

Verbouwing leidt niet licht tot 'nieuw pand'

Hoge Raad scheidt met arrest duidelijkheid over criteria voor beoordelen van gevolgen renovatie

Willie Ambergen

Fiscaal gezien is het van groot belang of bij een verbouwing in feite een nieuw pand ontstaat. De Hoge Raad heeft nu een baanbrekend arrest gewezen voor renovaties van gebouwen.

Al meer dan 25 jaar wordt in vastgoedland heftig gediscussieerd wanneer er voor de btw en de overdrachtsbelasting een 'nieuw vervaardigd' pand ontstaat. Vooral verbouwingen van bestaand onroerend goed leidden tot veel discussie. Als er door de verbouwing een nieuw vervaardigd pand ontstond, was dat voor de overdrachtsbelasting financieel aantrekkelijk. Veelal is er bij de overdracht van een dergelijk nieuw vervaardigd pand geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Ingeval zo'n nieuw vervaardigd pand zonder btw verhuurd werd, dan was er echter voor de btw een probleem ontstaan. De ontwikkelaar of belegger moet dan een zogenaamde integratieheffing aangeven, waarna de huurder veelal een opslag van 30% tot 40% verschuldigd is op de huur.

Of er door een verbouwing een nieuw vervaardigd pand ontstaat, is fiscaal dus uiterst relevant, terwijl in de oude jurisprudentie weinig eenduidige criteria geformuleerd waren. Dit betekende dat de ene belastinginspecteur al een nieuw vervaardigd pand onderkende indien er sprake was van een interne verbouwing van het pand en het plaatsen van een dakkapel, terwijl de andere inspecteur nog geen nieuw vervaardigd pand aanwezig achtte indien een gebouw, ook aan de buitenkant, geheel verbouwd werd.

Op 19 november heeft de Hoge Raad een arrest gewezen dat helder inzicht biedt in de criteria die deze hoogste rechter belangrijk vindt. De casus was als volgt.

Een ondernemer die zich bezighoudt met kinderopvang koopt een bestaand woon-winkelpand. In het winkelgedeelte was een tandtechnisch laboratorium gevestigd. Het pand wordt door de ondernemer van binnen volledig verbouwd om het geschikt te maken voor kinderopvang. Aan de buitenkant van het pand verandert er weinig. De pui wordt voor een deel aangepast en er wordt

**Ingrijpend wijzigen.
Een voorbijganger
zal moeten denken:
'Hé, er staat een
nieuw pand!'**

een speeltuintje aangelegd.

De Hoge Raad heeft beslist dat voor de btw geen sprake was van het ontstaan van een nieuw vervaardigd pand. In de visie van de Hoge Raad is er pas sprake van het ontstaan van zo'n nieuw vervaardigd pand bij een renovatie, indien 'door de werkzaamheden aan de onroerende zaak in wezen nieuwbouw heeft plaatsgevonden'.

Uit de feiten, die in het arrest genoemd zijn, kan afgeleid worden dat kennelijk niet (meer) relevant is dat:

- de functie en aanwendingsmogelijkheden van het pand gewijzigd waren;
- er een bouwvergunning is toegekend en een bestemmingsplanwijziging heeft plaatsgevonden;
- de gehele binnenkant van het pand veranderd is;
- de verbouwing zo ingrijpend was

dat niet op eenvoudige wijze de oude functie hersteld kan worden;

- er ook aan de buitenkant van het pand bescheiden veranderingen zichtbaar zijn.

Spannend wordt nu de vraag wanneer een verbouwing zo ingrijpend is dat er in wezen sprake is van nieuwbouw. Als een pand bij de verbouwing gesloopt wordt tot de bodemplaat zal dat ongetwijfeld het geval zijn. Een ingrijpende verbouwing zal echter naar het zich laat aanzien zo ingrijpend moeten zijn dat een voorbijganger zal moeten denken: 'Hé, er staat een nieuw pand!'

Dat veronderstelt ook een zeer ingrijpende wijziging in het aanzicht van het pand.

Willie Ambergen is belastingadviseur en partner bij CMS Derks Star Busmann.