

# Recht!

## Doorverkopen van onroerend goed vóór de notariële overdracht: wat zijn de fiscale consequenties?

Kunt u een huis kopen van een projectontwikkelaar waarvoor een ander al een aanbetaling heeft gedaan? Jazeker. Maar bent u zich ook bewust van de fiscale consequenties?

De situatie is als volgt: een eerste koper doet aanbetalingen aan de projectontwikkelaar voor een nog te bouwen huis. De oplevering staat gepland voor over 1,5 jaar. Voordat het echter komt tot oplevering zoekt de eerste koper een tweede koper die interesse heeft in het huis en zelfs bereid is daarvoor meer te betalen dan de oorspronkelijke vraagprijs van de projectontwikkelaar. Een operatie die interessant lijkt voor alle betrokkenen: de eerste koper maakt winst, de tweede koper heeft een huis naar zijn zin, en beiden besparen belasting uit. Maar is het wel zo simpel?

Als u in de plaats treedt van de eerste koper en deze eerste koper is een vennootschap of een natuurlijke persoon die beroeps- of bedrijfsmatig handelt, dan koopt u van hem niet een huis maar het recht om dat huis te kopen. Een dergelijke transactie is in Spanje belast met 16% BTW. Koopt u van een particulier dan is de overdracht van dat recht, of de cessie, belast met overdrachtsbelasting: 7%. Let wel: die 7% dient in dat geval te worden berekend over de totale (oorspronkelijke) koopsom, dat wil zeggen over het in de koopakte (escritura) vermelde bedrag. En omdat de projectontwikkelaar u vervolgens nog 7% BTW in rekening brengt over het nog uitstaande deel van de koopsom, betaalt u over een deel van de koop-prijs twee keer belasting! Dit leidt ertoe dat zelfs indien de oorspronkelijke vraagprijs van de projectontwikkelaar wordt gehandhaafd, de tweede koper duurder uit zal zijn dan de eerste koper.

Daarnaast is het maar de vraag of een pase is toegestaan. Check daarom altijd eerst het oorspronkelijke koopcontract vóórdat u een betaling doet aan de eerste koper. Vermeldt het contract daarover niets, dan is daarmee nog niet gezegd dat overneming van het contract door een derde is toegestaan en is het raadzaam om contact op te nemen met de projectontwikkelaar om deze om zijn uitdrukkelijke instemming te vragen, zodat u bij de notaris niet voor onaangename verrassingen komt te staan.

Dat de pase in de praktijk vaak buiten de boeken wordt gehouden neemt niet weg dat het goed is om bij de fiscale risico's stil te staan, al ware het maar omdat veel buitenlandse kopers in Spanje niet goed weten hoe zij de operatie buiten de boeken moeten houden. Verder heeft het buiten de boeken houden alleen zin als alle betrokkenen daaraan meewerken, want de Spaanse fiscus legt gemakkelijk alle verbanden.

Neemt de nieuwe koper het contract van zijn voorganger over voor dezelfde prijs, dan kunnen de nadelige fiscale gevolgen voor hem worden voorkomen doordat het oorspronkelijke koopcontract wordt ontbonden en de eerste koper zijn aanbetalingen terugkrijgt, maar ook daarvoor is uiteraard de medewerking van de projectontwikkelaar nodig.



*Mr M.H. Bressers  
Bressers Advocaten & Abogados S.L.,  
Barcelona - Alicante - San Sebastián*