

OVERDRACHTSBELASTING

Wat is een 'woning'?

Afhankelijk van de aard van de bestemming van de onroerende zaak moet er 2% (bestaande woning) of 6% (bedrijfsruimte) overdrachtsbelasting worden afgedragen. Maar wanneer kan een onroerende zaak worden aangemerkt als woning of als bedrijfsruimte?

Tarief Overdrachtsbelasting moet worden afgedragen bij de aankoop of schenking van een bestaande woning, bedrijfspanden of andere onroerende zaken. De overdrachtsbelasting is 2% van de koopsom bij een bestaande woning en bijbehorende grond. Bij de verkoop van een bedrijfspand of los stuk grond is 6% overdrachtsbelasting over de koopsom verschuldigd.

Woning of bedrijfsruimte?

Onlangs is door advocaat-generaal Wattel in een aantal zaken geconcludeerd in hoeverre onroerende zaken in bepaalde situaties zijn aan te merken als woning, dan wel als bedrijfsruimte ([ECLI:NL:PHR:2016:1222](#)). In de behandelde zaken zijn onroerende zaken overgedragen aan een nieuwe eigenaar, waarbij niet geheel duidelijk is of de onroerende zaken zijn aan te merken als woning of als bedrijfsruimte.

Feitelijk gebruik niet relevant De advocaat-generaal schrijft in zijn conclusies dat het feitelijk gebruik van een onroerende zaak er weinig toe doet bij de beoordeling of een onroerende zaak is aan te merken als woning of als bedrijfsruimte. De vraag die beantwoord moet worden, is of de onroerende zaak 'naar zijn aard bestemd is voor bewoning'. Bij de beantwoording van deze vraag is in eerste instantie de oorspronkelijke aard bij de bouw en de daaruit volgende bestemming van de onroerende zaak van belang. Niet van belang is of de onroerende zaak op het moment van overdracht bewoonbaar is of de verkrijging bijdraagt aan de doorstroming op de woningmarkt.

Sloop en verbouwing

Het ontbreken van bijvoorbeeld een badkamer of keuken in de onroerende zaak is niet relevant. Ook de verkrijging van sloopwoningen, gestripte woningen en zelfs blote fundamenten zijn als woning aan te merken, zolang aan de bouwkundige aard en de daaropvolgende woonfunctie van de onroerende zaak wordt voldaan.

Bouwkundig ingrijpen Ten tweede is volgens de advocaat-generaal van belang of er ooit bouwkundig is ingegrepen en met welk bouwkundig doel en effect is ingegrepen. Aan de hand van deze feitelijke omstandigheden moet worden beoordeeld of een onroerende zaak geschikt is voor bewoning. Denk hierbij aan het ontwerp, de structuur en het indelen van de onroerende zaak. Een bepaalde bouwkundige ingreep kan zo ingrijpend zijn dat de bouwkundige aard van een onroerende zaak is gewijzigd en er sprake is van een nieuwe onroerende zaak.

Functiewijziging

Onroerende zaken zoals bijvoorbeeld kerken of fabriekshallen zijn naar hun bouwkundige aard in eerste instantie niet bestemd als woning. Deze onroerende zaken zullen eerst ingrijpend, oftewel: moeilijk omkeerbaar tot woning verbouwd moeten worden, voordat deze onroerende zaken naar hun bouwkundige aard objectief voor bewoning bestemd zijn en dus een objectieve functiewijziging hebben ondergaan. De onroerende zaak moet naar bouwkundige aard, en dus niet slechts naar de bedoeling van de bewoner, een andere bestemming hebben gekregen.

BZ-ADVIES

Het 2%-tarief in de overdrachtsbelasting mag u toepassen als de onroerende zaak die wordt overgedragen naar zijn aard bestemd is voor bewoning. Is dit ten tijde van de overdracht nog niet het geval, ga dan na of de onroerende zaak door een ingrijpende verbouwing een functiewijziging ondergaat waardoor deze alsnog als woning kan worden aangemerkt.

Hoge Raad De conclusie van de advocaat-generaal maakt duidelijk wanneer een onroerende zaak als woning kan worden aangemerkt en wanneer niet. De Hoge Raad moet in de door de advocaat-generaal besproken casussen nog uitspraak doen. Het is dus nog even afwachten of de Hoge Raad de conclusie van de advocaat-generaal overneemt.

→ *Of een onroerende zaak als woning kan worden aangemerkt, wordt niet bepaald door het feitelijke gebruik, maar is afhankelijk van de vraag of de onroerende zaak naar zijn aard - eventueel na een ingrijpende verbouwing waardoor deze een functiewijziging ondergaat - bestemd is voor bewoning.*