

# Belasting Zaken advies

Voor de fiscaal professional

## In dit nummer ...

### Verbouwing

Btw/OVB bij (ingrijpende) verbouwing

1

### Geruisloze omzetting

Geruisloze inbreng van een verhuurde onderneming in een BV

2

### Rekening-courant

Onbelast wegstrepen rekening-courant?

3

### Borgstelling

Borgstellingsverlies na eindigen aanmerkelijk belang?

4

### Eigen woning

Paardenbak, stallen en wei wel aanhorigheid bij de eigen woning

5

### Internationaal

Belastingheffing over grensoverschrijdende pensioenuitkeringen

6

### Belastingrente

Geen belastingrente als de fiscus al over het bedrag beschikte

7

### Auto van de zaak

Bewijslast bijtelling? Inspecteur, ga boeven vangen!

8

### Personeel

Werkkleding

9

### Arbeidsongeschiktheid

Fiscale behandeling van deelname aan een broodfonds

10

### Aansprakelijkheid

Fiscale eenheid btw en hoofdelijke aansprakelijkheid

11

### Omzetbelasting

De eerste btw-aangifte van 2023

12

nummer 1 - januari 2023 - verschijnt 11x per jaar

## VERBOUWING

### Btw/OVB bij (ingrijpende) verbouwing

De Hoge Raad heeft een essentieel criterium voor 'in wezen nieuwbouw' aangeduid.

**Nieuwbouw of verbouwing** Voor de btw kan er, onder andere, gesproken worden van nieuwbouw wanneer er zo ingrijpend verbouwd wordt dat er sprake is van in wezen nieuwbouw. In dat geval is de levering van het gebouw belast met 21% btw en kan de samenloopvrijstelling met de overdrachtsbelasting (OVB) worden toegepast. Ook begint een nieuwe herzieningstermijn van tien jaar te lopen. Bij een verbouwing begint er geen nieuwe herzieningstermijn te lopen. In de praktijk was er onduidelijkheid over de definitie in wezen nieuwbouw.

**Prejudiciële vragen** Rechtbank Zeeland-West-Brabant heeft de Hoge Raad aan de hand van prejudiciële vragen ([ECLI:NL:RBZWB:2022:378](#)) om opheldering gevraagd. Daarbij wilde de rechtbank weten of en zo ja welke van de volgende criteria in acht moeten worden genomen:

- wijzigingen in de bouwkundige identiteit/uterlijke herkenbaarheid;
- wijzigingen in de bouwkundige constructie;
- wijzigingen in functie in de zin van toepassingsmogelijkheden;
- de grootte van de gedane investeringen en/of de door verbouwing gerealiseerde meerwaarde.

**Bouwkundige constructie** De Hoge Raad ([ECLI:NL:HR:2022:1577](#)) legt uit dat er met de woorden 'in wezen nieuwbouw' wordt bedoeld dat het resultaat van de verbouwing op één lijn moet kunnen worden gesteld met een nieuw gebouw. De Hoge Raad vindt dat er alleen sprake kan zijn van in wezen nieuwbouw wanneer er een wijziging heeft plaatsgevonden in de bouwkundige constructie van het pand. De andere criteria kunnen worden meegewogen, maar vormen op zichzelf niet voldoende grond om tot in wezen nieuwbouw te komen. Een verbouwing zal dus minder snel kwalificeren als in wezen nieuwbouw. De levering van een dergelijke onroerende zaak zal derhalve niet snel belast zijn met btw. Afhankelijk van het gebruik van de onroerende zaak na verkrijging, kan dit voordelige of nadelige gevolgen hebben. Alhoewel de Hoge Raad nu duidelijk heeft aangegeven dat wijzigingen in de bouwkundige constructie noodzakelijk zijn voor de kwalificatie als in wezen nieuwbouw, is nog niet geheel duidelijk in welke mate er sprake moet zijn van dergelijke wijzigingen. De beoordeling of er sprake is van in wezen nieuwbouw, blijft daarom vaak ingewikkeld en een zorgvuldige beoordeling per geval blijft derhalve nodig.

#### BZ-ADVIES

Houd rekening met de door de Hoge Raad gegeven definitie van in wezen nieuwbouw bij een te leveren of aan te kopen verbouwd gebouw.

→ Een gebouw is na verbouwing 'in wezen nieuwbouw' als de bouwkundige constructie is gewijzigd. Andere criteria kunnen worden meegewogen, maar zijn niet doorslaggevend.