de activiteiten zijn dus beperkt gebleven tot de verhuispremie. Gelet hierop is dit niet voldoende om te concluderen dat het normaal, actief vermogensbeheer te buiten gaat.

Na de verhuispremie en het vertrek van drie huurders heeft mijn cliënt het complex gesplitst in appartementsrechten. De splitsing zorgt er niet automatisch voor dat de winst bij verkoop belastbaar is als resultaat uit overige inkomen. De enkele splitsing van een goed gaat namelijk het normaal, actief vermogensbeheer niet meteen te buiten. Ook hier zijn de werkzaamheden die hiermee gemoeid gaan, van belang. Er wordt weer gekeken naar de aard en omvang van de werkzaamheden.<sup>3</sup> Het inschakelen van een notaris is geen activiteit die naar aard of omvang meer dan normaal, actief vermogensbeheer gaat. Een notaris is immers altijd nodig om tot een succesvolle splitsing van appartementsrechten te komen. Voor de splitsing zelf heeft dhr. Jansen geen extra activiteiten hoeven te verrichten, zoals bijvoorbeeld het aanvragen van vergunningen of een verbouwing. Elke verdieping werd al apart verhuurd aan een huurder, maar was nog niet gesplitst. Dhr. Jansen heeft alleen voor deze splitsing gerealiseerd. Deze splitsing gaat het normaal, actief vermogensbeheer daardoor niet te buiten.

Het hebben van bijzondere kennis kan ook een reden zijn dat het normaal, actief vermogensbeheer overschreden wordt. Het moet dan echt gaan om bijzondere kennis die uitstijgt boven de gewone kennis, ervaring of relaties met mensen met kennis. Deze kennis moet dan bovendien hebben bijgedragen aan het voordeel dat behaald is. Dhr. Jansen was tot zijn pensioen een boekhouder, mevrouw Jansen een juridische medewerkster. Beide bezaten geen bijzondere kennis over het beleggen in vastgoed en de vastgoedmarkt. Er is ook geen voordeel behaald wat zijn oorsprong in kennis van het echtpaar Jansen vond. Er is dus geen sprake van het te buiten gaan van normaal, actief vermogensbeheer.

### *Conclusie*

---

<sup>2</sup> HR 9 oktober 2009, ECLI:NL:HR:2009:BI0481

<sup>3</sup> HR 15 juli 1987, ECLI:NL:HR:1987:AW7622

Om tot een belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden te komen moet er sprake zijn van een voorzienbaar voordeel dat bij de aankoop beoogd is en de verkoop moet ook daadwerkelijk gerealiseerd zijn. Dhr. Jansen heeft het onroerend goed als duurzame belegging gekocht, niet met de intentie tot verkoop. Het voordeel van de verkoop was niet beoogd. Het feit dat dhr. Jansen een lagere prijs dan de marktwaarde heeft betaald, zegt niets over de voorzienbaarheid van het voordeel.

Het aanbieden van een verhuispremie en het splitsten van het onroerend goed spelen een rol bij de beoordeling of het normaal, actief vermogensbeheer te buiten is gegaan. Zoals ik in het voorgaande heb betoogd, zijn in het geval van mijn cliënt de werkzaamheden die hiervoor nodig waren, niet verder gegaan dan van normaal, actief vermogensbeheer verwacht mag worden. Ik verzoek u daarom om vernietiging van de uitspraak op bezwaar. Tevens verzoek ik uw Rechtbank om vergoeding van de proceskosten op basis van artikel 5a Wet administratieve rechtspraak belastingzaken en het Besluit proceskosten bestuursrecht.