

HERONTWIKKELING WINKELPANDEN EN BTW

RENÉ MAAT is belastingadviseur en partner RechtStaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs

Steeds meer mensen maken gebruik van het internet om hun aankopen te doen. Dat dit consequenties heeft voor het winkelvastgoed lijkt evident. Uiteraard kan het internet ook in positieve zin een bijdrage leveren, door bijvoorbeeld via apps van winkelcentra de aanbiedingen van die week te communiceren aan de consument en/of een afhaalpunt voor internetbestellingen in de winkel op te nemen. Per saldo blijft het echter zo dat als gevolg van het internet minder zaken dan voorheen rechtstreeks in de winkel worden gekocht waardoor er minder winkelruimte nodig lijkt. Er zouden mede daardoor in navolging van de kantorenmarkt (die ook 'last' heeft van het internet middels Het Nieuwe Werken) intussen vele vierkante meters aan winkelruimte te veel zijn in Nederland. In sommige steden zie je dat al uit het toenemende aantal lege winkelpanden, met grote consequenties voor de leefbaarheid en aantrekkingskracht van de binnenstad. Sommige locaties zijn als winkelloot in te midden van kansloos dat nagedacht moet worden over het geven van een nieuwe functie aan het pand. Het meest voor de hand liggend is de omzetting van dergelijke winkelpanden in woningen. Zo'n functiewijziging vereist doorgaans een substantiële verbouwing. Een belangrijk aandachtspunt bij een dergelijke verbouwing is de btw. De btw over de verbouwingskosten is bij een omzetting naar wonen, in principe, niet aftrekbaar. In sommige situaties kan de verbouwing er zelfs toe leiden dat over de hele kostprijs (in ieder geval de elementen waarover niet reeds eerder btw is voldaan) van de woning inclusief ondergrond, volledig (dus niet enkel over de verbouwing) btw is verschuldigd. Dit is het geval indien er, als



Duidelijk zal zijn dat als naar het totale gebouw moet worden gekeken minder snel tot een nieuw vervaardigd zijn zal worden gekomen.

gevolg van de verbouwing, een nieuw vervaardigd pand ontstaat dat vervolgens voor van btw vrijgestelde prestaties wordt aangewend (voor intimi de 'btw-integratieheffing'). De vraag wanneer een pand nieuw vervaardigd wordt is dus een belangrijke vraag. Het antwoord is overigens niet altijd even eenvoudig. De Hoge Raad vindt dat een goed nieuw vervaardigd wordt indien er 'in wezen nieuwbouw' heeft plaatsgevonden. In een recent arrest heeft de Hoge Raad dit begrip verder proberen te verduidelijken. Het ging om een supermarkt met daarboven een aantal woningen. De supermarkt werd gesloopt waarbij uitsluitend de draagconstructie voor de bovenwoningen in stand bleef. Vervolgens werd er een nieuwe kleinere winkel onder de woningen gebouwd. De vraag was of je voor het nieuw vervaardigd zijn moest kijken naar het hele gebouw (dus inclusief de bestaande woningen) of enkel naar de begane grond met daarop de nieuwe winkel. Duidelijk zal zijn dat als naar het totale gebouw moet worden gekeken minder snel tot een nieuw vervaardigd zijn zal worden gekomen. Immers de woningen zijn ongewijzigd gebleven. Als enkel moet worden gekeken naar de begane grond lijkt een nieuwe vervaardiging evident, althans de oude supermarkt is geheel gesloopt en er is een nieuwe, in ieder geval kleinere winkel voor in de plaats gekomen. De Hoge Raad concludeerde tot het laatste omdat het pand zowel horizontaal als verticaal gesplitst kon worden. Gezien de consequenties van een al dan niet vervaardigd zijn van een pand na verbouwing adviseer ik voorafgaand aan de verbouwing, en bij voorkeur zelfs voor de tekenfase, contact op te nemen met uw belastingadviseur. |■

Reageren? Mail naar rmaat@rechtstaete.nl