



VERBOUWEN EN BTW

Nadat onze badkamer al meer dan tien jaar dienst had gedaan, vond mijn echtgenote het wel welletjes. Er moest een nieuwe badkamer komen met inloepdouche, whirlpool en allemaal nieuwe tegels. Nu we toch gelijk bezig waren, zouden ook de toiletten en de hal opnieuw betegeld moeten worden met dezelfde tegels als de badkamer. Onder druk van allerlei mooie plaatjes op Funda ben ik uit-

eindelijk overstap gegaan. Het project is tot mijn grote geluk (bouwvakkers zijn erg vroeg en het is toch circa drie weken allerlei gedoe) vorige week afgerond. Nu nog zelf wat lampjes en luxaflex ophangen en het is weer 'business as usual'. Een dergelijke verbouwing leidt voor de btw niet tot een nieuwe woning. De lat daarvoor ligt op basis van een arrest uit 2010 ('kinderdagverblijfarrest') vrij hoog. Om voor de btw als nieuw gebouw (in de woorden van de Hoge Raad: 'in wezen nieuwbouw') aangemerkt te worden, moet er ten eerste sprake zijn van een wijziging van het fundament en de dragende delen van het gebouw. Ten tweede moet de bouwkundige identiteit door de verbouwing onherkenbaar zijn gewijzigd. Die onherkenbaarheid moet zodanig zijn dat het gebouw niet meer kan worden vereenzelvigd met het gebouw van voor de verbouwing. De verandering van de functie en indeling van het gebouw en de kosten van de verbouwing zijn volgens de Hoge Raad minder/niet relevant.

Bij transformaties van kantoren en of andere functies naar wonen is het mooi dat de lat om in de btw-sfeer te komen hoog ligt. Althans, je kunt je pand nog vrij fors laten verbouwen zonder dat je het pand na verbouwing bij verkoop verplicht met btw moet (op) leveren. Op woningen is deze btw voor de koper doorgaans niet verrekenbaar (short stay-activiteiten daargelaten). Dit impliceert een verhoging van de kostprijs voor de koper met 21 procent. Die verhoging komt in de praktijk echter niet veel voor, omdat de Hoge Raad de lat hoog heeft gelegd; meestal kan worden volstaan met 6 of 2 procent overdrachtsbelasting en de niet-verrekenbaarheid van de btw op de verbouwing zelf. Anderzijds kan het bij een verbouwing van bijvoorbeeld een kantoor naar hotel juist heel gunstig zijn om voor de btw een nieuw gebouw te realiseren. De koper van een dergelijk hotel kan immers de btw

volledig verrekenen, terwijl er beroep kan worden gedaan op een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting.

Een recente uitspraak ('Kozuba') van het hof van justitie roept de vraag op of de lat nog steeds zo hoog ligt als door de Nederlandse Hoge Raad in 2010 is vastgesteld. In de Kozuba-uitspraak heeft het hof van justitie het begrip 'verbouwing' uitgelegd. Die uitleg luidt als volgt:

'Die term mag dan niet eenduidig zijn (...) hij suggereert op zijn minst dat het betrokken gebouw veranderingen van betekenis moet hebben ondergaan, die zijn bedoeld om het gebruik ervan te wijzigen of om de omstandigheden waaronder het wordt betrokken, ingrijpend aan te passen.'

Het hof van justitie vindt kennelijk een wijziging van de functie een vrij belangrijk criterium voor de uitleg van het begrip 'verbouwing', daar waar de Nederlandse Hoge Raad daar minder tot geen belang aan hecht bij zijn uitleg van het begrip 'vervaardigen'. Daarnaast speelt bij het hof van justitie de grootte van de investering ten opzichte van de waarde van het gebouw nog een rol. Of deze uitspraak maakt dat ook in de Nederlandse praktijk na verbouwing eerder kan worden geconcludeerd tot een nieuw gebouw, is nog niet duidelijk. Deze uitspraak zal partijen waarschijnlijk, daar waar er sprake is van toekomstig btw belast gebruik (zoals een hotel) aanleiding kunnen geven eerder te stellen dat een gebouw door een verbouwing nieuw is geworden. Het voordeel van een nieuw gebouw dat btw belast zal worden gebruikt, is immers dat bij levering in de btw een vrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing is.

RENÉ MAAT

*Belastingadviseur en partner
Rechtsstaete Vastgoedadvocaten en
Belastingadviseurs*