

Carola van Vilsteren, Van Vilsteren BTW-advies; Marco de Weerd, Accon AVM
Na brand wederopgebouwd pand is nieuw vervaardigd



De levering van een pand vóór, op of binnen twee jaren na de eerste ingebruikname is van rechtswege belast met BTW. Met andere woorden bij de levering van dergelijke panden moet de verkoper BTW berekenen. De verkoper zal zich daarom moeten vergewissen of geleverd wordt binnen deze periode. Nu kan een flinke verbouwing echter ook leiden tot een “nieuw vervaardigde onroerende zaak”. Eenvoudig gezegd: door de verbouwing is er iets ontstaan wat er voorheen niet was. Als de gemiddelde Nederlander door een straat loopt en denkt bij een verbouwd pand “stond dat hier vroeger ook al?”, is de kans groot dat geconcludeerd moet worden dat deze verbouwing tot een nieuw vervaardigd pand heeft geleid. Een

nieuw vervaardigd pand wordt opnieuw in gebruik genomen en een levering binnen 2 jaren na de eerste ingebruikname (van het nieuw vervaardigde pand) is weer belast met BTW.

Als een ingrijpende verbouwing leidt tot een nieuw vervaardigd pand, kan ook nog sprake zijn van een integratieheffing. Over dit onderwerp schreven wij al eens in onze bijdrage van september 2008. Een integratieheffing is aan de orde als een ondernemer in eigen bedrijf vervaardigde goederen in gebruik neemt voor vrijgestelde prestaties. Of als een ondernemer goederen laat vervaardigen, maar daarvoor stoffen ter beschikking stelt. Dat laatste is nogal ruim, de ondernemer die een pand laat bouwen op grond die al zijn eigendom is, kan met een integratieheffing te maken krijgen als hij het pand daarna bijvoorbeeld vrijgesteld van BTW gaat verhuren. Maar ook een ondernemer die een bestaand pand ingrijpend laat verbouwen en dit vervolgens vrijgesteld gaat verhuren, krijgt hiermee te maken: de ter beschikking gestelde “stof” is in dit geval het bestaande pand.

Aan Rechtbank Haarlem is nog niet zo lang geleden een geschil voorgelegd waarbij de Belastingdienst van mening was dat sprake was van een integratieheffing, terwijl de eigenaar deze mening niet deelde. Volgens de belastingdienst was een nieuw vervaardigd pand ontstaan, volgens de nieuwe eigenaar had hij slechts reparaties laten uitvoeren aan een bestaand pand.

De casus was als volgt. Twee jaar na de eigendomsverkrijging woedt er een brand in het aangekochte schoolgebouw. Geruime tijd later wordt het door brand beschadigde pand geleverd aan iemand die vervolgens een aanzienlijke verbouwing laat plaatsvinden waardoor een kantorengebouw met parkeergelegenheid ontstaat. De eigenaar verhuurt de onroerende zaak vervolgens vrijgesteld van BTW aan een derde. Uit de feiten concludeert de rechtbank dat het schoolgebouw door de brand niet meer als schoolgebouw gebruikt kon worden. Voor de beantwoording van de vraag of er een nieuwe onroerende zaak is vervaardigd, moet volgens de rechtbank worden uitgegaan van de toestand van het schoolgebouw na de brand. De functie van het pand als schoolgebouw is door de brand volledig verloren gegaan waarbij de verbouwing heeft gezorgd voor een nieuwe functie, namelijk kantorengebouw. Daarom is er volgens de rechtbank geen mogelijkheid meer om de verbouwing aan te merken als het plegen van onderhoud en reparatiewerkzaamheden. Met andere woorden door de ingrijpende verbouwing is een nieuw vervaardigd pand ontstaan welk vervolgens voor vrijgestelde verhuur in gebruik is genomen. Dus heeft de Belastingdienst volgens de Rechtbank terecht tot een integratieheffing geconcludeerd en BTW nageheven.

In deze casus komen twee lastige BTW-onderwerpen aan de orde. Enerzijds de vraag of een ingrijpende verbouwing wel of niet leidt tot een nieuw vervaardigd pand. Anderzijds de integratieheffing. Een en ander leidt vooral tot complicaties als sprake is van gebruik voor vrijgestelde doeleinden, zoals in de hiervoor beschreven casus vrijgestelde verhuur. Eén van de indicatoren om vast te stellen of een verbouwing leidt tot een nieuw vervaardigd pand, is de vraag of de aanwendingsmogelijkheden van het pand zijn gewijzigd. Voor de brand was het een schoolgebouw, na de brand kon het niet meer als zodanig worden gebruikt en door de verbouwing werd het een kantoorpand. De rechtbank concludeert terecht dat de verbouwing niet kan worden aangemerkt als onderhouds- of reparatiedienst. Wellicht had de rechtbank anders geoordeeld als het pand na de verbouwing weer als school in gebruik zo zijn genomen.

Het voorgaande geeft aan dat eigenaren van panden zich altijd moeten afvragen of hetgeen zij doen of laten doen aan een pand gevolgen heeft voor de BTW. Dat kan zijn doordat sprake is van een integratieheffing, maar ook omdat de herzieningstermijn opnieuw gaat lopen bij een nieuw vervaardigd pand. Beide gevallen kunnen tot onvoorziene naheffingen leiden en voorkomen is beter dan genezen!