

UW RAADSMAN

ACTUELE RECHTSPRAAK

Volgens de Hoge Raad leidt alleen een ingrijpende verbouwing tot nieuwbouw voor de btw

De Hoge Raad heeft onlangs twee belangrijke uitspraken gedaan over het begrip 'in wezen nieuwbouw', dat van groot belang is voor de heffing van btw en overdrachtsbelasting bij vastgoedtransacties.

Overdracht nieuwe onroerende zaak

21% btw. Voor de heffing van btw en overdrachtsbelasting bij vastgoedtransacties is het van belang in welke staat een onroerende zaak op het moment van overdracht verkeert. Kort gezegd is de levering van een gebouw belast met 21% btw als het een 'nieuwe' onroerende zaak betreft.

Geen overdrachtsbelasting. In dat geval geldt er onder voorwaarden een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting. **Tip.** Als de koper (volledig) recht heeft op aftrek van btw, kan de kwalificatie van een gebouw als een 'nieuwe' onroerende zaak dus voordelig zijn.



Extra uit de Toelichtingen

Voor meer informatie over de heffing van btw bij de levering van een onroerende zaak, ga naar <https://www.tipsenadvies.nl>, Download Zone, jaargang 28, nr. 2.

'In wezen nieuwbouw'

Ingrijpende verbouwing. Een ingrijpende verbouwing van een al bestaand gebouw kan ook leiden tot een nieuwe onroerende zaak. Volgens eerdere rechtspraak van de Hoge Raad moet er dan sprake zijn van 'in wezen nieuwbouw'. De twee recente uitspraken van de Hoge Raad betreffen de betekenis van dit begrip. Wanneer is een verbouwing zodanig dat er gesproken kan worden van 'in wezen nieuwbouw'?

In feite een nieuw gebouw. De eerste zaak (ECLI:NL:HR:2022:1577) betreft de verkoop van een voormalig kantoorpand dat is verbouwd tot een hotel. In de tweede zaak (ECLI:NL:HR:2022:1609) gaat het om een fabriekscomplex dat deels is gesloopt en deels is verbouwd. Op de vraag of

er sprake is van 'in wezen nieuwbouw', antwoordt de Hoge Raad in beide zaken dat het moet gaan om zodanige verbouwingen dat er in feite een gebouw is voortgebracht dat tevoren niet bestond. De werkzaamheden moeten zo ingrijpend zijn dat het resultaat van de verbouwing op één lijn kan worden gesteld met een nieuw gebouw. Alleen zodanig ingrijpende wijzigingen in de bouwkundige constructie kunnen die conclusie rechtvaardigen. **Let op.** Een verbouwing zal echter niet snel zo ingrijpend zijn dat daardoor een nieuw gebouw ontstaat.

Tal van factoren spelen een rol

De twee uitspraken verduidelijken wanneer er sprake is van 'in wezen nieuwbouw' als gevolg van een verbouwing en er 21% btw verschuldigd is en onder voorwaarden geen overdrachtsbelasting. De Hoge Raad reikt geen algemene regel aan die in alle situaties toepassing vindt. Het blijft dan ook afhankelijk van de precieze omstandigheden van het betreffende geval of een verbouwing heeft geresulteerd in een nieuw gebouw. Volgens de Hoge Raad kunnen tal van factoren een rol spelen: veranderingen van de bouwkundige identiteit of het uiterlijk van het gebouw, functiewijzigingen, de grootte van de gedane investeringen en de door de verbouwing gerealiseerde meerwaarde. Deze en andere factoren zijn slechts aanwijzingen, geeft de Hoge Raad aan. Ze zijn niet doorslaggevend, noch op zichzelf, noch samen.

Belang voor de praktijk. Deze uitspraken hebben invloed op de bepaling of de levering plaats moet vinden met 21% btw of vrijgesteld is van btw en of er bij de ingebruikname van het gebouw na de verbouwing rekening moet worden gehouden met een herzieningstermijn.

- › *De twee uitspraken verduidelijken wanneer er door een verbouwing sprake is van 'in wezen nieuwbouw' en er 21% btw verschuldigd is en onder voorwaarden geen overdrachtsbelasting. Voor de conclusie dat een verbouwing heeft geresulteerd in een nieuw gebouw zijn volgens de Hoge Raad wijzigingen in de bouwkundige constructie vereist.*