



## Overdracht huurrechten, geen aftrek BTW-voorbelasting?

27 juni 2012

Vorig jaar heb ik in mijn BV de voorraden, handelsnaam en huurrechten overgenomen van een vijftal winkels in dameskleding die door BV X werden geëxploiteerd. Mijn BV zit ook in de damesmode, maar richt zich op een ander – duurder – segment van de markt dan de overgenomen vijf winkels. Ik was met name geïnteresseerd in de huurcontracten: de overgenomen winkels zitten op prima locaties, en ik wil daar vanuit mijn BV nieuwe winkels gaan openen. Dat kan op basis van de lopende huurcontracten, die lopen gewoon door tegen de 'oude' huur en daardoor blijven mijn huisvestingskosten overzichtelijk.

Bij de overdracht heb ik naast de genoemde spullen ook nog enkele medewerkers overgenomen: die ga ik ontslaan, of inzetten in de nieuw te openen winkels. De verkoper heeft bij de levering 19% BTW in rekening gebracht, mijn BV heeft die als voorbelasting afgetrokken. En dat vindt de inspecteur niet goed. Hij heeft mijn BV een naheffingsaanslag opgelegd, en stelt dat er sprake is van een bedrijfsoverdracht, een algemeenheid van goederen. En daarop had geen BTW in rekening gebracht mogen worden. Wat nu? Als mijn BV de BTW niet als voorbelasting kan aftrekken, kom ik wel een heel stuk duurder uit.

### Antwoord

Bij de overdracht van een algemeenheid van goederen – zoals een onderneming, going concern – kan geen BTW in rekening worden gebracht. De wet verbiedt dat: de regeling dat een algemeenheid van goederen zonder BTW overgedragen moet worden, is dwingend, niet optioneel. De vraag is of in uw situatie sprake is van de overdracht van een onderneming. Dat is een feitelijke aangelegenheid, en uit de door u genoemde feiten en omstandigheden leid ik af dat het daar wel erg op lijkt: uw BV heeft de voorraden, huurrechten, een handelsnaam, én enkele personeelsleden overgenomen. Dat zijn geen losse activa, maar zaken die in samenhang bezien een onderneming kunnen vormen. Dat u uitsluitend geïnteresseerd was in de huurrechten van de overgenomen winkels, en die mogelijk alleen maar kon bemachtigen als u de voorraden, handelsnaam en medewerkers 'erbij nam', doet niet terzake. Ook niet als zou blijken dat uw BV de overgenomen voorraden niet kon of wil gebruiken, omdat uw BV in een ander segment actief is.

Als er sprake is van een algemeenheid van goederen, heeft de verkoper ten onrechte BTW in rekening gebracht. De verkoper is die BTW dan toch verschuldigd, simpelweg omdat hij een factuur heeft uitgereikt waarop die BTW is vermeld. Uw BV kan die BTW dan niet als voorbelasting aftrekken.

Mogelijk kunt u deze kwestie in overleg met de verkoper alsnog oplossen, doordat die BV een nieuwe factuur zonder BTW uitreikt. De inspecteur zal die opzet ook moeten accorderen.

