



# Koopoptie realiseren: geen RUOW

22 juni 2010

**De belastingplichtige die op een goede dag zes appartementen koopt en die flats nog diezelfde dag – met hulp van een makelaar – doorverkoopt mét winst, moet er ernstig rekening mee houden dat de inspecteur dat voordeel zal willen belasten als resultaat uit overige werkzaamheid. Alle feiten en omstandigheden wijzen er op dat er sprake is van het verrichten van werkzaamheden om een voorzienbaar en redelijkerwijs te verwachten voordeel te behalen.**

**Maar ook hier geldt: uitzonderingen bevestigen de regel. Als de winst bij verkoop ontstaat door de uitoefening van een eerder verkregen koopoptie, is er geen sprake van belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden.**

Mevrouw De Rijk kocht op 23 december 2003 zes verhuurde appartementen voor € 370.000. Nog diezelfde dag verkocht zij die voor € 400.000 door aan BV X. Toen de inspecteur daar achter kwam, rekende hij de verkoopwinst van € 30.000 tot het inkomen van De Rijk, in box 1 als resultaat uit overige werkzaamheden. De Rijk verzette zich tegen die correctie. Zij voerde aan dat zij eerder, in september 2003, een optie had verkregen om de appartementen voor € 370.000 te kopen. Bij het verkrijgen van de optie was zij van plan om de appartementen als belegging te gaan houden. Daar was ze van teruggekomen toen zich, kort daarop, de mogelijkheid voordeed om een fraai penthouse voor zichzelf te kopen. De Rijk gaf een makelaar opdracht om de zes appartementen zo goed mogelijk te verkopen. Toen dat in december 2003 lukte, had zij de optie uitgeoefend en de panden op dezelfde dag gekocht en doorverkocht. Voor die opzet was mede gekozen om een en ander bij één notariële akte te kunnen regelen.

De inspecteur vond dit verweer niet overtuigend, rechtbank en Hof Den Haag wél. De Haagse rechter concludeerde dat de inspecteur niet aannemelijk had gemaakt dat er sprake was van resultaat uit overige werkzaamheden. Bij het verkrijgen van de optie, in september 2003, kon geen voorzienbaar of redelijkerwijs te verwachten voordeel worden geconstateerd. De Rijk had de optie van een derde verkregen, onder marktconforme omstandigheden. De uitoefening van de optie, direct gevolgd door de verkoop van de panden tegen een hogere prijs dan de optieprijs, leverde ook geen belastbaar resultaat op. Iedere belegger zou de optie pas uitoefenen als hij wist dat hij daarmee een voordeel zou behalen. De enige werkzaamheid die De Rijk had verricht voor de verkoop van de panden – het inschakelen van een makelaar – viel ruimschoots binnen het normale vermogensbeheer. Het Hof verklaarde het hoger beroep van de inspecteur ongegrond.

## **Commentaar**

*Deze uitspraak biedt vastgoedbeleggers rust en zekerheid: als de winst bij (door-)verkoop van vastgoed ontstaat door de uitoefening van een onder zakelijke voorwaarden verkregen koopoptie, kan er geen sprake zijn van belastbaar resultaat uit overige werkzaamheden.*

*Voor twee andere recente uitspraken over de reikwijdte van de bron resultaat uit overige werkzaamheden zie [BelastingBelangen 2010 nr. 1: Caravanstalling = meer dan normaal actief vermogensbeheer](#) en [Uitponden van vastgoed: belast in box 1 of box 3](#).*