

Uitspraak Hoge Raad inzake de prejudiciële vragen over het begrip “in wezen nieuwbouw”

Met het oog op het uiteindelijke gebruik van het vastgoed (wel of niet met BTW belast) is de kwalificatie van een onroerende zaak die wordt verkocht en geleverd als zijnde “oud vastgoed” of “nieuw vervaardigde onroerende zaak” essentieel. Er is sprake van een nieuw vervaardigde onroerende zaak indien sprake is van “in wezen nieuwbouw” (anders, het voortbrengen van een zaak die er tevoren niet bestond). Dit speelt met name bij transformatieprojecten en - omvangrijke - verbouwingswerkzaamheden.

De kwalificatie van een onroerende zaak als “in wezen nieuwbouw” is relevant omdat alsdan sprake is van een met BTW-belaste levering welke in beginsel vrijgesteld is van overdrachtsbelasting (o.g.v. samenloopvrijstelling). Indien geen sprake is van “in wezen nieuwbouw”, is sprake van “oud vastgoed” en is de verkrijging van die zaak vrijgesteld van BTW (tenzij partijen opteren voor een BTW-belaste levering) en belast met overdrachtsbelasting (tenzij een - andere - vrijstelling van toepassing is). Om die reden bestaat al jaren discussie over de invulling van het begrip “in wezen nieuwbouw”. De rechtbank Zeeland-West-Brabant heeft - prejudiciële - vragen gesteld aan de Hoge Raad hoe aan dit begrip invulling moet worden gegeven.

De Hoge Raad heeft vandaag (4 november 2022) antwoorden gegeven op de vragen van de rechtbank.

Hieronder hebben wij de eigen samenvatting van Hoge Raad van dit arrest opgenomen (zie ook: <https://www.hogeraad.nl/actueel/nieuwsoverzicht/2022/november/hoge-raad-geeft-antwoord-prejudiciële-vragen-invulling-begrip/>).

“De zaak

De belanghebbende in deze zaak heeft een gebouw verkregen dat voorheen een kantoorgebouw was, en dat voorafgaand aan de levering is verbouwd tot hotel.

De verbouwingswerkzaamheden betroffen het aan de binnenzijde strippen van het gebouw en het vervangen van de kantoorruimten door hotelkamers. Er zijn sanitaire aanpassingen uitgevoerd en een sprinklerinstallatie en een nieuwe verwarming geplaatst. De bestaande constructie van het gebouw is ongewijzigd gebleven. Het dak, de vloeren, de trappen, de plafonds en de liften zijn niet verwijderd of vervangen. Het uiterlijke aanzien van het gebouw is evenmin veranderd.



De belanghebbende stelt zich op het standpunt dat de verbouwing heeft geleid tot een in wezen nieuw gebouw en dat de verkrijging van het hotelgebouw is vrijgesteld van overdrachtsbelasting omdat de levering ervan is belast met omzetbelasting. De inspecteur vindt dat de verbouwing niet heeft geleid tot een in wezen nieuw gebouw.

Rechtbank procedure

De rechtbank oordeelde bij tussenuitspraak dat niet duidelijk is aan de hand van welke criteria het begrip ‘in wezen nieuwbouw’ moet worden ingevuld. Om die reden stelde de rechtbank prejudiciële vragen aan de Hoge Raad. Een prejudiciële vraag is een rechtsvraag van een rechter over een rechtsregel. Daaraan kan behoefte bestaan als de Hoge Raad over die vraag niet eerder heeft geoordeeld. Het moet gaan om een vraag die zich voordoet in een concrete zaak die bij een rechtbank of gerechtshof in behandeling is en die van belang is voor de beslissing in een groot aantal andere zaken. De antwoorden kunnen de rechter houvast geven bij toekomstige beslissingen in concrete zaken.

Oordeel Hoge Raad

De Hoge Raad beantwoordt de vragen van de rechtbank als volgt:

Met ‘in wezen nieuwbouw’ wordt niets anders tot uitdrukking gebracht dan dat als gevolg van verbouwwerkzaamheden een vervaardigd - en dus een in wezen nieuw - gebouw moet zijn ontstaan, dat wil zeggen dat het resultaat van de verbouwing op één lijn moet kunnen worden gesteld met een nieuw gebouw.

Bij de beoordeling of in wezen een nieuw gebouw is ontstaan, moet worden vastgesteld wat er in bouwkundig opzicht met het bestaande gebouw is gebeurd. Alleen wijzigingen in de bouwkundige constructie, daaronder begrepen vervanging (van een deel) van de bestaande bouwkundige constructie, kunnen de conclusie rechtvaardigen dat een verbouwing zo ingrijpend is geweest dat daardoor in wezen een nieuw gebouw is ontstaan. Of daarvan sprake is, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Een verbouwing zal niet snel zó ingrijpend zijn dat daardoor in wezen een vervaardigd gebouw en dus een nieuw gebouw ontstaat.

*De overige door de rechtbank in haar tussenuitspraak vermelde factoren **[RechtStaete: wijzigingen in bouwkundige identiteit/uiterlijke herkenbaarheid, wijzigingen in bouwkundige constructie, wijzigingen in functie in de zin van aanwendingsmogelijkheden en de grootte van de gedane investeringen en/of de door verbouwing gerealiseerde meerwaarde]** kunnen, evenals andere factoren, aanwijzingen zijn voor de constatering dat een verbouwing in bouwkundig opzicht zo ingrijpend is geweest dat in wezen een nieuw gebouw is ontstaan. Doorslaggevend of noodzakelijk zijn dergelijke andere factoren (alleen of tezamen genomen) echter niet.”*



Tot slot

Voor de situatie waarover de rechtbank dient te beslissen zal in haar uitspraak rekening houden met de antwoorden van de Hoge Raad. Ook andere rechters die in vergelijkbare zaken moeten beslissen zullen de antwoorden van de Hoge Raad daarbij betrekken.

Behoefte 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

