

# **Het belangbegrip in de overdrachtsbelasting**

*Een onderzoek naar de verschillende lezingen van het belangbegrip in de zin van artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer*

- Naam: Pepijn ten Have
- Instelling: Fiscaal Economisch Instituut, Erasmus Universiteit Rotterdam
- Cursus: Mastercourse Vastgoed Fiscaal 2025/2026

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>		<b>3</b>
1.1. Introductie belastbaar feit	3	
1.2. Aanleiding onderzoek		7
1.3. Onderzoekspzets		7
<b>2. Aanmerkelijk "belang"</b>		<b>9</b>
2.1. Vóór 1 januari 2008	9	
2.2. Sinds 1 januari 2008	9	
2.2.1. Economische benadering	10	
2.2.2. Zeggenschap	11	
2.2.3. Certificering	12	
2.2.4. Hoge Raad 9 april 2021		13
<b>3. Verbondenheid</b>		<b>16</b>
3.1. Verbonden lichamen		16
3.1.1. Rechtbank 7 februari 2008	17	
3.1.2. Zeggenschap	17	
3.2. Alternatief		19
<b>4. Interne reorganisatievrijstelling</b>		<b>20</b>
4.1. Concernbelang		20
4.2. De zaak <i>Credit Suisse</i>		20
4.2.1. Problematiek en vereiste aanscherping "belang"		21
<b>5. Conclusie</b>		<b>23</b>
Literatuur en jurisprudentie		24

# 1 Inleiding

## 1.1 Introductie belastbaar

De Nederlandse overdrachtsbelasting vormt een heffing die in beginsel aanknoopt bij de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken, alsook de daarop gevestigde beperkte rechten.<sup>1</sup> Uitgangspunt daarbij is dat in de basis wordt aangesloten bij het civiele recht, zodat voor de vraag of sprake is van een belastbaar feit, in de basis wordt aangehaakt bij de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek. Voor de heffing van overdrachtsbelasting blijft het echter niet bij deze uitsluitend civielrechtelijke benadering. De heffingsmethodiek is op verschillende punten verruimd en genuanceerd, doordat ook situaties worden bestreken waarin civielrechtelijk geen verkrijging plaatsvindt, maar waarin de wetgever desalniettemin een belastbare verkrijging aanwezig acht. Zo wordt bijvoorbeeld ook de verkrijging van de economische eigendom van een onroerende zaak of een beperkt recht daarmee gelijkgesteld.<sup>2</sup> Daarnaast worden bepaalde rechtsfeiten en rechtsverhoudingen voor de heffing als verkrijging aangemerkt. Omgekeerd zijn er gevallen waarin wel sprake is van een belastbaar feit, maar waarin de heffing van overdrachtsbelasting achterwege blijft, bijvoorbeeld doordat een wettelijke vrijstelling van toepassing is of doordat cumulatie van heffing wordt voorkomen. Deze systematiek illustreert dat de overdrachtsbelasting geen louter civielrechtelijke overdrachtsheffing is, maar een belasting met een eigen, fiscaalrechtelijke afbakening van het belastbare feit.

Zoals gezegd beoogt de overdrachtsbelasting de directe verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken te belasten. Hiermee wordt zodoende aangesloten bij de verkrijging van “de stenen”. Civielrechtelijk worden als onroerende zaken aangemerkt de grond zelf, de nog niet gewonnen delfstoffen, alsmede al hetgeen duurzaam met de grond is verenigd. Daaronder vallen niet alleen gebouwen en werken die rechtstreeks met de grond zijn verbonden, maar ook beplantingen en constructies die door vereniging met andere gebouwen of werken duurzaam met de grond zijn verbonden.<sup>3</sup> Deze civielrechtelijke kwalificatie vormt het uitgangspunt voor de heffing van overdrachtsbelasting.

### *Aandelenfictie*

Indien onroerende zaken worden ondergebracht in rechtspersonen of verenigingsstructuren, vertegenwoordigt het bezit van aandelen of lidmaatschapsrechten in economische zin het belang bij die onroerende zaken. Civielrechtelijk kwalificeren dergelijke rechten echter niet als onroerende zaken of als daarop gevestigde beperkte rechten. Zonder nadere wettelijke regeling zou het daarom mogelijk zijn om door middel van de overdracht van aandelen of lidmaatschapsrechten feitelijk de beschikkingsmacht over onroerende zaken en de gerechtigdheid daartoe te verkrijgen, zonder dat overdrachtsbelasting wordt geheven. Om deze ontwijkingsmogelijkheid te voorkomen, heeft de wetgever onder voorwaarden bepaalde aandelen en lidmaatschapsrechten gelijkgesteld met onroerende zaken.<sup>4</sup> Als gevolg van deze fictie worden dergelijke verkrijgingen voor de heffing van overdrachtsbelasting behandeld alsof rechtstreeks de (onderliggende) onroerende zaak wordt verkregen. De systematiek van deze gelijkstelling brengt mee dat niet de waarde van de aandelen of lidmaatschapsrechten zelf bepalend is voor de heffing, maar de waarde van de onroerende zaken die door die aandelen of rechten middellijk of onmiddellijk worden vertegenwoordigd.<sup>5</sup> Daarmee wordt beoogd verkrijgingen van onroerende zaken via aandelen of lidmaatschapsrechten fiscaal gelijk te behandelen en te voorkomen dat de heffing van overdrachtsbelasting afhankelijk wordt van de gekozen juridische vorm waarin het vastgoed wordt overgedragen.

---

<sup>1</sup> Art. 2 lid 1 Wet BRV.

<sup>2</sup> Art. 2 lid 2 Wet BRV.

<sup>3</sup> Art. 3:3 lid 1 BW.

<sup>4</sup> Art. 4 lid 1 Wet BRV.

<sup>5</sup> Art. 10 Wet BRV.

De verkrijging van aandelen kan slechts leiden tot de heffing van overdrachtsbelasting indien de rechtspersoon waarin de aandelen worden verkregen kwalificeert als een zogenaamde "onroerendezaakrechtspersoon". Onder het begrip rechtspersoon vallen niet alleen de naar Nederlands recht opgerichte rechtspersonen, maar ook naar buitenlands recht opgerichte lichamen met rechtspersoonlijkheid, mits zij naar aard en inrichting vergelijkbaar zijn met een Nederlandse rechtspersoon. De nationaliteit of woon- dan wel vestigingsplaats van de verkrijger is daarbij niet van belang. Doorslaggevend is dat het lichaam zelfstandig drager is van rechten en verplichtingen en beschikt over een in aandelen verdeeld kapitaal, waarbij de gerechtigde naar evenredigheid van zijn deelname aanspraak heeft op het eigen vermogen.<sup>6</sup> Tot 1 januari 2014 konden onder omstandigheden ook participaties in personenvennootschappen, zoals commanditaire vennootschappen, binnen deze regeling worden betrokken, indien zij naar hun kenmerken vergelijkbaar waren met aandelen in een rechtspersoon. Met de latere wetwijziging is deze mogelijkheid verlaten en is de regeling uitdrukkelijk beperkt tot rechtspersonen. Daarmee heeft de wetgever bewust gekozen voor een afbakening waarbij uitsluitend de verkrijging van aandelen in rechtspersonen als mogelijke verkrijging van een fictieve onroerende zaak wordt aangemerkt. Een rechtspersoon kwalificeert vanuit het perspectief van de overdrachtsbelasting als een onroerendezaakrechtspersoon wanneer wordt voldaan aan de zogenaamde "bezitseis" en "doeleis". Hierna wordt de toepassing van deze beide vereisten kort toegelicht.

#### *Bezitseis*

Voor de kwalificatie van een rechtspersoon als onroerendezaakrechtspersoon is vereist dat haar bezittingen in voldoende mate uit onroerende zaken bestaan. Deze zogenoemde bezitseis kent een dubbele drempel. In de eerste plaats moeten de in aanmerking te nemen bezittingen van de rechtspersoon grotendeels (meer dan 50%) uit onroerende zaken bestaan, hetgeen inhoudt dat de waarde van die onroerende bezittingen meer dan de helft van de totale waarde van alle relevante bezittingen moet bedragen. Daarbij is niet van belang waar deze onroerende zaken zijn gelegen. In de tweede plaats geldt aanvullend dat een substantieel deel (ten minste 30%) van de bezittingen moet bestaan uit in Nederland gelegen onroerende zaken.<sup>7</sup> Slechts indien aan beide voorwaarden is voldaan, kan sprake zijn van een onroerendezaakrechtspersoon. De beoordeling of aan de bezitseis wordt voldaan vindt niet uitsluitend plaats op het moment van de verkrijging van de aandelen, maar ook over een referentieperiode van twaalf maanden voorafgaand aan die verkrijging. Deze referentieperiode beoogt te voorkomen dat door tijdelijke verschuivingen in de samenstelling van de bezittingen de kwalificatie kan worden ontlopen.<sup>8</sup> Bij de vaststelling van de bezittingen wordt in beginsel uitgegaan van de activa van de rechtspersoon, zonder rekening te houden met schulden, behoudens specifieke correcties. Tot de onroerende bezittingen worden niet alleen direct gehouden onroerende zaken gerekend, maar ook rechten daarop, de economische eigendom daarvan en onder omstandigheden de onroerende bezittingen van verbonden lichamen. Indien sprake is van een substantieel belang (ten minste een derde) in een andere vennootschap, worden de bezittingen en schulden van die dochtervennootschap naar rato toegerekend aan de moedervennootschap die het substantiële belang houdt.<sup>9</sup> Hierdoor tellen zowel de roerende als onroerende bezittingen van de dochtervennootschap mee bij de beoordeling van de bezitseis van de moedervennootschap. Ook schulden worden toegerekend, waardoor onderlinge vorderingen geheel of gedeeltelijk kunnen wegvallen. Deze consolidatie kan de samenstelling van de bezittingen van de moedervennootschap wezenlijk beïnvloeden en daarmee bepalend zijn voor de vraag of aan de bezitseis wordt voldaan.

#### *Doeleis*

Naast de bezitseis moet voor de kwalificatie als onroerendezaakrechtspersoon tevens worden voldaan aan de zogenoemde doeleis. Deze eis houdt in dat de onroerende bezittingen van de rechtspersoon, als geheel beschouwd,

---

<sup>6</sup> Van Straaten e.a. 2023, par. 5.4.

<sup>7</sup> Art. 4 lid 1 onderdeel a Wet BRV.

<sup>8</sup> Van Straaten e.a. 2023, par. 5.5.2.

<sup>9</sup> Art. 4 lid 4 onderdeel a Wet BRV.

hoofdzakelijk dienstbaar moeten zijn aan het verkrijgen, vervreemden of exploiteren van onroerende zaken.<sup>10</sup> Van hoofdzakelijke dienstbaarheid is sprake indien ten minste 70% van de waarde van de onroerende bezittingen aan deze doeleinden kan worden toegerekend. Wordt meer dan 30% van de onroerende zaken gebruikt voor andere doeleinden, dan blijft de rechtspersoon buiten de werkingssfeer van de onderhavige regeling. Onder exploitatie van onroerende zaken wordt in dit verband in hoofdzaak verstaan het tegen vergoeding ter beschikking stellen van onroerende zaken aan derden, waarbij het genereren van inkomsten uit het gebruik van de onroerende zaken centraal staat. Aan de doeleis wordt daarentegen niet voldaan indien de onroerende zaken slechts een ondersteunende functie hebben binnen een bredere bedrijfsuitoefening, zoals bij ondernemingen die primair zijn gericht op het leveren van andere goederen en/of diensten. In dergelijke gevallen zijn de onroerende zaken dienstbaar aan die andere activiteiten en niet aan de zelfstandige exploitatie van onroerende zaken.

Ook indien een rechtspersoon kwalificeert als onroerendezaakrechtspersoon leidt de verkrijging van aandelen niet zonder meer tot heffing van overdrachtsbelasting. De wetgever heeft de heffing bewust beperkt tot situaties waarin door de verkrijging een aanmerkelijk belang wordt verkregen. Met deze aanmerkelijk belangeis wordt beoogd te voorkomen dat ook relatief geringe aandelenbelangen, die geen wezenlijke betekenis hebben ten aanzien van de gerechtigdheid tot het vastgoed, binnen de heffing zouden vallen.<sup>11</sup> De regeling sluit daarmee aan bij de daadwerkelijke gerechtigdheid tot het vastgoed en zodoende de oorspronkelijke strekking van de overdrachtsbelasting als belasting op de verkrijging van onroerende zaken.

De aanmerkelijk belangeis kent een dubbele benadering. In kwalitatief opzicht is vereist dat de aandelen een materieel belang vertegenwoordigen in de onroerende zaken van de rechtspersoon, in die zin dat de waardeontwikkeling van de aandelen samenhangt met de waardeontwikkeling van het vastgoed. Hiermee wordt beoogd ontwijking via aandelen die slechts formeel kapitaal vertegenwoordigen, maar economisch losstaan van het vastgoed, tegen te gaan. Daarnaast geldt een kwantitatieve drempel: pas wanneer het door de verkrijger gehouden belang een bepaalde omvang bereikt, wordt aangenomen dat sprake is van een zodanige betrokkenheid dat heffing gerechtvaardigd is. De wetgever heeft deze begrenzing opgenomen om slechts die aandelenverkrijgingen te belasten die neerkomen op een wezenlijke deelname in het vastgoedbezit van de rechtspersoon.

#### *Aanmerkelijk belangeis*

Van een aanmerkelijk belang bij de verkrijging van aandelen in een onroerendezaakrechtspersoon is slechts sprake indien de verkrijger een belang van voldoende omvang verworft. De wet maakt daarbij onderscheid tussen verkrijgingen door natuurlijke personen en door rechtspersonen:

- Bij een verkrijging door een natuurlijke persoon is aan de aanmerkelijk belangeis alleen voldaan indien cumulatief aan twee voorwaarden wordt voldaan. In de eerste plaats moet de natuurlijke persoon, eventueel samen met zijn/haar echtgenoot, een belang van meer dan 7% in de rechtspersoon verkrijgen. Daarnaast moet de natuurlijke persoon, al dan niet gezamenlijk met zijn echtgenoot, bepaalde familieleden of een verbonden lichaam, een belang van ten minste een derde in de rechtspersoon hebben.<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Art. 4 lid 1 onderdeel a Wet BRV.

<sup>11</sup> *Kamerstukken II 2007/2008*, 31 206, nr. 3 (MvT).

<sup>12</sup> Art. 4 lid 3 onderdeel a Wet BRV.

- Bij een verkrijging door een rechtspersoon geldt dat sprake is van een aanmerkelijk belang indien de rechtspersoon, eventueel samen met een verbonden lichaam of een verbonden natuurlijk persoon, een belang van ten minste een derde in de onroerendezaakrechtspersoon verwerft.<sup>13</sup>

Bij de beoordeling of aan de aanmerkelijk belangeis is voldaan, worden niet alleen de bij de verkrijging verkregen aandelen in aanmerking genomen, maar ook reeds gehouden aandelen en aandelen die voortvloeien uit dezelfde of samenhangende overeenkomsten.

#### *Verbondenheid*

Zoals hiervoor besproken, wordt bij de aanmerkelijk belangtoets niet alleen rekening gehouden met het belang dat de verkrijger zelf heeft als gevolg van de verkrijging, maar ook met eventuele belangen van verbonden lichamen of verbonden natuurlijke personen. Deze verbondenheid kan op de volgende manieren ontstaan:

- Indien de verkrijger een natuurlijk persoon is, wordt een lichaam als verbonden aangemerkt wanneer deze persoon, al dan niet samen met zijn echtgenoot en bepaalde familieleden, een substantieel belang (van ten minste een derde) in dat lichaam houdt. De beoordeling vindt dus niet uitsluitend plaats op individueel niveau, maar omvat ook belangen binnen de directe familiale kring.<sup>14</sup>
- Wanneer de verkrijger een rechtspersoon is, kan verbondenheid met andere lichamen op verschillende manieren ontstaan. Dit is het geval indien de verkrijger zelf een substantieel belang (van ten minste een derde) houdt in een ander lichaam (dochtervennootschap), indien een ander lichaam een substantieel belang houdt in de verkrijger (moedervenootschap), of indien een substantieel belang (van ten minste een derde) in een lichaam wordt gehouden door een derde terwijl deze derde ook een substantieel belang houdt in de verkrijger (zustervennootschap).<sup>15</sup>
- Naast verbonden lichamen worden in het geval van een rechtspersoon als verkrijger ook bepaalde natuurlijke personen als verbonden aangemerkt. Dit betreft natuurlijke personen die, al dan niet samen met hun echtgenoot en bepaalde familieleden, een substantieel belang (van ten minste een derde) houden in de verkrijger of in een daarmee verbonden lichaam.<sup>16</sup>

Ter beoordeling van de vraag of een aanmerkelijk belang in een onroerendezaakrechtspersoon wordt verkregen, moet dus inzichtelijk worden gemaakt welke lichamen of natuurlijke personen met de verkrijger verbonden zijn. Wanneer de verkrijger immers zelf niet een aanmerkelijk belang verkrijgt, kan er toch sprake zijn van een belastbare verkrijging, wanneer het samengetelde belang leidt tot overschrijding van voornoemde drempel.

## **1.2 Aanleiding onderzoek**

Zoals hiervoor is beschreven zien we het begrip "belang" terug in verschillende bepalingen in de Wet op belastingen van rechtsverkeer. De aanleiding voor dit onderzoek ligt in het feit dat het begrip een centrale rol speelt binnen verschillende bepalingen, maar daarbij geen eenduidige betekenis lijkt te hebben. In de kern van de regeling voor verkrijgingen van aandelen in onroerendezaakrechtspersonen fungeert het belang in artikel 4 lid 3 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer als drempelcriterium om te bepalen of sprake is van een voldoende substantiële gerechtigdheid tot een onroerende zaak om de heffing van overdrachtsbelasting te rechtvaardigen. Tegelijkertijd wordt binnen hetzelfde wetsartikel voor wat betreft de regels inzake verbonden lichamen en natuurlijke personen hetzelfde begrip gehanteerd, maar lijkt hieraan een andere betekenis toe te komen. Het lijkt erop dat het begrip in

---

<sup>13</sup> Art. 4 lid 3 onderdeel b Wet BRV.

<sup>14</sup> Art 4 lid 6 Wet BRV.

<sup>15</sup> Art 4 lid 7 Wet BRV.

<sup>16</sup> Art 4 lid 8 Wet BRV.

hetzelfde wetsartikel twee verschillende functies vervult. Daarnaast wordt het begrip “belang” ook gehanteerd in andere onderdelen van de **wet**. In het kader van de interne reorganisatievrijstelling bepaalt de omvang van het door een lichaam gehouden belang mede of verkrijgingen binnen concernverband van de heffing van overdrachtsbelasting kunnen worden vrijgesteld.<sup>17</sup> Ook in dat verband rijst de vraag of het hier gaat om hetzelfde begrip dat in artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt gebruikt, of dat de wetgever daar een afzonderlijke invulling voor ogen heeft gehad. Verder kent de regeling inzake de verkrijging van economische eigendom eveneens een eigen benadering van het begrip belang: doorslaggevend is hier of een belang bij de onroerende zaak wordt verkregen dat ten minste enig risico op waardeverandering omvat.<sup>18</sup> Daarmee krijgt het begrip een betekenis die functioneel verschilt van de betekenis binnen de aandelenfictie.

Deze uiteenlopende toepassingen leiden ertoe dat het begrip “belang” binnen de Wet op belastingen van rechtsverkeer niet als een uniform juridisch begrip kan worden beschouwd. De verschillende interpretaties veroorzaken aanzienlijke rechtsonzekerheid bij belastingplichtigen, nu het al dan niet plaatsvinden van de heffing in belangrijke mate afhangt van de uitleg van dit begrip. In de fiscale adviespraktijk bestaat eveneens veel onduidelijkheid over de vraag wanneer sprake is van een belastbaar feit en welke lezing daarvoor doorslaggevend is. Ook in de fiscale literatuur zijn deze vraagstukken naar voren gekomen.<sup>19</sup> De wetgever heeft bovendien aangegeven dat de invulling van het begrip bewust open is gelaten, hetgeen de verantwoordelijkheid voor interpretatie grotendeels bij de rechtspraak en de praktijk heeft gelegd.<sup>20</sup> De toepassing en uitleg verdient derhalve meer duiding.

### 1.3 Onderzoeksopzet

Naar aanleiding van het voorgaande geef ik in dit onderzoek antwoord op de volgende onderzoeksvraag:

*In hoeverre kan op basis van wetgeving, jurisprudentie en literatuur een consistente uitleg worden gegeven aan het **begrip** “belang” binnen de bepalingen als opgenomen in artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer?*

Ter beantwoording van deze onderzoeksvraag komen de volgende deelvragen aan de orde:

- *Welke lezing kan worden toegekend aan het begrip “belang” als neergelegd in artikel 4 lid 3 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer?*
- *Welke lezing kan worden toegekend aan het begrip “belang” voor de toets van “verbondenheid” in de zin van de Wet op belastingen van rechtsverkeer?*
- *Wijkt de lezing van het begrip “belang” zoals opgenomen in de bepalingen omtrent de toepassing van de interne reorganisatievrijstelling af van de lezing van dit begrip in de zin van artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer?*

Dit onderzoek richt zich op de vraag in hoeverre een consistente uitleg kan worden gegeven aan het begrip belang binnen artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Omdat de betekenis van dit begrip varieert per bepaling en de wetgever bewust heeft gekozen voor een open norm, is onderzoek naar rechtsbronnen anders dan de wet zelf noodzakelijk. Het onderzoek wordt daarom uitgevoerd aan de hand van een literatuurstudie, aangevuld met een systematische bestudering van relevante jurisprudentie en parlementaire geschiedenis. Deze bronnen maken het mogelijk om de verschillende lezingen van het begrip belang te reconstrueren, met elkaar te vergelijken en te beoordelen op onderlinge consistentie.

<sup>17</sup> Art. 15 lid 1 onderdeel h Wet BRV en art. 5b Uitv.besl. BRV.

<sup>18</sup> Art. 2 lid 2 Wet BRV.

<sup>19</sup> Zie onder meer: Rozendal, *WFR* 2008/1000 en Rozendal, *MBB* 2008/10 en Van Straaten e.a. 2023, par. 5.6.2.

<sup>20</sup> *Kamerstukken II* 2007/2008, 31 206, nr. 6 (NV II).

De hoofdstukindeling sluit aan bij deze aanpak. Allereerst volgt een bespreking van het belangbegrip zoals gehanteerd in artikel 4 lid 3 tot en met 5 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Vervolgens wordt ingegaan op de toepassing van het belangbegrip binnen de verbondenheidsbepalingen. Daarna wordt onderzocht hoe het begrip functioneert in de context van de interne reorganisatievrijstelling. Onderweg wordt ook kort stilgestaan bij alternatieven waarmee het belangbegrip een evidentier karakter krijgt en tevens de ratio van de bepalingen wordt gerespecteerd. In het slothoofdstuk worden de bevindingen samengebracht en wordt de hoofdvraag beantwoord.

## 2 Aanmerkelijk “belang”

### 2.1 Vóór 1 januari 2008

Voordat het begrip “belang” per 1 januari 2008 werd geïntroduceerd in artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, werd de aanmerkelijk belangeis op een wezenlijk andere manier vastgesteld. De toets vond aanvankelijk plaats aan de hand van het nominaal gestorte kapitaal. De omvang van het belang werd dus uitsluitend bepaald door het deel van het kapitaal dat daadwerkelijk door aandeelhouders was volgestort. Deze benadering bleek in de praktijk eenvoudig te beïnvloeden: door niet-volstorting van geplaatste aandelen kon een belastingplichtige zijn belang kunstmatig verkleinen, terwijl zijn feitelijke invloed binnen de vennootschap onaangetast bleef.<sup>21</sup> Omdat het uitgangspunt van artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer mede gestoeld was op het idee dat de heffing zou moeten aansluiten bij een vorm van zeggenschap, is dit systeem in 2000 bij wetwijziging verlaten.<sup>22</sup> Voortaan werd niet langer gekeken naar het gestorte kapitaal, maar naar het geplaatste kapitaal. In het vennootschapsrecht wordt zeggenschap immers doorgaans bepaald door het aantal aandelen dat iemand houdt, niet door de mate waarin deze zijn volgestort. De gedachte was dat invloed in de vennootschap beter tot uitdrukking komt via deelneming in

---

<sup>21</sup> Gassler e.a. 2025, p. 84.

<sup>22</sup> *Kamerstukken II 1999/2000*, 27 030, nr. 3.

het geplaatste aandelenkapitaal, zodat de toetsing aan het geplaatste kapitaal meer recht deed aan het doel van de regeling.<sup>23</sup>

De toets aan het aandeel in het geplaatste kapitaal bleef echter kwetsbaar voor constructies. Doordat geen rekening werd gehouden met soortaandelen, waarmee aan bepaalde aandelen een groter (of kleiner) economisch belang kon worden toegekend, bleef het mogelijk onder de heffing van overdrachtsbelasting uit te komen terwijl wel een substantieel belang bij het vastgoed werd verkregen. Zo kon een belastingplichtige een pakket aandelen verwerven dat minder dan een derde deel van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigde, maar wel meer dan een derde van de economische gerechtigdheid tot het vastgoed. Door dergelijke aandelenstructuren bleef de overdracht van het economische belang bij de onroerende zaken buiten de heffing, terwijl de verkrijger feitelijk een substantiële positie innam.<sup>24</sup> Dit misbruik leidde ertoe dat de regeling opnieuw onvoldoende functioneerde.

## 2.2 Sinds 1 januari 2008

Met de wetwijziging per 1 januari 2008 is afscheid genomen van de toetsing aan het aandeel in het geplaatst kapitaal in de vennootschap en heeft het begrip "belang" zijn intrede gedaan in artikel 4 lid 3. Waar de toets vóór 2008 werd verricht aan de hand van het geplaatste aandelenkapitaal, wordt sindsdien nadrukkelijk aangesloten bij het daadwerkelijke, economische belang dat een verkrijger in de vennootschap verwerft. Het formele aandelenpercentage fungeert niet langer als primair uitgangspunt; beslissend is welke economische positie de aandelen daadwerkelijk vertegenwoordigen. Deze benadering moet voorkomen dat de heffing wordt ondermijnd door aandelen die wel juridisch bestaan, maar economisch vrijwel geen relatie hebben met de waarde van de onroerende zaken waarop de regeling ziet.<sup>25</sup>

### 2.2.1 Economische benadering

De wetgever heeft met betrekking tot de wetwijziging in 2008 aangegeven dat het begrip belang in artikel 4, leden 3 en 4, uitsluitend ziet op een belang dat door aandelen wordt vertegenwoordigd, hetzij rechtstreeks, hetzij via een middellijke aandeelhoudersrelatie. Dit betekent dat dus alleen aandelenbelangen – en de economische gerechtigdheid daartoe – relevant zijn voor de beoordeling van het aanmerkelijk belang. Andere financiële instrumenten, zoals opties en converteerbare obligatieleningen, vallen in beginsel buiten dit bereik. Pas wanneer dergelijke instrumenten daadwerkelijk worden omgezet in aandelen, kan uit de verkregen aandelen een belang in de zin van de regeling voortvloeien.<sup>26</sup> Verder volgt uit de parlementaire toelichting dat niet elke aandeelhouderspositie kwalificeert als een belang. Aandelen die economisch nauwelijks verbonden zijn met de onroerende zaken van het lichaam – zoals bepaalde cumulatief preferente aandelen die uitsluitend een vaste, marktconforme vergoeding opleveren – worden voor deze toepassing gelijkgesteld met vreemd vermogen. Zij geven geen reële deelname in risico en waardeontwikkeling van het vastgoed en vormen daarom geen belang in de zin van artikel 4, leden 3 en 4.<sup>27</sup> Deze benadering onderstreept dat het belangbegrip sinds de wetwijziging in 2008 een meer materiële en economische lezing kent: doorslaggevend voor de vraag of sprake is van "belang" is de economische betrokkenheid bij de waardeontwikkeling van het vastgoed van de vennootschap.

Voor de beoordeling of sprake is van een belang in de zin van artikel 4, leden 3 en 4, is dus niet alleen relevant dat aandelen worden gehouden, maar vooral welke economische positie deze aandelen vertegenwoordigen. Gewone

---

<sup>23</sup> Zuidgeest 2008, par. 10.3.1.1.

<sup>24</sup> Kamerstukken II 1999/2000, 27 030, nr. 6.

<sup>25</sup> Kamerstukken II 2007/2008, 31 206, nr.3 (MvT).

<sup>26</sup> Kamerstukken II 2007/2008, 31 205, nr. 9.

<sup>27</sup> Kamerstukken II 2007/2008, 31 065, nr. 13.

aandelen zullen in de regel kwalificeren als belangaandelen, omdat zij doorgaans in economische zin meebewegen met de waardeontwikkeling van de onroerende zaken binnen de vennootschap. Zoals gezegd ligt dit anders bij (cumulatief) preferente aandelen en prioriteitsaandelen: deze vertegenwoordigen vaak slechts een vaste of beperkte aanspraak op het vermogen of de winst en hebben daardoor veelal geen materiële relatie met de waarde van het vastgoed. Toch kan niet op voorhand worden uitgesloten dat dergelijke aandelen onder omstandigheden wél als belangaandelen kunnen worden aangemerkt, bijvoorbeeld wanneer de statuten zodanige rechten toekennen dat zij feitelijk wél deelnemen in waardeontwikkeling of risico.<sup>28</sup> Het aanmerkelijk belangbegrip veronderstelt dus dat moet worden gekeken naar de economische afhankelijkheid van het aandeel ten opzichte van de onderliggende onroerende zaken. Dat betekent dat slechts die aandelen meetellen waarvan de waarde in enige mate wordt beïnvloed door schommelingen in de waarde van het vastgoed. Aandelen die vrijwel volledig zijn losgekoppeld van die waardeontwikkeling, blijven buiten beschouwing. Wanneer slechts één soort aandelen in een vennootschap is uitgegeven, kan aan deze aandelen zonder meer “belang” worden toegekend.<sup>29</sup> De open norm die de wetgever heeft gekozen, laat ruimte voor een beoordeling per geval, waardoor het economische profiel van de aandelen steeds bepalend is.

Het belangbegrip impliceert bovendien dat niet alle belangaandelen hetzelfde gewicht hoeven te hebben. Aandelen die formeel een kleiner deel van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen, kunnen materieel toch een aanzienlijk groter economisch belang bevatten. Dit wordt duidelijk in situaties waarin de statuten bepalen dat verschillende soorten aandelen gelijkelijk delen in winst of liquidatieopbrengst, ondanks verschillen in de omvang van hun nominale kapitaaldeelname. Een aandeelcategorie kan dus naar haar economische rechten veel zwaarder wegen dan uit de kapitaalstructuur lijkt te volgen. Dit betekent dat bij de toets of een substantieel belang is verkregen steeds de economische gerechtigheid centraal moet staan, niet de formele verhouding tussen de soorten aandelen. Daarmee wordt aangesloten bij het doel van artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer om de heffing te richten op de verkrijging van daadwerkelijke economische participatie in een onroerendezaakrechtspersoon.

### 2.2.2 Zeggenschap

Een terugkerende vraag bij de beoordeling of aandelen kwalificeren als belangaandelen in de zin van artikel 4, leden 3 en 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, betreft de betekenis van zeggenschap. Meer specifiek gaat het om de vraag of het aan aandelen verbonden stemrecht ertoe kan leiden dat dergelijke aandelen als een belang worden aangemerkt, ook wanneer de economische relatie met de waardeontwikkeling van de onderliggende onroerende zaken gering is. In de parlementaire toelichting worden voorbeelden gegeven waarin aandelen zowel volledige zeggenschap als volledige economische betrokkenheid belichamen, wat op het eerste gezicht lijkt te suggereren dat stemrecht mede bepalend zou kunnen zijn voor het materiële belang.<sup>30</sup> Een nadere analyse van de systematiek van artikel 4 laat echter zien dat dit niet de bedoeling kan zijn geweest.

Het element zeggenschap is in de structuur van de Wet op belastingen van rechtsverkeer reeds verdisconteerd in de kwantitatieve toets die bepaalt of de verkrijger een voldoende omvangrijk aandelenpakket heeft verworven. De kwalitatieve toets, die ziet op het materiële belang, heeft een afwijkende functie. Deze toets beoogt vast te stellen of de aandelen economisch verbonden zijn met de waardeontwikkeling van de onroerende zaken van de vennootschap.<sup>31</sup> De wetswijziging per 1 januari 2008 was nadrukkelijk gericht op het tegengaan van structuren waarbij aandelen formeel kapitaal vertegenwoordigden zonder dat zij enige economische relatie hadden met het

---

<sup>28</sup> Van Straaten e.a. 2023, par. 5.6.2.

<sup>29</sup> Van Straaten e.a. 2023, par. 5.6.3.

<sup>30</sup> Kamerstukken II 2007/2008, 31 206, nr. 3 (MvT).

<sup>31</sup> Van Straaten e.a. 2023, par. 5.6.2.

vastgoed. Die aanpassing was bedoeld om de regeling beter te laten aansluiten op het beoogde economische criterium, niet om zeggenschap als zelfstandige factor bij de beoordeling van het materiële belang te introduceren.

Op basis van het voorgaande kan zeggenschap op zichzelf niet bepalend zijn voor de kwalificatie als belangaandeel. Aandelen kunnen volledig stemrechtloos zijn en toch kwalificeren als “belang” wanneer zij economisch gezien in voldoende mate delen in de waardeontwikkeling van de onroerende zaken. Omgekeerd tellen aandelen die een aanzienlijke mate van zeggenschap met zich meebrengen, maar geen economische relatie ten aanzien van het vastgoed hebben, niet mee bij de bepaling van het belang.<sup>32</sup> De economische gerechtigdheid blijft bepalend voor de vraag of sprake is van een belang; invloed in de algemene vergadering is daarvoor onvoldoende. Deze ratio kan overigens ook worden gelezen in de bepaling omtrent de verkrijging van economisch eigendom.<sup>33</sup> De verkrijging van een belang dat enig risico op waardeverandering vertegenwoordigt leidt in beginsel tot de heffing van overdrachtsbelasting, ook wanneer de volledige zeggenschap ten aanzien van de onroerende zaak elders berust.

Zodoende moet worden geconcludeerd dat zeggenschap geen zelfstandige rol speelt bij de beoordeling of aandelen een materieel belang vertegenwoordigen in de zin van artikel 4, leden 3 en 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. De wetgever heeft er kennelijk voor gekozen aan te sluiten bij het economisch belang dat door de aandelen wordt vertegenwoordigd en dus niet bij het element van zeggenschap.<sup>34</sup> Dit is overigens opvallend, aangezien de wetgever bij de wetwijziging is 2000 juist aanvoerde dat de wetgeving omtrent de aandelenfictie juist beter moest aansluiten bij de mate van zeggenschap.<sup>35</sup> Deze benadering lijkt op basis van het voorgaande dus (in elk geval grotendeels) te zijn verlaten.

### 2.2.3 Certificering

Naar aanleiding van het voorgaande komt de vraag op welke gevolgen de certificering van belangaandelen heeft. Certificering van aandelen houdt in dat het juridisch eigendom van de aandelen wordt afgescheiden van het economisch eigendom. De aandelen worden ondergebracht bij een stichting administratiekantoor, dat als juridisch eigenaar optreedt en doorgaans de daaraan verbonden stemrechten uitoefent. De certificaathouders verkrijgen in plaats daarvan het economisch eigendom: zij zijn gerechtigd tot de opbrengsten van de aandelen, zoals dividend en liquidatie-uitkeringen en dragen het economische risico dat met die aandelen samenhangt. In economische zin komt de waardeontwikkeling van de aandelen dus bij hen terecht.

De gevolgen van het scheiden van het juridisch eigendom van de aandelen van de economische gerechtigdheid en de gevolgen daarvan voor de aanwezigheid van “belang”, is in de rechtspraak aan de orde gekomen. In 2010 stond bij de Hoge Raad de vraag centraal of certificering van aandelen ertoe leidt dat een concernrelatie in de zin van de interne reorganisatievrijstelling wordt verbroken, met als gevolg dat een eerder toegepaste vrijstelling met terugwerkende kracht vervalst.<sup>36</sup> Belanghebbende had onroerende zaken binnen concernverband verkregen onder toepassing van de interne reorganisatievrijstelling. Enige tijd later werden alle aandelen gecertificeerd: het juridisch eigendom kwam bij een stichting te berusten, terwijl het economisch eigendom via certificaten bij de moedermaatschappij bleef. De inspecteur stelde dat deze certificering ertoe had geleid dat belanghebbende niet langer tot hetzelfde concern behoorde, waardoor alsnog overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn over de eerdere verkrijging. De Hoge Raad verwierp deze redenering. Volgens de Hoge Raad kan ook het bezit van certificaten worden aangemerkt als het houden van belang voor de aanwezigheid van een concern, mits de certificaten de volledige economische eigendom

<sup>32</sup> Van Straaten e.a. 2023, par. 5.6.2.

<sup>33</sup> Art. 2 lid 2 Wet BRV.

<sup>34</sup> Van Straaten, *VF&C* 2021/7, par. 2.

<sup>35</sup> *Kamerstukken II* 1999/2000, 27 030, nr. 3.

<sup>36</sup> HR 17 september 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL5558.

van de aandelen vertegenwoordigen.<sup>37</sup> De strekking van de vrijstelling verzet zich niet tegen die uitleg en uit de parlementaire toelichting blijkt niet dat volledige juridische zeggenschap vereist is. Van belang is dat het economische belang binnen het concern blijft berusten. Omdat in deze zaak onweersproken vaststond dat de certificaathouder de volledige economische eigendom behield, concludeerde de Hoge Raad dat de concernrelatie niet was verbroken en vernietigde hij de naheffingsaanslag.

Het genoemde arrest van de Hoge Raad spitst zich weliswaar toe op de uitleg van het belangbegrip in de zin van de aanwezigheid van een concern voor de toepassing van de interne reorganisatievrijstelling.<sup>38</sup> De vraag is of de reikwijdte van de uitleg van de Hoge Raad inzake het concernbegrip voor de toepassing van de interne reorganisatievrijstelling zich uitstrekt naar de werking van artikel 4, leden 3 en 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. In de literatuur is het standpunt ingenomen dat dit het geval is en het belangbegrip in de zin van de toepassing van de interne reorganisatievrijstelling moet worden uitgelegd conform de werking van artikel 4, leden 3 tot en met 5 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.<sup>39</sup> De aanpassing van het concernbegrip gelijktijdig aan de wijziging van artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer in 2008, kwam namelijk eveneens voort uit de gedachte van het tegengaan van constructies die zagen op het voorkomen van de heffing van overdrachtsbelasting.<sup>40</sup>

Voor de aanwezigheid van "belang" geldt dus dat de splitsing van zeggenschap en economische gerechtigheid niet tot gevolg heeft dat de onderliggende aandelen hun hoedanigheid van belangaandelen verliezen of dat zij niet langer een materieel belang belichamen bij de onroerende zaken van de vennootschap. Hoewel de economische gerechtigheid verschuift naar de certificaathouders, blijft de juridische aandeelhouder formeel gerechtigd tot winsten en liquidatie-uitkeringen tegenover de vennootschap, ook wanneer hij contractueel verplicht is deze opbrengsten door te zetten naar de certificaathouders. De certificering wijzigt daarmee slechts de interne verhouding tussen de betrokken partijen, maar verandert niet de aard of kwalificatie van de aandelen zelf. Verkrijging van certificaten kan dus ook leiden tot een belastbaar feit vanuit het perspectief van de overdrachtsbelasting. Evenzeer blijft de verkrijging van de onderliggende aandelen belastbaar, mits wordt voldaan aan de vereisten van artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Certificering kan dus niet worden gebruikt om aan de heffing van overdrachtsbelasting te ontkomen: zowel het juridische aandeel als het daaraan verbonden economische belang blijven voor de toepassing van de bepalingen van artikel 4 relevant. Overigens kan bij certificering op grond van goedkeurend beleid onder voorwaarden de heffing van overdrachtsbelasting worden voorkomen.<sup>41</sup>

## 2.2.4 Hoge Raad 9 april 2021

Op 9 april 2021 voegde de Hoge Raad een nieuw hoofdstuk toe aan de uitleg van het belangbegrip in de zin van artikel 4 lid 3 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.<sup>42</sup> In de onderhavige zaak speelde de vraag of belanghebbende overdrachtsbelasting verschuldigd was over de verkrijging van aandelen in Nederlandse onroerendezaakrechtspersonen, terwijl zij deze aandelen uitsluitend als juridisch eigenaar hield ten behoeve van een Duits Sondervermogen zonder rechtspersoonlijkheid. De achterliggende participanten hadden ieder slechts een beperkt economisch belang (in elk geval minder dan een derde) en belanghebbende stelde dat zij, gezien haar rol als fondsbeheerder en haar beperkte gerechtigheid, zelf geen relevant belang hield dat tot heffing kon leiden. Het hof gaf belanghebbende daarin gelijk en oordeelde dat haar juridische positie onvoldoende was om te spreken van een belastbare verkrijging.

<sup>37</sup> HR 17 september 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL5558, r.o. 3.4.3.

<sup>38</sup> Art. 15 lid 1 onderdeel h Wet BRV en art. 5b. Uitv.besl. BRV.

<sup>39</sup> Rozendal, *WFR* 2008/1000, par. 4.1.

<sup>40</sup> AMvB van 20 december 2007, *Stb.* 2007, 573.

<sup>41</sup> Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 23 april 2021 (*Stcrt.* 2021, 22617), par. 5.1.

<sup>42</sup> HR 9 april 2021, ECLI:NL:HR:2021:504.

De Hoge Raad casseerde dit oordeel. Volgens de Hoge Raad is de verkrijging van het juridisch eigendom van aandelen in een onroerendezaakrechtspersoon op zichzelf voldoende om te kwalificeren als een verkrijging voor de overdrachtsbelasting. De wettelijke regeling bevat geen steun voor de gedachte dat alleen een verkrijging van economisch eigendom tot heffing leidt; uit de parlementaire geschiedenis blijkt evenmin dat de wetgever een dergelijke beperking heeft bedoeld. De verkrijging van slechts het juridisch eigendom valt daarmee binnen het bereik van de heffing.

In de literatuur worden er vraagtekens geplaatst bij dit arrest van de Hoge Raad.<sup>43</sup> Het arrest heeft immers als consequentie dat de overdracht van (uitsluitend) het juridisch eigendom van aandelen in een onroerendezaakrechtspersoon nog steeds kan leiden tot heffing van overdrachtsbelasting. Dit zou wringen, omdat in dergelijke gevallen feitelijk slechts een “lege huls” wordt overgedragen: de juridische positie verschuift, maar het economische belang in het onderliggende vastgoed is elders ondergebracht.

Dat juist in deze situaties toch overdrachtsbelasting verschuldigd is, strookt steeds minder met het karakter van een belasting die in de afgelopen decennia is verschoven van een louter juridische heffing naar een instrument met een meer economische benadering. De uitspraak maakt echter duidelijk dat, zolang de wet niet wordt aangepast, de verkrijging van alleen het juridisch eigendom van de aandelen tot een belastbaar feit blijft leiden. Een oplossing zou kunnen zijn om de huidige scheiding tussen het juridische en economische eigendom in de overdrachtsbelasting weg te nemen door de bepalingen over de juridische verkrijging en het economisch eigendom te integreren, zodat de verkrijging van slechts juridische eigendom van (fictieve) onroerende zaken niet langer tot belastingheffing leidt.

Echter blijkt dat het arrest duidelijk maakt dat bij de toepassing van artikel 4 lid 3 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer een strikt onderscheid moet worden aangehouden tussen het economische belang bij de onroerende zaken van de onroerendezaakrechtspersoon en het economische belang bij de aandelen in die rechtspersoon. Voor de vraag of sprake is van een belang als bedoeld in artikel 4 lid 3, is uitsluitend het eerste relevant: het gaat om de vraag of de aandelen in juridische zin een materiële economische relatie hebben met het vastgoed van de rechtspersoon.<sup>44</sup> De kern is dat de aandelen, ongeacht de vraag wie het economisch eigendom van die aandelen daadwerkelijk bezit, moeten meebewegen met de waardeontwikkeling van de onderliggende onroerende zaken. Het economische belang bij de aandelen zelf, dat wil zeggen het belang dat voortvloeit uit het houden van de economische eigendom van de aandelen, is daarvoor niet doorslaggevend. Contractuele of wettelijke constructies waarbij de economische eigendom wordt gesplitst of geheel wordt overgedragen aan derden, zoals in het geval van participanten in een Sondervermogen, hebben daarom geen invloed op de kwalificatie van de aandelen als belangaandelen. De Hoge Raad bevestigt expliciet dat de verkrijging van uitsluitend de juridische eigendom van aandelen in een onroerendezaakrechtspersoon een belastbare verkrijging kan vormen, mits aan de overige voorwaarden is voldaan. De totstandkomingsgeschiedenis biedt geen steun voor de opvatting dat het begrip ‘verkrijging’ zou moeten worden beperkt tot gevallen waarin ook het economische belang bij de aandelen wordt verkregen.

Overigens is de uitkomst gezien de gelijkstelling van onroerendezaakrechtspersonen met onroerende zaken niet geheel onlogisch. Wanneer een (rechts)persoon het juridisch eigendom van een onroerende zaak verkrijgt, doet zich immers ook een belastbaar feit voor, ook als het economisch eigendom bij een ander ligt. Vanuit dat perspectief is het niet vreemd om dezelfde benadering te hanteren bij vennootschappen die voor de overdrachtsbelasting worden behandeld als fictieve onroerende zaken. Dat betekent dat ook de overdracht van uitsluitend het juridisch eigendom van dergelijke aandelen tot heffing kan leiden, ongeacht of het economisch eigendom direct wordt afgesplitst of bij derden berust. De situatie verschilt in wezen niet van een casus waarin iemand het juridisch eigendom van het vastgoed zelf verkrijgt terwijl een ander het risico op waardeverandering draagt: de verkrijging van het juridisch eigendom van het vastgoed leidt (in beginsel) tot heffing van overdrachtsbelasting. Daarom ligt het voor de hand dat

---

<sup>43</sup> Zie bijvoorbeeld HR 9 april 2021, ECLI:NL:HR:2021:504, NLF 2021/0790, m.nt. Y. Gassler.

<sup>44</sup> Van Straaten, VF&C 2021/7, par. 2.

de verkrijging van alleen het juridisch eigendom van aandelen in een onroerendezaakrechtspersoon eveneens als belastbare verkrijging wordt aangemerkt.<sup>45</sup> Overigens lijkt in deze zaak ook van belang dat er slechts één soort aandelen in de onroerendezaakrechtspersonen was uitgegeven. Zoals reeds betoogd kan worden gesteld dat wanneer sprake is van één soort aandelen in een vennootschap, aan deze aandelen “belang” in de zin van artikel 4 lid 3 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer kan worden toegekend. Die lijn volgend zou alleen aan de aandelen van de fondsbeheerder het belang kunnen worden toegerekend. Daarnaast is het overigens maar de vraag of de fondsbeheerder ooit al da niet ook het economische belang heeft verkregen. In de literatuur is namelijk ook de suggestie opgeworpen dat de fondsbeheerder in eerste instantie zowel het juridisch eigendom als het economisch eigendom heeft verkregen, waarna het economisch eigendom is doorgezet naar de achterliggende participanten.<sup>46</sup> Omdat volgens de Hoge Raad alleen het juridisch eigendom al leidt tot “belang”, blijft deze vraag echter onbeantwoord.

---

<sup>45</sup> Van Straaten e.a. 2023, par. 5.6.2.

<sup>46</sup> Van Straaten e.a. 2023, par. 5.6.2.

## 3 Verbondenheid

### 3.1 Verbonden lichamen

In de inleiding is uiteengezet welke typen verbondenheid de Wet op belastingen van rechtsverkeer kent. In dit hoofdstuk wordt alleen ingegaan op verbondenheid tussen lichamen dan wel tussen een natuurlijk persoon en een lichaam. Verbondenheid tussen natuurlijke personen onderling blijft inhoudelijk verder buiten beschouwing. Wil er sprake zijn van verbondenheid, moet er sprake zijn van een belang van ten minste een derde. De vraag rijst echter in hoeverre de invulling van “belang” afwijkt van de invulling die is gegeven aan het verkrijgingsvereiste, zoals in voorgaand hoofdstuk is beschreven.

Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat het begrip verbondenheid in de overdrachtsbelasting een eigen, zelfstandige invulling heeft die weliswaar is geïnspireerd op de vennootschapsbelasting (10a, leden 4 en 5 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969), maar nadrukkelijk anders is vormgegeven.<sup>47</sup> De overdrachtsbelasting kent namelijk een andere systematiek en een ander uitgangspunt dan zowel de inkomstenbelasting als de vennootschapsbelasting. Waar die belastingen aansluiten bij duurzame economische of organisatorische betrekkingen, richt de overdrachtsbelasting zich op één tijdstip: de verkrijging. Dit verschil verklaart waarom de kring van betrokken personen en lichamen in de overdrachtsbelasting breder is dan in andere belastingwetten. Bij het bepalen van verbondenheid wordt niet alleen gekeken naar formele aandeelhoudersverhoudingen, maar naar het volledige directe en indirecte aandeelhouderschap van verbonden natuurlijke personen en lichamen. Daarbij worden de belangen van echtgenoten en bepaalde bloed- en aanverwanten volledig aan de verkrijger toegerekend. Het begrip verbonden lichaam is ruim: het omvat niet alleen rechtspersonen met een in aandelen verdeeld kapitaal, maar ook andere rechtssubjecten zoals stichtingen, verenigingen en personenvennootschappen.<sup>48</sup> Essentieel is dat tussen de betrokken entiteiten een materieel belang aanwezig is, niet uitsluitend een formeel-juridische positie. De wetgever heeft deze brede benadering bewust gekozen, omdat in de praktijk spreidings- en bijkooconstructies werden gesignaleerd waarbij familieleden of gelieerde lichamen werden ingezet om onder heffingsdrempels te blijven. Juist omdat transacties in onroerendezaakrechtspersonen vaak plaatsvinden in beleggings- of overdrachtssituaties, en dus niet noodzakelijkerwijs binnen een duurzame samenwerking, is het eenvoudig om voor korte duur een groep verbonden partijen te creëren. Om te voorkomen dat door dergelijke constructies een substantieel belang verkleind of verspreid wordt, moet bij de beoordeling van de belangeis rekening worden gehouden met alle natuurlijke personen en lichamen die economisch of organisatorisch met de verkrijger zijn verbonden. Het karakter van de overdrachtsbelasting, een momentane, transactiegerichte heffing, rechtvaardigt zodoende een bredere en meer materiële verbondenheidsdefinitie dan in andere belastingwetten.<sup>49</sup>

In de overdrachtsbelasting kan verbondenheid op verschillende manieren ontstaan. Niet alleen zeggenschap kan een rol spelen, maar ook een financieel belang in een andere persoon of entiteit. Hoewel beide vaak samenlopen, kan dat belang ook verdeeld zijn over verschillende gelieerde partijen of in omvang verschillen. Door het gebruik van de verzamelterm “belang” kiest de wetgever voor een brede benadering: niet alleen rechtspersonen met een in aandelen verdeeld kapitaal kunnen als verbonden lichaam worden aangemerkt, maar ook andere rechtsvormen zoals stichtingen, verenigingen, maatschappen en vennootschappen onder firma. De verbondenheid wordt in die gevallen gebaseerd op een materieel direct of indirect belang en niet uitsluitend op formele aandeelhoudersrechten. Daarnaast kunnen bepaalde schuldvorderingen op kapitaalvennootschappen onder omstandigheden eveneens tot verbondenheid leiden, namelijk wanneer die vorderingen fiscaal als kapitaal worden aangemerkt voor de

---

<sup>47</sup> *Kamerstukken II 1999/2000, 27 030, nr. 3 (MvT).*

<sup>48</sup> Art. 2 lid 9 Wet BRV en art. 4 lid 10 Wet BRV.

<sup>49</sup> *Kamerstukken II 1999/2000, 27 030, nr. 3 (MvT).*

vennootschapsbelasting.<sup>50</sup> Opties op aandelen zouden dan weer niet als een belang kwalificeren.<sup>51</sup> Uit voorgaande blijkt echter in ieder geval dat het begrip “belang” in de zin van het verbondenheids criterium aanmerkelijk ruimer moet worden uitgelegd dan het belangbegrip dat van toepassing is voor de vraag of sprake is van een belastbaar feit.

### 3.1.1 Rechtbank Haarlem 7 februari 2008

In de literatuur is aandacht besteed aan een uitspraak van de Rechtbank Haarlem waarin het verschil in reikwijdte en de onduidelijkheid die dit met zich meebrengt naar voren komt.<sup>52</sup> In de zaak die aan de rechtbank werd voorgelegd, had een BV twee aandeelhouders: C BV en D BV. C BV hield slechts 6,98% van het geplaatste kapitaal, bestaande uit alle gewone aandelen. De overige 93,02% werd gevormd door preferente aandelen die volledig in handen waren van D BV. De rechtbank oordeelde dat voor de verbondenheidsbepaling in de vennootschapsbelasting moest worden gekeken naar het aandeel in het gestorte kapitaal. Daardoor werd D BV, als houder van vrijwel het gehele preferente kapitaal, als verbonden lichaam aangemerkt, terwijl C BV alle gewone aandelen hield.<sup>53</sup> Deze uitspraak werpt vervolgens de vraag op hoe het begrip “belang” in de verbondenheidsbepalingen van artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer moet worden uitgelegd. Dit uit zich met name wanneer C BV en X BV ieder 30% van de aandelen in een onroerendezaakrechtspersoon zouden verkrijgen. Indien het belangbegrip in de verbondenheidsbepalingen op dezelfde formele wijze wordt uitgelegd als door de rechtbank in deze zaak, zou geen van beide partijen tegen de heffing van overdrachtsbelasting aanlopen, omdat ieder afzonderlijk de drempel van ten minste een derde niet overschrijdt. Wanneer echter wordt aangesloten bij de meer materiële uitleg die geldt voor artikel 4, leden 3 tot en met 5, zouden de 30%-belangen van C BV en X BV gezamenlijk tot een aanmerkelijk belang leiden (gezien de verbondenheid tussen de vennootschappen waarvan in dat geval sprake zou zijn), waardoor de drempel wel wordt overschreden en overdrachtsbelasting is verschuldigd. De wetgever heeft nagelaten hierover duidelijkheid te geven. Deze casus laat zien dat het ontbreken van een consistente uitleg van het belangbegrip leidt tot onzekerheid voor de praktijk leidt.<sup>54</sup>

### 3.1.2 Zeggenschap

Zoals hiervoor beschreven blijkt uit de parlementaire geschiedenis dat ten aanzien van het verbondenheids criterium zeker gewicht moet worden toegekend aan het element zeggenschap. Dit is ook niet onlogisch gezien het feit van ook entiteiten zonder in aandelen verdeeld kapitaal als verbonden lichamen kunnen worden aangemerkt. De vraag is echter hoe zwaar de mate van zeggenschap meeweegt in de beoordeling of er sprake is van verbondenheid. Deze vraag kwam aan de orde in een zaak waarin moest worden beoordeeld of bepaalde personen of lichamen (in dit geval stichtingen) als verbonden konden worden aangemerkt in de zin van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.<sup>55</sup> Het gerechtshof oordeelde dat hiervan geen sprake was.<sup>56</sup> Daarbij wees het Hof erop dat zowel vanuit het perspectief van zeggenschap als vanuit het aanwezige economisch belang onvoldoende aanknopingspunten bestonden. De zeggenschap binnen de stichting lag volledig bij een onafhankelijke derde, die niet betrokken was bij de aandeelhouders van het concern. Daarnaast waren de financiële belangen die enkele betrokkenen bij de stichting hadden, zoals borgstellingen zonder zakelijke vergoeding en het op onzakelijke wijze overnemen van verplichtingen, volgens het Hof onvoldoende om te spreken van een belang dat verbondenheid rechtvaardigde. Die handelingen leverden naar het oordeel van het Hof geen daadwerkelijke invloed op de stichting op. De A-G kwam in zijn conclusie

---

<sup>50</sup> *Kamerstukken II 2000/2001*, 27 030, nr. 6 en *Kamerstukken II 1995/1996*, 24 696, nr. 5.

<sup>51</sup> Rozendal, *WFR 2008/1000*, par. 3.3.

<sup>52</sup> Rozendal, *WFR 2008/1000* en Rozendal, *MBB 2008/10*.

<sup>53</sup> Rb. Haarlem 7 februari 2008, ECLI:NL:RBHAA:2008:BC4743, r.o. 4.5.

<sup>54</sup> Rozendal, *WFR 2008/1000*, par. 3.3.

<sup>55</sup> HR 5 februari 2010, ECLI:NL:HR:2010:BI8506.

<sup>56</sup> Gerechtshof Arnhem 17 september 2008, ECLI:NL:GHARN:2008:BF3165.

tot een andere benadering.<sup>57</sup> Hij betoogde dat bij een lichaam zonder in aandelen verdeeld kapitaal uitsluitend de mate van zeggenschap bepalend zou moeten zijn om verbondenheid vast te stellen. Daarbij moet volgens hem niet alleen worden gekeken naar formele bevoegdheden, maar ook naar feitelijke invloed.<sup>58</sup> Financiële betrokkenheid achtte de A-G slechts relevant voor zover deze zeggenschap met zich meebrengt. De Hoge Raad liet de inhoudelijke vraag over de betekenis van belang echter open. Omdat de staatssecretaris de door het Hof gehanteerde, volgens de Hoge Raad onjuiste, rechtsofpvatting niet had bestreden, hoefde de Hoge Raad niet in te gaan op de materiële invulling van het verbondenheidsbegrip. Opvallend is wel dat de Hoge Raad de ruime uitleg van het Hof niet uitdrukkelijk onderschrijft, wat kan wijzen op steun voor de benadering van de A-G.<sup>59</sup>

De vervolgvraag die opkomt is in hoeverre zeggenschap een rol speelt bij vennootschappen met een in aandelen verdeeld kapitaal. De Hoge Raad heeft in zijn arrest van 8 april 2011 bevestigd dat verbondenheid kan ontstaan zodra een derde ten minste een derde van het financiële belang houdt, zelfs wanneer dat belang niet gepaard gaat met een overeenkomstig aandeel in de stemrechten.<sup>60</sup> Met andere woorden: dat geen sprake is van ten minste een derde van de stemrechten verhindert niet dat verbondenheid wordt aangenomen, zolang het financiële belang maar de wettelijke drempel bereikt. De Hoge Raad laat echter in het midden of verbondenheid ook kan bestaan wanneer sprake is van volledig ontbreken van zeggenschap; die vraag blijft dus onbeantwoord.

Het financiële belang ziet primair op het aandeel in het gestorte kapitaal. Dat sluit aan bij de bedoeling van de wetgever om bij het verbondenheids criterium vooral te kijken naar de mate waarin een partij economisch participeert in het lichaam. De Staatssecretaris van Financiën sluit zich daarbij aan: het financiële belang is het uitgangspunt bij de beoordeling van verbondenheid. Wel erkent hij dat naast het financiële belang ook andere factoren een rol kunnen spelen. Zo kunnen schulden die kenmerken hebben van eigen vermogen, bijvoorbeeld door een achtergestelde positie, het ontbreken van vaste aflossingsverplichtingen of doordat zij zijn vormgegeven op een manier die de schuldeiser feitelijke invloed geeft, worden meegewogen bij de beoordeling of sprake is van een belang van een derde of meer.<sup>61</sup> Ook in situaties waarin schulden gecombineerd worden met een beperkte zeggenschapspositie, kan het geheel materieel neerkomen op een financieel belang waarbij de drempel van een derde wordt bereikt. Daarnaast kan zeggenschap in bredere zin wel betekenis krijgen. Hoewel het financiële belang leidend blijft, kunnen stemrechten, bijzondere aandeelhoudersrechten of andere vormen van invloed eveneens bijdragen aan de beoordeling of sprake is van een verbonden lichaam of verbonden natuurlijk persoon, mits deze zeggenschap in voldoende mate doorwerkt in het economische belang. Aandelen met bijzondere rechten kunnen daardoor een groter belang vertegenwoordigen dan op basis van het nominale kapitaal zou worden aangenomen. Samengevat blijft het financiële belang beslissend binnen het verbondenheids criterium, maar kan zeggenschap als aanvullende factor relevant worden wanneer deze in combinatie met andere elementen leidt tot een economisch belang dat feitelijk overeenkomt met de wettelijke drempel. De norm blijft daarmee materieel van aard, met het gestorte kapitaal als uitgangspunt en aanvullende aandacht voor feitelijke invloed waar die economisch gezien van betekenis is.

## 3.2 Alternatief

Hoewel het begrip belang binnen de Wet op belastingen van rechtsverkeer een duidelijke antiontgaansfunctie heeft en daardoor een zekere mate van “vaagheid” mag kennen, bestaat er goede reden om te streven naar een meer consistente uitleg. Het begrip speelt immers in meerdere fiscale regelingen een vergelijkbare rol, zodat het vanuit

---

<sup>57</sup> PHR 5 februari 2010, ECLI:NL:PHR:2010:BI8506 (concl. A-G Wattel).

<sup>58</sup> PHR 5 februari 2010, ECLI:NL:PHR:2010:BI8506 (concl. A-G Wattel), par. 4.14.

<sup>59</sup> HR 5 februari 2010, ECLI:NL:HR:2010:BI8506, *BNB* 2010/148, m.nt. J.C. van Straaten.

<sup>60</sup> HR 8 april 2011, ECLI:NL:HR:2011:BP1489.

<sup>61</sup> Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 30 mei 2024 (*Stcrt.* 2024, 17476), par. 6.1.

systematisch oogpunt logisch is om te streven naar één uniforme benadering. In de literatuur wordt hiervoor een oplossing aangedragen.<sup>62</sup>

Een meer samenhangende en werkbare invulling van het verbondenheidsbegrip zou daarom moeten aansluiten bij een materieel-economische benadering, waarbij feitelijke organisatorische en economische verhoudingen centraal staan in plaats van louter formele juridische structuren. In een dergelijke benadering staat voorop dat verbondenheid wordt aangenomen wanneer sprake is van overheersende zeggenschap of beleidsbepalende invloed binnen een lichaam. Belang moet daarbij niet uitsluitend worden opgevat als een aandelenbelang: ook andere posities, zoals contractuele zeggenschapsrechten, schuldeisersbelangen of deelname aan de leiding, kunnen een relevante vorm van verbondenheid opleveren. Voor lichamen met een in aandelen verdeeld kapitaal kan een belang worden verondersteld wanneer een derde ten minste een derde van de aandelen én de daarbij behorende stemrechten houdt. Toch sluit een dergelijke drempel niet uit dat ook belangen onder deze grens verbondenheid kunnen vormen, mits de aandeelhouder via de statuten of feitelijke machtsposities ten minste een derde van de zeggenschap uitoefent.

Daarnaast verdient het begrip uiteindelijk belang een centrale rol: doorslaggevend zou moeten zijn welke persoon of entiteit in economische zin daadwerkelijk profiteert van waardeveranderingen of invloed uitoefent, ook wanneer deze positie via meerdere schakels wordt gehouden. In dat licht is het logisch dat belangen van naaste familieleden en levensgezellen worden meegeteld, omdat zij in de praktijk gemakkelijk kunnen worden ingezet om een belang kunstmatig te spreiden. Evenzo moeten ook alternatieve bezits- en controlerechten, zoals certificaten, vruchtgebruik, pandrechten, optierechten en converteerbare instrumenten, worden meegewogen wanneer zij potentieel stemrecht of feitelijke invloed vertegenwoordigen.<sup>63</sup>

Tot slot zou een systeem waarbij belastingplichtigen vooraf zekerheid kunnen verkrijgen over de aanwezigheid van een belang bijdragen aan de rechtszekerheid. Een dergelijk kader zorgt voor voorspelbare uitkomsten, doet recht aan de economische werkelijkheid en voorkomt dat verbondenheid uitsluitend afhankelijk is van formalistische grensgevallen.

## 4 Interne reorganisatievrijstelling

### 4.1 Concernbelang

Onder bepaalde voorwaarden zijn verkrijgingen in het kader van een interne reorganisatie vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Hiervoor is wel vereist dat de overdragende vennootschap en de verkrijgende vennootschap onderdeel uitmaken van hetzelfde concern.<sup>64</sup> Sinds de wijziging van het uitvoeringsbesluit (gelijktijdig met artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer) wordt een concern gevormd door een topvennootschap en alle vennootschappen waarin deze topvennoot een direct of indirect aandelenbelang van minstens 90% houdt. Het gaat daarbij uitsluitend om een door aandelen vertegenwoordigd belang; optierechten en converteerbare obligaties vallen daar in beginsel niet onder, tenzij zij daadwerkelijk worden omgezet in aandelen. Deze uitleg wijkt af van de betekenis die het begrip "belang" in de bepalingen omtrent verbondenheid in de Wet op belastingen van rechtsverkeer heeft, waardoor de leesbaarheid en uniformiteit van het begrip onder druk staan. Eerder is al benoemd dat uit de parlementaire geschiedenis kan worden afgeleid dat aansluiting moet worden gezocht bij de uitleg van het belangbegrip in de zin van artikel 4, leden 3 tot en met 5. De vraag is echter of de begrippen in deze bepalingen

---

<sup>62</sup> Zuidgeest 2008, par. 10.3.1.3.

<sup>63</sup> Zuidgeest 2008, par. 10.3.1.3.

<sup>64</sup> Art. 15 lid 1 onderdeel h Wet BRV en art. 5b lid 1 Uitv.besl. BRV.

volledig inwisselbaar zijn. De staatssecretaris heeft niet verduidelijkt in hoeverre zeggenschapsrechten bij deze beoordeling relevant zijn en benadrukt slechts dat de precieze invulling afhankelijk is van de feiten en in de praktijk en jurisprudentie verder moet worden ontwikkeld. Hierdoor blijft het concernbegrip vooral gekoppeld aan een strikt aandelenbelang van ten minste 90%.

## 4.2 De zaak *Credit Suisse*

Eerder is het uitgangspunt beschreven dat de uitleg van het begrip “belang” in artikel 4 lid 3 tot en met 5 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer hetzelfde dient te gelden als het belangbegrip in de zin van de aanwezigheid van een concern in de zin van de interne reorganisatievrijstelling. Ook is aangegeven dat de verkrijging van juridisch eigendom van aandelen in een onroerendezaakrechtspersoon tot een belastbare verkrijging van leiden, ook al is het economisch belang elders ondergebracht.<sup>65</sup> Met name wanneer sprake is van slechts één soort aandelen, zouden deze aandelen zowel het juridische als het economische belang vertegenwoordigen.

Op het moment van schrijven van deze bijdrage ligt echter een zaak voor bij de Hoge Raad waaruit mogelijk een andere lezing zou kunnen volgen. De situatie in deze zaak *Credit Suisse* was als volgt:

Credit Suisse biedt beleggers deelname aan in twee Zwitserse vastgoedfondsen, [B] en [C], beide zonder rechtspersoonlijkheid. Beleggers kopen verhandelbare units waarvan de waarde is gekoppeld aan de activa en schulden van het fonds. Deze units geven een vorderingsrecht op beheerder [F] AG, maar geen aandeelhouderschap of aansprakelijkheid. [F] AG is juridisch eigenaar van de aandelen in twee Zwitserse kapitaalvennootschappen, [G] AG en [H] AG, die (indirect) vastgoed aanhouden, onder meer via de belanghebbende. De fondsen zijn strikt gescheiden: rendement voor [B]-beleggers is gekoppeld aan vastgoed van [G], voor [C]-beleggers aan dat van [H]. Geen enkele belegger bezit 90% of meer van de units. In 2021 werd fonds [B] geliquideerd. In dat kader droeg [G] op 15 april 2021 alle aandelen in [J] BV over aan de belanghebbende voor € 15.830.000. Omdat [J] BV kwalificeert als een Nederlandse onroerendezaakrechtspersoon, wordt de aandelenoverdracht behandeld als een verkrijging van de onderliggende onroerende zaken en is overdrachtsbelasting in beginsel verschuldigd. Belanghebbende wenst echter een beroep te doen op de interne reorganisatievrijstelling. De inspecteur weigert dit echter omdat geen sprake zou zijn van een concern.

Het gerechtshof oordeelde dat de interne reorganisatievrijstelling van toepassing was omdat alle betrokken vennootschappen slechts één soort aandelen hadden en [F] AG juridisch alle aandelen indirect hield. Volgens het Hof vertegenwoordigen die aandelen zowel het juridische als het economische belang, zodat de vennootschappen tot hetzelfde concern behoren. Het feit dat het economische rendement contractueel aan de unithouders toekomt, verandert volgens het Hof niet dat het belang bij de aandelen bij [F] AG blijft. De Inspecteur hanteerde volgens het Hof een onjuiste uitleg van het begrip belang.<sup>66</sup>

Volgens de A-G kan de interne reorganisatievrijstelling slechts worden toegepast als daadwerkelijk sprake is van een concern in economische zin. Dat vereist dat de potentiële concernmoeder nagenoeg het gehele economische belang houdt in de dochtermaatschappijen. De A-G benadrukt dat het daarbij niet gaat om de goederenrechtelijke positie, het juridisch eigendom van aandelen, maar om het dragen van de economische risico's en het genieten van de opbrengsten. De jurisprudentie van de Hoge Raad toont volgens de A-G aan dat voor een concernrelatie vereist is dat de concernmoeder “ten volle” het risico van waardeverandering en tenietgaan draagt en de opbrengsten toekomen aan haar. Aan de hand van deze maatstaf concludeert de A-G dat [F] AG niet voldoet aan het vereiste economische belang. Weliswaar houdt [F] AG juridisch alle aandelen in [G] en [H], maar de fondsdocumentatie legt de economische

---

<sup>65</sup> HR 9 april 2021, ECLI:NL:HR:2021:504.

<sup>66</sup> Gerechtshof Den Haag 25 februari 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:369.

risico's en voordelen volledig naar de unithouders. Zij genieten de opbrengsten en dragen het risico van waardeschommelingen, zodat zij en niet [F] AG als economisch gerechtigden zijn aan te merken. Daarmee ontbreekt de economische vervlechting die voor een concern is vereist.

Het Hof, dat vooral naar de goederenrechtelijke aandelenstructuur keek en meende dat één aandelenklasse zowel het juridische als economische belang vertegenwoordigt, miskent volgens de A-G dat verbintenisrechtelijke afspraken het economische belang kunnen verplaatsen. Omdat [F] AG economisch niet "nagenoeg het gehele belang" houdt, kan zij geen concernmoeder zijn en is de vrijstelling volgens de A-G niet van toepassing.<sup>67</sup>

#### 4.2.1 Problematiek en vereiste aanscherping 'belang'

Hoewel de Hoge Raad zich dus nog moet uitlaten over deze casus, is de redenering van de A-G er wel één die met veel interesse wordt gevolgd. Eerder is namelijk al beschreven hoe de overdracht van het juridisch eigendom van aandelen in een onroerendezaakrechtspersoon als gevolg van certificering niet tot verbreking van het concern hoeft te leiden indien het economisch belang volledig achterblijft bij de topvennootschap. De A-G meent dat dit in de onderhavige *Credit Suisse*-zaak niet het geval is. Het risico op waardeverandering van de aandelen ligt immers bij de unithouders. Economisch gezien is er daarom geen sprake meer van een concern.

De vraag is hoe deze redenering te rijmen valt met het arrest van de Hoge Raad ten aanzien van de verkrijging van juridisch eigendom van aandelen waarbij het economisch belang bij de aandelen ligt bij de participanten in een Sondervedermögen. Deze verkrijging van juridisch eigendom leidde tot een belastbare verkrijging omdat ook een economisch belang bij het onderliggende vastgoed werd verkregen. Volgens de A-G mag hier echter niet uit worden geconcludeerd dat wanneer sprake is van één soort aandelen, deze aandelen automatisch ook een economisch belang vertegenwoordigen.

Dat in casu een economisch belang ligt bij de unithouders is evident. De vraag is echter of hiermee zonder meer gesteld kan worden dat de topvennootschap geen economisch belang heeft. Dit zou op grond van de verbintenisrechtelijke verhouding het geval zijn. Omdat een significant gedeelte van het risico op waardeverandering ligt bij anderen dan de topvennootschap, is het economisch belang van de topvennootschap van de A-G onvoldoende aanwezig om van een concern te kunnen spreken.

Dat de uitleg van het begrip "belang" in de zin van de interne reorganisatievrijstelling in het verlengde ligt van de uitleg van het begrip "belang" in de zin van artikel 4, lid 3 tot en met 5 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, lijkt duidelijk. Dit geeft de A-G zelf ook aan.<sup>68</sup> Wanneer de Hoge Raad de redenering van de A-G volgt, lijkt het erop dat de uitleg van beide belangbegrippen verder uit elkaar komt te liggen. Daarnaast wordt nog vager welke criterium doorslaggevend is en welk gewicht moet worden toegekend aan het gewicht van het juridisch eigendom op aandelen. Dit lijkt mij onwenselijk. Verder zal de wetgever moeten nadenken in hoeverre de ratio van artikel 4 ligt (en blijft liggen) in het gelijk behandelen van de verkrijging van aandelen en de verkrijging van "de stenen". Een rechtstreekse verkrijging van het juridisch eigendom van een onroerende zaak leidt immers zonder meer tot een belastbare verkrijging.

Hoewel de vaagheid van het belangbegrip te rechtvaardigen is vanwege de functie van het tegengaan van misbruik, zou een verduidelijking door de wetgever de rechtsonzekerheid deels weg kunnen nemen. Overwogen zou kunnen worden voor de toepassing van het belangbegrip in de zin van artikel 4 lid 3 tot en met 5 en het concernbegrip wettelijk de koppeling te maken met de bepalingen rondom de verkrijgingen van economisch eigendom. Een belastbare verkrijging zou zich dan alleen voordoen wanneer sprake is van enig risico op waardeverandering van het onderliggende vastgoed. Dit zou in elk geval beter aansluiten bij de meer economische benadering die het

<sup>67</sup> PHR 14 november 2025, ECLI:NL:PHR:2025:1253 (concl. A-G Wattel), par. 1.11-1.20.

<sup>68</sup> PHR 14 november 2025, ECLI:NL:PHR:2025:1253 (concl. A-G Wattel), par. 1.11.

belangbegrip al geruime tijd kent. Daarbij is ook de definitie van economisch eigendom nog dermate vaag dat invulling ter voorkoming van misbruik nog steeds geborgd is.

## 5 Conclusie

In dit onderzoek stond de vraag centraal in hoeverre op basis van wetgeving, jurisprudentie en literatuur een consistente uitleg kan worden gegeven aan het begrip ‘belang’ binnen artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Uit de analyse blijkt dat dit begrip in uiteenlopende bepalingen van de overdrachtsbelasting voorkomt, maar dat de betekenis ervan niet uniform is. Hoewel de inzet van de wetgever is om ontwijking van overdrachtsbelasting te voorkomen, wordt het begrip “belang” in verschillende contexten verschillend ingevuld, wat leidt tot rechtsonzekerheid voor de praktijk.

Allereerst is vastgesteld dat het belangbegrip binnen de aanmerkelijk belangeis (art. 4 lid 3 tot en met 5) sinds 2008 een nadrukkelijk economisch karakter heeft gekregen. Doorslaggevend is of de verkregen aandelen een materieel belang vertegenwoordigen bij de onderliggende onroerende zaken, in die zin dat hun waardeontwikkeling samenhangt met de waardeontwikkeling van het vastgoed. Formele zeggenschap is voor dit materiële belang niet relevant. Hiermee sluit het belangbegrip in deze bepalingen aan bij de economische ratio van de aandelenfictie: de regeling wil de verkrijging van vastgoed door middel van aandelenstructuren gelijk behandelen aan de verkrijging van het vastgoed zelf.

Daartegenover staat dat het belangbegrip binnen de verbondenheidsbepalingen (art. 4 lid 6 tot en met 8) aanmerkelijk breder is. Hier speelt naast het economische belang ook zeggenschap een rol en wordt bovendien rekening gehouden met indirecte belangen, familiebetrekkingen en belangen bij entiteiten zonder aandelenkapitaal. Dit ruimere, meer materiële verbondenheidsbegrip heeft een andere functie: voorkomen dat belangen worden gespreid over verschillende personen of lichamen om heffing te vermijden. De jurisprudentie laat zien dat financiële belangen kunnen volstaan, zelfs bij afwezigheid van een evenredig stemrecht; tegelijkertijd blijft onduidelijk hoe zwaar zeggenschap moet wegen. De wetgever heeft dit spanningsveld (nog) niet opgelost.

Ook binnen de interne reorganisatievrijstelling blijkt het belangbegrip weer anders te functioneren, hoewel dit initieel niet de bedoeling lijkt. Het vereiste van het “nagenoeg gehele belang” wordt door de literatuur en recente conclusie van de A-G primair economisch uitgelegd: juridisch eigendom is onvoldoende indien de economische voordelen en risico’s elders liggen. Deze benadering staat op gespannen voet met het arrest waarin de Hoge Raad oordeelde dat de verkrijging van juridisch eigendom van aandelen in een onroerendezaakrechtspersoon reeds een belastbare verkrijging kan zijn, wanneer het economisch belang elders is ondergebracht. Of deze strikte juridische benadering ook bij het concernbegrip past, is onzeker.

Alles overziend moet worden geconcludeerd dat een volledig consistente uitleg van het begrip “belang” binnen artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer op dit moment niet mogelijk is. De verschillende functies (drempelcriterium, anti-ontgaansinstrument, consolidatiegrondslag, concernvoorwaarde) leiden tot uiteenlopende interpretaties. Dit veroorzaakt rechtsonzekerheid die alleen door de wetgever of de rechtspraak kan worden weggenomen. Een wettelijke koppeling met het economisch eigendom, zoals in literatuur voorgesteld, zou een belangrijke stap kunnen zijn richting een meer uniforme en voorspelbare toepassing.

## Literatuur

### **Gassler e.a. 2025**

Y.E. Gassler e.a., *Cursus Belastingrecht Overdrachtsbelasting (Studenteneditie 2025-2026)*, Deventer: Wolters Kluwer 2025.

### **Rozendal, WFR 2008/1000**

A. Rozendal, “Het begrip “belang” in de overdrachtsbelasting: méér duidelijkheid gewenst!”, *WFR* 2008/1000.

### **Rozendal, MBB 2008/10**

A. Rozendal, “Soort aandelen en het onduidelijke begrip “verbonden lichaam”, *MBB* 2008/10.

### **Van Straaten, VF&C 2021/7**

J.C. van Straaten, “De belang- en doeleis van art. 4 WBRV”, *VF&C* 2021/7.

### **Van Straaten e.a. 2023**

J.C. van Straaten, M.D.C. Gomes Vale Viga, A. Rozendal & F.A.M. Schoenmaker, *Wegwijs in de overdrachtsbelasting*, Den Haag: Sdu 2023.

### **Zuidgeest 2008**

R.N.F. Zuidgeest, *Verbondenheid in het belastingrecht (Fiscale monografieën, nr. 128)*, Deventer: Kluwer 2008.

## Jurisprudentie

HR 5 februari 2010, ECLI:NL:HR:2010:BI8506.

PHR 5 februari 2010, ECLI:NL:PHR:2010:BI8506 (concl. A-G Wattel).

HR 17 september 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL5558.

HR 8 april 2011, ECLI:NL:HR:2011:BP1489.

HR 9 april 2021, ECLI:NL:HR:2021:504.

PHR 14 november 2025, ECLI:NL:PHR:2025:1253 (concl. A-G Wattel).

Gerechtshof Arnhem 17 september 2008, ECLI:NL:GHARN:2008:BF3165.

Gerechtshof Den Haag 25 februari 2025, ECLI:NL:GHDHA:2025:369.

Rb. Haarlem 7 februari 2008, ECLI:NL:RBHAA:2008:BC4743.