

De Tilburgse Aabe-fabriek: geen abc'tje

DOOR ETIENNE COX

Een paard is een paard, ongeacht of het getraind is voor dressuur of om te springen. En een boek is een boek, ook als het opnieuw is ingebonden. Een confectieschoen die zodanig is aangepast dat die alleen nog bruikbaar is door iemand met een specifieke orthopedische aandoening, is in wezen een nieuwe schoen geworden; de schoen kan niet meer verkocht worden aan of gebruikt worden door een ander. Als ik melk gebruik om een bloedvlek uit mijn witte overhemd te krijgen, blijft het melk – de rest van het pak kan ik gewoon opdrinken. En als ik Robijn gebruik om aangekoekte rijst uit een pan te krijgen, is die Robijn geen Drefit geworden. Plant ik een bloem in een drinkglas, dan blijft het een drinkglas – zij het dat ik het gebruik als bloempot. Ik denk dat daar weinig discussies over zullen bestaan.

Toch blijkt het ten aanzien van vastgoed veel moeilijker om vast te stellen of en wanneer iets ouds iets nieuws is geworden. Wellicht vooral doordat het antwoord een aanzienlijke fiscale impact heeft en niet altijd het gewenste financiële resultaat. Zo ook bij de Tilburgse AaBe-fabriek.

Toen ik nog in Tilburg studeerde, lag deze fabriek er verlaten bij. Inmiddels, na een ingrijpende verbouwing, is er een winkelcomplex in gevestigd. Afgelopen week had ik een eetafspraak in Tilburg. Ik had mijn auto bewust bij de AaBe-fabriek geparkeerd. Toen we langs het complex liepen, vroeg ik de vriend met wie ik was wat hij ervan vond: oud of nieuw? Hij sloeg de spijker op zijn kop: het is een nieuwe shopping mall in een oude fabriek. Dus iets nieuws én iets ouds.



Voor de belasting is het alles-of-niets: óf volledig nieuw, óf volledig oud

Voor de btw en overdrachtsbelasting is het echter alles-of-niets. We moeten kiezen: óf volledig nieuw, óf volledig oud. En daar gaat het volgens mij mis. Want welk antwoord we ook geven, in beide gevallen wordt iets ondergewaardeerd. Als we voor vernieuwbouw kiezen, miskennen we de oude, soms monumentale onderdelen. Kiezen we voor oudbouw, dan gaan we voorbij aan de omvangrijke investeringen. De rechtbank Zeeland-West-Brabant heeft de Hoge Raad onlangs gevraagd om concrete beoordelingscriteria voor de beantwoording van de vraag wanneer sprake is van vernieuwbouw. Maar ook met nadere voorwaarden zal de uitkomst zijn dat óf btw wordt verschuldigd over oudbouwelementen óf cumulatief van btw en overdrachtsbelasting ontstaat ten aanzien

van de verbouwkosten. Bovendien blijft het steeds een zeer casuïstisch vraagstuk, dat van geval tot geval moet worden beoordeeld. Dat lijkt mij een aangelegenheid die is voorbehouden aan de feitenrechter. Met Advocaat-Generaal Ettema verwacht ik dan ook dat de Hoge Raad niet meer handvatten kan, mag en zal geven. Volgens mij is de wetgever aan zet.

Om te bewerkstelligen dat recht wordt gedaan aan én de oude elementen én de renovatie, zouden de relevante wetsbepalingen mijns inziens op drie punten moeten worden aangepast:

1. De 'vernieuwbouw'-fictie moet uit de wet worden geschrapt. Op die manier wordt voorkomen dat btw komt te drukken op grond en oudbouwdeelen;
2. De voorwaarden voor de optie btw-belasting levering moeten worden verruimd (het 90%-criterium moet worden versoepeld), zodat de btw op de verbouwing toch kan worden doorschoven naar de afnemer met btw-aftrekrecht; en
3. De heffingsgrondslagvermindering voor de overdrachtsbelasting moet worden verruimd, en wel zo dat geen overdrachtsbelastingdruk wordt ervaren als in de koopprijs de kosten van een (aanzienlijke) verbouwing zijn meegerekend. Dan krijg je geen cumulatief van btw en overdrachtsbelasting voor die verbouwkosten.

In de bebouwde omgeving proberen we steeds vaker oude en nieuwe elementen te combineren en integreren. Fysiek gebeurt het al, maar de fiscale wetgeving loopt achter.

Etienne Cox is vastgoedfiscalist bij CMS