Ingrijpende verbouwing: toch herziening?

BTW - Een ingrijpende verbouwing leidt minder snel tot een 'nieuw vervaardigde onroerende zaak' dan voorheen. Een verbouwing leidt daar alleen toe als in wezen sprake is van nieuwbouw. Op dat moment spelen de herzieningsregels. Aangezien de btw-aftrek op diensten niet wordt herzien, is het onnodig om een verbouwing die niet leidt tot nieuwbouw tien jaar te volgen. Het Hof van Justitie heeft nu bepaald dat een verbouwing in bepaalde gevallen kan worden aangemerkt als een zelfstandig investeringsgoed, waardoor op de verbouwing toch de herzieningsregels van toepassing zijn.

Het Hof van Justitie oordeelde over een verbouwing dat 'deze aanpassingen op zich beschouwd een afzonderlijk investeringsgoed vormen'. Om vast te stellen of sprake is van een afzonderlijk investeringsgoed moet worden gekeken naar de duurzaamheid en of wordt afgeschreven op de aanschaffingskosten. Daarbij maakt het dan niet uit dat het geheel deel uitmaakt van een ander investeringsgoed zoals een bedrijfspand. Met andere woorden een verbouwing die geactiveerd wordt op de balans zal snel kwalificeren als afzonderlijk investeringsgoed.

Jurisprudentie

In een zaak van het Europese Hof van Justitie ging het om een bijzondere situatie: een volledig zakelijk gebruikte loods van een vof werd voor een deel verbouwd, om door de firmanten gebruikt te worden om er tijdelijk in te wonen. Na deze tijdelijke bewoning is het gedeelte van de loods weer in gebruik genomen voor bedrijfsdoeleinden. De vof bracht de btw op de kosten van de verbouwing volledig in aftrek. De inspecteur was het hiermee niet eens, omdat bij de aanschaf van de loods geen btw in aftrek was gebracht.

> Een ingrijpende verbouwing kan vergaande gevolgen hebben voor de btw

Het Hof van Justitie oordeelde dat het verbouwde deel van de loods een afzonderlijk investeringsgoed is, ter zake waarvan recht op aftrek bestaat indien het verbouwde deel van de loods van meet af aan bestemd was om na de tijdelijke bewoning weer voor bedrijfsdoeleinden te worden gebruikt. De Hoge Raad heeft onder verwijzing naar de hiervoor beschreven zaak arrest gewezen in twee soortgelijke zaken. In beide gevallen ging het om een ondernemer die een woonboerderij aankocht en deze vervolgens liet verbouwen, waardoor naast de woonruimte ook een (zelfstandige) kantoorruimte ontstond. De btw die ter zake van de verbouwing in rekening werd gebracht, werd door de ondernemers volledig in aftrek gebracht. De Inspecteur meende dat een groot deel van de voorbelasting moest worden toegerekend aan de woning en daarom niet voor aftrek in aanmerking kwam. Aan een gebouw duurzaam uitgevoerde aanpassingen, ter zake waarvan btw in rekening is gebracht, kunnen voor de toepassing van de heffing over het privégebruik van bedrijfsgoederen volgens de Hoge Raad op zich beschouwd een afzonderlijk investeringsgoed vormen.

Gevolgen

Als een verbouwing wordt aangemerkt als een zelfstandig investeringsgoed, moet de btw-aftrek op de verbouwing tien jaar worden herzien bij wijziging van het gebruik. Bij een wijziging van vrijgesteld gebruik naar belast gebruik, is dit voordelig voor de ondernemer, doordat alsnog een deel van de voorbelasting kan worden teruggevraagd. Bij een wijziging van belast gebruik naar vrijgesteld gebruik werkt dit nadelig uit, aangezien een gedeelte van de afgetrokken btw moet worden terugbetaald.

Opletten bij verkoop

Een zelfstandig investeringsgoed heeft bovendien een eigen moment van eerste ingebruikname. Dit zal goed moeten worden vastgelegd in de administratie (bijvoorbeeld in de afschrijvingsstaten). Met andere woorden, na het moment van eerste ingebruikname moet de aftrek tien jaar worden gevolgd; als het gebruik gedurende die tien jaren wijzigt, moet de aftrek worden herzien. Bij verkoop dient men hiermee rekening te houden. Het kan voorkomen dat de herzieningstermijn op het oorspronkelijke investeringsgoed al verstreken is, terwijl de herzieningstermijn op de verbouwing nog niet is verstreken. Op basis van het arrest van het Hof van Justitie zouden bijvoorbeeld landbouwregelaars - agrarische ondernemers die kunnen kiezen al dan niet met de omzetbelasting mee te doen - die opteren voor de normale btw-regels nog een deel van de niet-afgetrokken btw kunnen terugvragen, als in de jaren daarvoor een verbouwing heeft plaatsgevonden. Anderzijds zou de Belastingdienst zich op het standpunt kunnen stellen, dat in de omge-

keerde situatie een deel van de afgetrokken btw moet worden terugbetaald.
Ook (deels) vrijgestelde ondernemers kunnen nog een deel van de niet-afgetrokken btw terugvragen, als zich een wijziging voordoet van vrijgesteld gebruik naar belast gebruik. Ook hier geldt de kanttekening dat de Belastingdienst zich in het omgekeerde geval op het standpunt kan stellen, dat een deel van de afgetrokken btw moet worden terugbetaald.

Herziening ineens niet mogelijk?

In een ander arrest van het Hof van Justitie wordt geoordeeld dat voor onroerende investeringsgoederen een herzieningsperiode van tien jaar is vastgesteld, te rekenen vanaf de ingebruikneming van dat goed. Een herziening ineens, in een enkel belastingjaar, wordt uitgesloten.
In de Nederlandse wetgeving is de bepaling opgenomen dat aan het eind van het boekjaar van ingebruikname de btw-aftrek volledig wordt herzien, overeenkomstig de voor dat jaar geldende gegevens. Deze bepaling lijkt strijdig met de btw-richtlijn. Een ondernemer die alle btw in aftrek heeft gebracht, maar bij wie het gebruik gedurende het boekjaar van ingebruikname wijzigt van belast naar vrijgesteld gebruik, hoeft met een beroep op de btw-richtlijn slechts een tiende van de vooraftrek te herzien.

Tot besluit

Het is van belang dat ondernemers goed beseffen dat een ingrijpende verbouwing vergaande gevolgen kan hebben voor de btw. Dit speelt met name als de verbouwde onroerende zaak verkocht wordt. *(mr. C. van Vilsteren)*

Hof van Justitie, 19 juli 2012, zaaknummer C-334/10
Hoge Raad, 12 juli 2013, zaaknummer 10/02529
Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 25 juli 2014, zaaknummer FutD 2014-2231

Water- en stankoverlast van invloed op WOZ-waarde

LAGERE OVERHEID - Wie eigenaar en/of gebruiker is van een in Nederland gelegen onroerende zaak, ontvangt binnenkort het aanslagbiljet aanslagen gemeentelijke heffingen voor het belastingjaar 2015. Hierop staan de aanslagen gemeentelijke heffingen vermeld, zoals de aanslag onroerendezaakbelastingen (OZB), alsmede de WOZ-waarde van de onroerende zaak. Wellicht heeft u het aanslagbiljet 2015 inmiddels al ontvangen.

Bij het vaststellen van de WOZ-waarde zijn er diverse waardedrukkende omstandigheden denkbaar, die de hoogte van de WOZ-waarde van een onroerende zaak verlagen. In de jurisprudentie (rechtspraak) worden verschillende voorbeelden genoemd, zoals geluidsoverlast door verkeer, aanwezigheid van een hoogspannings- of telefoonmast, wateroverlast en stankoverlast. Een verlaging van de WOZ-waarde leidt onder andere tot een verlaging van de aanslag OZB. Over wateroverlast en stankoverlast heeft het Hof Arnhem-Leeuwarden onlangs een interessante uitspraak gedaan.
In deze zaak was belanghebbende eigenaar en gebruiker van een vrijstaande woning uit 1978, die stond op een perceel van circa 12.390 vierkante meter. De heffingsambtenaar van de gemeente stelde de waarde van de woning vast op 399.000 euro. Belanghebbende vond deze WOZ-waarde te hoog, omdat door de gemeente geen rekening zou zijn gehouden met water- en stankoverlast. Rechtbank Noord-Nederland oordeelde dat bij de vaststelling van de WOZ-waarde inderdaad onvoldoende rekening was gehouden met water- en stankoverlast veroorzaakt door de grondwaterstand en een nabijgelegen varkenshouderij; de WOZ-waarde werd verlaagd naar 350.000 euro.

Hoger beroep

De heffingsambtenaar stelde hoger beroep in bij het Hof. In hoger beroep meldde de heffingsambtenaar dat reeds rekening was gehouden met water- en stankoverlast. Bij de waardering maakte de gemeente namelijk gebruik van verkooptransacties van vergelijkbare woningen die ook last hadden van deze overlast. Volgens de heffingsambtenaar was deze overlast al meegenomen in de verkoopprijzen en was dit daarom vervolgens ook in de WOZ-waarde van de woning van belanghebbende meegenomen. Het Hof was het met de heffingsambtenaar eens. De WOZ-waarde was niet te hoog vastgesteld en bleef dus 399.000 euro.