

[Print het document.](#)

## ECLI:NL:RBZWB:2014:7977



### Instantie

Rechtbank Zeeland-West-Brabant

### Datum uitspraak

06-11-2014

### Datum publicatie

03-12-2014

### Zaaknummer

AWB - 14 \_ 1012

### Rechtsgebieden

Belastingrecht

### Bijzondere kenmerken

Eerste aanleg - meervoudig

### Inhoudsindicatie

Successiewet (artikel 21 en artikel 35b)

Belanghebbende en haar zus zijn de enige erfgenamen van erflaatster. Tot de nalatenschap behoren onder meer aanmerkelijk belangaandelen. De activiteiten van de vennootschap bestonden uit de exploitatie van een vastgoedportefeuille. De waarde van de aandelen en de toepassing van de bedrijfsopvolgingsfaciliteit zijn in geschil. De rechtbank is van oordeel dat de waarde in het economisch verkeer van de aandelen niet kan worden gesteld op de prijs die bij verkoop op een executieveiling verkregen zou worden. Gezien het feit dat de vastgoedportefeuille winstgevend is, is er immers geen reden voor snelle liquidatie. Verder oordeelt de rechtbank dat in het onderhavige geval geen sprake is van meer dan normaal vermogensbeheer en is dus de bedrijfsopvolgingsfaciliteit niet van toepassing.

### Wetsverwijzingen

[Successiewet 1956 21 en 35b, geldigheid: 2014-12-03](#)

### Vindplaatsen

Rechtspraak.nl

FutD 2014-2871

## Uitspraak

## RECHTBANK ZEELAND-WEST-BRABANT

Belastingrecht, meervoudige kamer

Locatie: Breda

Procedurenummer AWB 14/1012

uitspraak van 6 november 2014

**Uitspraak als bedoeld in afdeling 8.2.6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in het geding tussen**

[belanghebbende], wonende te [woonplaats],

belanghebbende,

en

**de inspecteur van de Belastingdienst,**

de inspecteur.

## **1 Ontstaan en loop van het geding**

1.1.

De inspecteur heeft met dagtekening 15 februari 2011 aan belanghebbende voor het jaar 2008 een aanslag recht van successie opgelegd die is berekend naar een belaste verkrijging van €2.582.667 uit de nalatenschap van [A] (aanslagnummer [aanslagnummer], hierna: de aanslag).

1.2.

De inspecteur heeft bij uitspraak op bezwaar van 10 januari 2014 de aanslag gehandhaafd.

1.3.

Belanghebbende heeft daartegen bij brief van 18 februari 2014, ontvangen bij de rechtbank op 19 februari 2014, beroep ingesteld. Ter zake van dit beroep heeft de griffier van belanghebbende een griffierecht geheven van €45.

1.4.

De inspecteur heeft een verweerschrift ingediend.

1.5.

Belanghebbende heeft vóór de zitting een pleitnota ingediend. Een afschrift van deze pleitnota is bij brief van 25 augustus 2014 naar de inspecteur verzonden.

1.6.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 3 september 2014 te Breda. Aldaar zijn verschenen en gehoord, belanghebbende, vergezeld van haar gemachtigden [gemachtigden], verbonden aan [kantoornaam gemachtigden] te Breda, en namens de inspecteur [verweerder].

1.7.

Van het ter zitting verhandelde is een proces-verbaal opgemaakt, waarvan een afschrift aan met deze uitspraak is verzonden. De pleitnota van belanghebbende wordt, met instemming van partijen, geacht ter zitting te zijn voorgedragen. De inspecteur heeft ter zitting een pleitnota voorgedragen en exemplaren daarvan overgelegd aan de rechtbank en aan belanghebbende.

1.8.

De rechtbank heeft het onderzoek gesloten en een schriftelijke uitspraak aangekondigd.

## **2 Feiten**

Op grond van de stukken van het geding stelt de rechtbank als tussen partijen niet in geschil de volgende feiten vast:

2.1.

[A] (hierna: erflaatster) is op [datum] 2008 overleden.

2.2.

Belanghebbende en haar zus, [B], zijn de enige erfgenamen van erflaatster.

2.3.

Tot de nalatenschap van erflaatster behoren onder meer alle aandelen in [A BV] (hierna: [A BV]).

De activiteiten van [A BV] bestonden uit de exploitatie van een vastgoedportefeuille. Tot de activa van [A BV] behoorden 4 (complexen van) onroerende zaken in Amsterdam die aan derden werden verhuurd. Het verhuurde bestond uit 41 woningen/appartementen, één kantoorruimte en 2 winkelruimtes. De appartementen die behoren tot een complex kunnen niet (allemaal) afzonderlijk verkocht worden. De exploitatie en het beheer van de onroerende zaken is door [A BV] uitbesteed aan het vastgoedsservicekantoor [C] te Amsterdam. [C] voert onder meer de volgende werkzaamheden uit:

- Onderhoud en technisch beheer: het verrichten van klein dagelijks onderhoud en in overleg met de directie plannen en (laten) plegen van groot onderhoud.

- Financieel - en administratief beheer: het ontvangen en innen van huren, het verzorgen van afrekeningen ten aanzien van service en nutsvoorzieningen, de facturatie, de inning en het beheer van debiteurenposities, de registratie en betalingen ten aanzien van crediteuren.

- Commercieel beheer: het optimaliseren van de verhuurposities en het vastleggen van de verhuuractiviteiten in een periodieke (financiële) rapportage. Het bijwonen van vergaderingen van de verenigingen van eigenaars en het vertegenwoordigen van [A BV] in geschillen met huurders.

- Leveranties en diensten: het afsluiten van service- en onderhoudscontracten en het bewaken van geleverde diensten aan huurders, het administreren van de gemaakte kosten en het jaarlijks vervaardigen van de afrekening van de werkelijke kosten ten behoeve van de huurders.

2.4.

Ten behoeve van de aangifte voor het recht van successie zijn namens belanghebbende en haar zus door taxateur [taxateur D] van [E BV] (hierna: [E BV]) taxaties verricht van de 4 onroerende zaken in [A BV]. [E BV] heeft voor iedere onroerende zaak een taxatierapport opgesteld (hierna: rapporten [E BV]). De waarde van de onroerende zaken heeft [E BV] bepaald met toepassing van de huurwaardekapitalisatiemethode. Volgens de rapporten [E BV] was op overlijdensdatum de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken :

Waarde  
in  
verhuurde  
staat

[adres  
1] €520.000

[adres  
2],

hoek €850.000

[adres  
3]

[adres €  
4] 4.240.000

[adres  
5],

hoek €  
1.240.000

[adres  
6]

Totaal €  
6.850.000

2.5.

Op 18 februari 2010 is namens belanghebbende en haar zus aangifte voor het recht van successie gedaan. In de aangifte is voor de verkrijging van de aandelen [A BV] verzocht om toepassing van de bedrijfsopvolgingsfaciliteit van artikel 35b Successiewet, tekst 2008 (verder: SW). De aandelen [A BV] zijn, met inachtneming van de rapporten [E BV], op overlijdensdatum voor het successierecht gewaardeerd op €5.866.072. Daarbij is de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat van de onroerende zaken van in totaal €6.850.000 als uitgangspunt genomen.

2.6.

De inspecteur heeft toepassing van de bedrijfsopvolgingsfaciliteit geweigerd. Met dagtekening 15 februari 2011 is de aanslag opgelegd. De inspecteur heeft daarbij de waardering van de aandelen [A BV] gevolgd. Belanghebbende heeft bij brief van 25 maart 2011, bij de inspecteur binnengekomen op 28 maart 2011, bezwaar gemaakt tegen de aanslag.

2.7.

De inspecteur heeft bij uitspraak op bezwaar van 10 januari 2014 de aanslag gehandhaafd. Belanghebbende heeft daartegen bij brief van 18 februari 2014, bij de rechtbank binnengekomen op 19 februari 2014, beroep ingesteld.

2.8.

Belanghebbende heeft in de beroepsfase twee waarderingsrapporten overgelegd. Te weten: (1) een analyserapport van [F BV] van 17 april 2014 over de waarde van de onroerende zaken bij gedwongen verkoop, ofwel de liquidatiewaarde van de onroerende zaken (hierna: rapport [F BV]) en (2) een waarderingsrapportage van [kantoor naam gemachtigden] van 11 april 2014 over de going-concernwaarde van de aandelen [A BV] (hierna: rapport [kantoor naam gemachtigden]).

2.9.

[F BV] heeft bij het bepalen van de liquidatiewaarde van de onroerende zaken als uitgangspunt genomen de onderhandse verkoopwaarden zoals door [E BV] (zie 2.4) zijn vastgesteld en van daaruit de liquidatiewaarde van de onroerende zaken berekend op €4.590.000. Deze waarde is bepaald door uit te gaan van executie van de panden op een veiling, waarbij de executiewaarde is vastgesteld op 67% van door [E BV] berekende onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. De liquidatiewaarde van de aandelen [A BV] bedraagt in dat geval €3.644.262.

2.10.

In het rapport [kantoornaam gemachtigden] is de going-concernwaarde per 4 augustus 2008 van de aandelen [A BV] berekend op €3.819.000. Na aftrek van de latente aanmerkelijkbelangbelasting resulteert dan een waarde van de aandelen van €3.575.812.

### 3 Geschil

3.1.

Tussen partijen is in geschil:

1. De waarde op overlijdensdatum van de aandelen [A BV]. Het geschil spitst zich toe op de vraag welk van de drie rapporten ([F BV], [kantoornaam gemachtigden] of [E BV]) moet worden gevolgd voor de bepaling van waarde van de aandelen [A BV] ten behoeve van het recht van successie.
2. Het antwoord op de vraag of de bedrijfsopvolgingsfaciliteit van artikel 35b SW van toepassing is op de verkrijging van de aandelen in [A BV].

3.2.

Partijen doen hun standpunten steunen op de gronden die daartoe door hen zijn aangevoerd in de van hen afkomstige stukken. Tijdens het onderzoek ter zitting hebben zij hun standpunten toegelicht.

3.3.

Belanghebbende stelt dat voor de waardering van de aandelen primair het rapport [F BV] moet worden gevolgd en subsidiair het rapport [kantoornaam gemachtigden]. Volgens de inspecteur dienen de rapporten van [E BV] te worden gevolgd en is de waarde zoals in de aangifte is verantwoord juist. De tweede in geschil zijnde vraag beantwoordt belanghebbende bevestigend en de inspecteur ontkennend.

3.4.

Belanghebbende concludeert tot gegrondverklaring van het beroep, vernietiging van de uitspraak op bezwaar en vermindering van de aanslag tot één naar een verkrijging van primair €96.558 en subsidiair €1.724.887. De inspecteur concludeert tot ongegrondverklaring van het beroep.

### 4 Beoordeling van het geschil

*Waarde aandelen*

4.1.

Het eerste lid van artikel 21 van de SW (tekst: 2008) luidt: Het verkregene wordt in aanmerking genomen naar de waarde welke daaraan op het tijdstip van de verkrijging in het economische verkeer kan worden toegekend.

4.2.

Volgens vaste jurisprudentie moet onder waarde in het economische verkeer worden verstaan de prijs die bij aanbidding ten verkoop op de voor het goed meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding op de dag van overlijden door de best biedende gegadigde zou zijn besteed (zie HR van 6 maart 1963, nr. 14 995, BNB 1963/113).

#### 4.3.

Tussen partijen is niet in geschil dat de waarde van de onroerende zaken de waarde van de aandelen [A BV] bepaalt. Daarbij moet voor de waarde van de onroerende zaken worden uitgegaan van verkoop op de beste wijze. Dat is niet een verkoop op een executieveiling, zoals [F BV] als uitgangspunt heeft genomen. Nu de BV, naar uit het rapport [kantoornaam gemachtigden] blijkt, alle jaren winst maakt, is er immers geen reden voor snelle liquidatie op zodanige wijze dat niet de maximale prijs voor de panden wordt verkregen. Derhalve moet niet worden uitgegaan van een executiewaarde van 67% van de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, maar van 100% van die verkoopwaarde. Dat is, naar tussen partijen blijkbaar niet in geschil is, €6.850.000 zoals door [E BV] is gewaardeerd. Tussen partijen is ook niet in geschil dat daarvan uitgaande de waarde van de aandelen €5.866.072 is.

#### 4.4.

Voor een waardering van de aandelen op lagere going-concernwaarde is alleen aanleiding indien sprake is van onderrentabiliteit – wat zich volgens het rapport [kantoornaam gemachtigden] hier voordoet - èn liquidatie niet mogelijk is. Indien liquidatie mogelijk is, is de daarbij te realiseren opbrengst van de onroerende zaken immers de ondergrens voor de waardering van de aandelen. Zoals hiervoor is overwogen, kan ook bij liquidatie van de BV een optimale prijs voor de panden worden gerealiseerd. Er is dan geen reden om voor de liquidatiewaarde uit te gaan van een lagere opbrengst van de panden dan € 6.850.000. Nu belanghebbende niet heeft gesteld en de rechtbank ook niet is gebleken dat liquidatie zou leiden tot extra kosten, ziet de rechtbank geen reden om van een lagere waarde van de aandelen uit te gaan dan het voornoemde bedrag van €5.866.072.

#### *Bedrijfsopvolgingsfaciliteit*

#### 4.5.

Ingevolge artikel 35b, tweede lid, aanhef en onderdeel b, van de SW kan de faciliteit voor bedrijfsopvolging worden toegepast ter zake van de verkrijging van aandelen in een vennootschap, niet zijnde een lichaam waarvan de feitelijke werkzaamheden bestaan in het, onmiddellijk of middellijk, beleggen van vermogen of daarmee overeenkomende werkzaamheden, die behoorden tot een aanmerkelijk belang in de zin van afdeling 4.3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 bij de erflaatster. Ingevolge het derde lid van artikel 35b van de SW, in samenhang met artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel e, van de Wet Vpb, geldt de faciliteit slechts indien en voor zover de vennootschap een onderneming drijft.

#### 4.6.

De bewijslast dat de bedrijfsopvolgingsfaciliteit van toepassing is, rust op belanghebbende. Belanghebbende stelt dat, net als in de uitspraken van de gerechtshoven Den Haag nr. 12/00757 en Arnhem-Leeuwarden nr. 13/00473 van respectievelijk 20 december 2013 (ECLI:NL:GHDHA:2013:5083) en 8 april 2014 (ECLI:NL:GHARL:2014:2901), bij [A BV] sprake is van een omvangrijke vastgoedportefeuille en dat de activiteiten die in [A BV] worden verricht uit meer dan normaal vermogensbeheer bestaan. De werkzaamheden die door [C] worden verricht, dienen volgens belanghebbende aan [A BV] te worden toegerekend.

#### 4.7.1.

De rechtbank overweegt als volgt. Voor het kunnen toepassen van de bedrijfsopvolgingsfaciliteit op verkrijging van de aandelen [A BV] dient eerst te worden beoordeeld of [A BV] op overlijdensdatum van

erflaatster over ondernemingsvermogen beschikt. Bij het begrip ondernemingsvermogen gaat het om vermogen dat behoort bij een onderneming in materiële zin (vgl. HR van 9 juli 2010, nr. 08/05311, BNB 2010/286, ECLI:NL:HR2010:BL0193). Van een onderneming in materiële zin is sprake bij aanwezigheid van een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid, die is gericht op het deelnemen aan het maatschappelijk productieproces met het oogmerk om winst te behalen. Bij exploitatie van onroerende zaken geldt in dat verband dat de in het kader te verrichten of verrichte arbeid qua aard en omvang meer moet hebben omvat dan bij normaal vermogensbeheer gebruikelijk is. De rechtbank stelt daarbij voorop dat voor de beoordeling van het ondernemerschap, anders dan de inspecteur meent, de werkzaamheden van [C] toegerekend dienen te worden aan [A BV]. Immers, deze werkzaamheden vinden plaats voor rekening en risico van [A BV].

#### 4.7.2.

Vaststaat dat de activiteiten in [A BV] uitsluitend bestaan uit het verhuren van woningen/appartementen en het verhuren van enkele bedrijfsruimten aan derden. Deze werkzaamheden gaan naar het oordeel van de rechtbank normaal vermogensbeheer niet te boven. De werkzaamheden zijn immers gericht op het behalen van een normaal rendement dat een belegger nastreeft. Met de renovatie- en (groot)onderhoudswerkzaamheden en de werkzaamheden ten behoeve van het voorkomen van leegstand en het beperken van debiteurenrisico's wordt beoogd om het vermogen, met de verwerving van een redelijk rendement, in stand te houden. De activiteiten leveren geen rendement op dat hoger is dan een actieve belegger zou nastreven. De omstandigheid dat sprake is van een omvangrijke vastgoedportefeuille doet hieraan niet af, nu die omvang, op zichzelf beschouwd, niet leidt tot de aanwezigheid van meer dan normaal vermogensbeheer. Datzelfde geldt voor de omstandigheid dat mogelijk in concurrentie wordt getreden met commerciële vastgoedondernemers of woningbouwcorporaties.

#### 4.7.3.

Zoals volgt uit hetgeen onder 4.7.1 en 4.7.2 is overwogen, is de rechtbank van oordeel dat belanghebbende niet aannemelijk heeft gemaakt dat de bedrijfsopvolgingsfaciliteit van toepassing is.

#### 4.8.

Belanghebbende doet voorts een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Van schending van het gelijkheidsbeginsel kan sprake zijn indien (a) de inspecteur een begunstigend beleid voert, (b) ten aanzien van een (groep) belastingplichtige(n) sprake is van een oogmerk tot begunstiging of (c) de zogenoemde meerderheidsregel wordt geschonden. Gesteld noch gebleken is dat sprake is geweest van begunstigend beleid of oogmerk tot begunstiging bij de inspecteur. Een beroep op de meerderheidsregel moet worden ondersteund met gegevens waaruit blijkt dat de inspecteur in minstens twee identieke gevallen de bedrijfsopvolgingsfaciliteit heeft toegepast. Belanghebbende heeft slechts één geval genoemd waarbij de inspecteur de bedrijfsopvolgingsfaciliteit heeft toegepast. Reeds hierom faalt naar het oordeel van de rechtbank het beroep op het gelijkheidsbeginsel.

#### 4.9.

Gelet op het vorenstaande dient het beroep ongegrond te worden verklaard.

## 5 Proceskosten

De rechtbank ziet geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

## 6 Beslissing

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan op 6 november 2014 door mr. A.F.M.Q. Beukers-van Dooren, voorzitter, mr.drs. M.M. de Werd en prof.mr. I.J.F.A. van Vijfeijken, rechters, en op dezelfde dag in het openbaar uitgesproken in tegenwoordigheid van mr. B.W. van Eeken-Liu, griffier.

De griffier, De voorzitter,

Afschrift aangetekend verzonden aan partijen op:

### **Rechtsmiddel**

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na de verzenddatum hoger beroep instellen bij het gerechtshof te 's-Hertogenbosch (belastingkamer), Postbus 70583, 5201 CZ 's-Hertogenbosch.

Bij het instellen van hoger beroep dient het volgende in acht te worden genomen:

1. bij het beroepschrift wordt een afschrift van deze uitspraak overgelegd;
- 2 - het beroepschrift moet ondertekend zijn en ten minste het volgende vermelden:
  - a. de naam en het adres van de indiener;
  - b. een dagtekening;
  - c. een omschrijving van de uitspraak waartegen het hoger beroep is ingesteld;
  - d. de gronden van het hoger beroep.

Voor burgers is het mogelijk hoger beroep digitaal in te stellen. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de formulieren op [Rechtspraak.nl](http://Rechtspraak.nl) / Digitaal loket bestuursrecht.