

Update “in wezen nieuwbouw”

Het “in wezen nieuwbouw” begrip staat wederom in de fiscale spotlight. Nadat de Hoge Raad vorige week enkele prejudiciële vragen in dit kader heeft beantwoord (zie ook onze nieuwsbrief van 4 november jl.), is vandaag een langverwacht arrest gepubliceerd waarin ons hoogste rechtscollege oordeelt over de BTW kwalificatie van de levering van een verbouwde wollenstoffenfabriek. De echte inzet in deze zaak is de samenloopvrijstelling voor de overdrachtsbelasting die alleen geldt als de Hoge Raad concludeert tot nieuwbouw voor de BTW.

De fabriek

De zaak betrof, in het kort, een verbouwing c.q. transformatie van een oude wollenstoffenfabriek tot retailcentrum in het zuiden des lands. Hierbij is van de 330 meter lange originele fabrieksstraat – na gedeeltelijke sloop – 140 meter behouden gebleven en zijn diverse doorgangen aangebracht om entrees van winkels te creëren. Daarnaast zijn dragende binnenmuren verwijderd. Verder is het dak van de fabriek geheel vernieuwd en versterkt (ter compensatie van de gesloopte binnenmuren), waarbij de kenmerkende vorm (“zaagtandendak”) niet verloren is gegaan. Voorts zijn gietijzeren zuilen gerepareerd dan wel vervangen (indien deze te veel erosie vertoonden). Tot slot is de vloer grotendeels vernieuwd en is de draagkracht hiervan verhoogd. Onder de vloer is tevens de fundering aangepast en vervangen.

Oordeel Hoge Raad

In lijn met het richtsnoer die vorige week – in het kader van de prejudiciële vragen – is gepubliceerd, kent de Hoge Raad veel gewicht toe aan de bouwkundige wijzigingen (o.a. fundering, dragende delen) die de fabriek heeft ondergaan. Sterker nog, louter wijzigingen in de bouwkundige constructie kunnen “in wezen nieuwbouw” tot gevolg hebben. Hierbij zijn factoren zoals bouwkundige identiteit, uiterlijke kenbaarheid en/of functiewijziging niet doorslaggevend en evenmin noodzakelijk, aldus de Hoge Raad.

Op basis van het voorgaande, oordeelt de Hoge Raad dat de verbouwing c.q. transformatie van de wollenstoffenfabriek heeft geleid tot “in wezen nieuwbouw” en de levering hiervan van rechtswege belast is met BTW. Een – gezien de vorige week beantwoorde prejudiciële vragen – niet geheel onverwachte uitkomst.



Belang voor de praktijk

Uit genoemde arresten blijkt dat wijzigingen betreffende de bouwkundige constructie een vereiste zijn om tot “in wezen nieuwbouw” te komen. Al hetgeen daaromheen (lees: functiewijziging, herkenbaarheid, identiteit etc.) is niet doorslaggevend en evenmin noodzakelijk.

Ergo, indien de BTW op de levering van, bijvoorbeeld, een transformatieproject kan worden verrekend (bijvoorbeeld commercieel vastgoed), zal het vanuit BTW en overdrachtsbelasting perspectief gunstig zijn om aan te sturen op bouwkundige wijzigingen.

Indien de BTW, daarentegen, een kostenpost vormt en het voordeliger is de levering van het transformatieproject in de overdrachtsbelastingsfeer te laten plaatsvinden (bijvoorbeeld woningen), zal het vanuit BTW en overdrachtsbelastingperspectief gunstig zijn om de bouwkundige wijzigingen zo veel mogelijk te beperken (teneinde een omslag van overdrachtsbelasting naar BTW te vermijden).

Behoeftte aan nader advies?

Aarzel niet en neem contact met ons op!



René Maat
ram@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 84



Ton Oostenrijk
ajo@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 83



Luc van Dijk
lvd@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 97



Léon Borkes
lbo@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 98



Beer van den Broek
bvb@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 66



Natasha Konings
nko@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 68



Dick van der Pal
dvp@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 39



Xaviera van Bossé
xvb@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 69



Laurens Veenman
lve@rechtstaete.nl
+31 20 573 03 389

Emmaplein 5
1075 AW Amsterdam

Postbus 75638
1070 AP Amsterdam
T +31 20 573 03 60
F +31 20 570 96 70

info@rechtstaete.nl
www.rechtstaete.nl

