

Verbouwing minder snel nieuwe onroerende zaak

Een ingrijpende verbouwing van een bestaande onroerende zaak kan voor de btw soms leiden tot een nieuw vervaardigde onroerende zaak. Dit kan onder andere voor de van btw-vrijgestelde ondernemer vervelende gevolgen hebben.

Nieuw vervaardigde onroerende zaak. Als er door een ingrijpende verbouwing een nieuw vervaardigde onroerende zaak ontstaat, heeft dit tot gevolg dat er een nieuw tijdstip van eerste ingebruikname is, dat er een nieuwe herzienings-termijn van negen jaar gaat lopen en - misschien wel het vervelendst - dat zich een zogenaamde 'integratieheffing' voordoet.

Integratieheffing. Dit houdt in dat de btw op de verbouwingskosten volledig in aftrek kan worden gebracht, maar dat vervolgens bij de ingebruikname van het pand, btw moet worden afgedragen over de aanschaf- en voortbrengingskosten van het pand inclusief de ondergrond. Dit is de integratieheffing. **Let op.** Ondernemers die btw-vrijgestelde prestaties verrichten, kunnen deze btw niet als voorbelasting in aftrek brengen.

Wanneer is er sprake van nieuwbouw?

We hebben heel lang gedacht dat om te kunnen vaststellen of een ingrijpende verbouwing leidt tot een nieuw vervaardigde onroerende zaak, de volgende elementen een rol spelen:

- heeft het oorspronkelijke gebouw opgehouden te bestaan?;
- is er sprake van een wijziging in de toepassingsmogelijkheden?;
- de kosten van de werkzaamheden;
- wijziging in de indeling en het uiterlijk van het gebouw.

Een uitspraak van de Hoge Raad lijkt daar nu een ander licht op te werpen.

Het ging in deze zaak om een woon/winkelpand dat in 2001 was verbouwd tot kinderdagverblijf. Het uiterlijk van het pand was bijna niet gewijzigd. Wel was de voorpui op de begane grond vernieuwd en was er een speelterrein aangelegd.



Als door een ingrijpende verbouwing een nieuw vervaardigde onroerende zaak ontstaat, moet er btw worden berekend. Volgens de Hoge Raad is daarbij van belang of het uiterlijk van het pand ingrijpend is gewijzigd.

Standpunt inspecteur

Volgens de inspecteur heeft de verbouwing geleid tot een nieuwe onroerende zaak. Hij legde dan ook een naheffingsaanslag btw op over de voortbrengingskosten van het kinderdagverblijf.

Standpunt rechter

In wezen nieuwbouw? De Hoge Raad haalt een streep door de redenering van de inspecteur. Volgens de Hoge Raad is van vervaardiging van een goed alleen sprake als een goed ontstaat dat eerder niet bestond. Bij onroerende zaken betekent dit dat slechts sprake is van vervaardiging van een nieuwe onroerende zaak, indien door de werkzaamheden in wezen nieuwbouw heeft plaatsgevonden.

Daarvan lijkt eigenlijk alleen sprake te kunnen zijn als het uiterlijk van een pand ingrijpend is gewijzigd. Als iemand langs het pand loopt, moet hij denken: "Hé, stond dit gebouw hier altijd al?"

Commentaar

Het voordeel van deze uitspraak is dat verbouwingen minder snel tot een nieuw vervaardigde onroerende zaak zullen leiden. Vrijgestelde ondernemers worden daardoor minder snel met een integratieheffing geconfronteerd als een pand wordt verbouwd. Toch zal ook deze uitspraak weer tot discussies leiden over bijvoorbeeld de uitleg van de zinsnede 'in wezen nieuwbouw'. Dat zal ongetwijfeld weer leiden tot rechtspraak.



U kunt de besproken uitspraak downloaden van [http://belastingen.indicator.nl \(BT 15.21.07\)](http://belastingen.indicator.nl (BT 15.21.07)).

Bron

Hoge Raad, 19 november 2010, nr. 08/01021