



HET ENE POSTKANTOOR IS HET ANDERE NIET

DOOR TON OOSTENRIJK

Er zijn postkantoren en postkantoren. Het ene is het andere niet. Onlangs kwamen twee van deze voormalige postgebouwen in uitspraken van de fiscale rechter aan de orde.

In een zaak die in hoger beroep was voorgelegd aan het Gerechtshof betrof het een discussie over de overdrachtsbelasting in samenhang met de omzetbelasting. Oftewel, de vraag of er sprake was van een nieuw vervaardigde onroerende zaak en dus bij levering van het betreffende (voormalige) postgebouw de (samenloop)vrijstelling voor de overdrachtsbelasting van toepassing was. Bij het andere postkantoor was de vraag hoe voor de inkomstenbelasting moet worden aangekeken tegen activiteiten die voor dit postkantoor waren verricht. Oftewel, of de werkzaamheden aan het postkantoor leidden tot heffing in box 1 (progressieve inkomstenbelastingtarieven tot 50%), of dat er sprake was van normaal vermogensbeheer, zodat heffing volgens de regels van box 3 zou plaatsvinden.

Om met de eerste zaak te beginnen: van belang was of er sprake was van een vervaardiging. Bij onroerende zaken is volgens jurisprudentie uit 2010 pas sprake van vervaardiging als door de werkzaamheden aan die onroerende zaak in wezen nieuwbouw heeft plaatsgevonden. Dat is een feitelijke beoordeling. Dat het pand na alle werkzaamheden nog steeds herkenbaar was als (voormalig) postkantoor was onvoldoende om niet te spreken van 'in wezen nieuwbouw'. De sloop-, bouw- en renovatiewerkzaamheden aan de binnenkant van het gebouw waren immers omvangrijk en leidden tot een verhoging van de bruikbare oppervlakte met 30%. Ook wijzigde het gebruik van het gebouw van een typisch postkantoor – met gesloten betonnen constructie, smalle raampartijen en hoge verdiepingen – naar enkele specifieke vormen van gebruik, zijnde een restaurant met bar en supermarkt. Hier was dus sprake van 'in wezen nieuwbouw' en was dus een vrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing.

Ook het andere postkantoor werd herontwikkeld c.q. verbouwd. In deze zaak was de vraag bij het Gerechtshof of de werkzaamheden aan het postkantoor naar aard en omvang onmiskenbaar gericht waren op voordelen die het rendement bij normaal actief vermogensbeheer te boven gingen. Het Gerechtshof vond van wel, omdat sprake was van een ingrijpende transitie, een bestemmingswijziging (van postkantoor naar detailhandel, sportschool en hotel), hoge verbouwingskosten in relatie tot de aankoopprijs en een vergroting van de verhuurbare meters, in samenhang met de kwalitatieve werkzaamheden van onder meer de belanghebbende (een vastgoedontwikkelaar met daarnaast een privé-vastgoedportefeuille).

Mede vanwege de achtergrond van de belanghebbende, de omvang van de transitie en de daarmee gepaard gaande werkzaamheden meende het Gerechtshof dat een waardestijging van het pand werd beoogd en dat dit voordeel ook redelijkerwijs te verwachten was. Dat laatste vanwege de ervaring van de ontwikkelaar, diens kennis en netwerk, maar ook vanwege de gedateerdheid van het pand voor de transitie en de (A-)locatie.

Nu de vraag positief is beantwoord, is sprake van een bron van inkomen, te weten resultaat uit overige werkzaamheden, belast in box 1. Voor de belanghebbende is dit een teleurstellende uitkomst. Niet alleen omdat er inkomstenbelasting betaald moet worden over de gecreëerde meerwaarde (het verschil tussen de waarde van het postkantoor bij aanvraag van de bouwvergunning, verhoogd met de bouw- en financieringskosten, en de eindwaarde), maar ook omdat deze moet worden betaald zonder dat de meerwaarde ook daadwerkelijk is gerealiseerd door een verkoop. Geen cash in, wel cash out, om de link naar corona toch maar even te leggen...

Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij RechtStaete