

# Wederopbouw = (soms) nieuwbouw

De levering van een nieuw vervaardigde onroerende zaak vóór, op of binnen twee jaren na de eerste ingebruikname is van rechtswege belast met btw. Maar hoe zit het met een (ingrijpende) verbouwing. Kan men dan ook spreken van een nieuw vervaardigde onroerende zaak?

Een flinke verbouwing kan leiden tot een nieuw vervaardigde onroerende zaak als door de verbouwing iets is ontstaan dat er daarvoor niet was. Als de gemiddelde Nederlander bij een verbouwd pand denkt: 'stond dat hier vroeger ook al', dan 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 twee jaren na de eerste ingebruikname (van het nieuw vervaardigde pand) is weer belast met btw.

## Integratieheffing

Als een ingrijpende verbouwing leidt tot een nieuw vervaardigd pand, kan ook nog sprake zijn van een integratieheffing. Een integratieheffing is aan de orde als een ondernemer in zijn 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 terbeschikkinggestelde stof is in dit geval het bestaande pand.

## Wederopbouw na brand

Aan Rechtbank Haarlem werd 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 waren er slechts reparaties uitgevoerd aan een bestaand pand. De zaak was als volgt. Twee jaar nadat het schoolgebouw is gekocht, woedt er een brand in het pand. Na enige tijd wordt het door brand beschadigde pand geleverd aan iemand die een aanzienlijke verbouwing laat uitvoeren waardoor een kantorengedoe 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 verloren gegaan en de verbouwing heeft gezorgd voor een nieuwe functie, namelijk kantorengedoe. De verbouwing kan daarom volgens de rechtbank met geen mogelijkheid als onderhoud en reparatiewerkzaamheden worden aangemerkt. Ofwel door de ingrijpende verbouwing is een nieuw vervaardigd pand ontstaan dat vervolgens voor vrijgestelde verhuur in gebruik is genomen. De Belastingdienst heeft volgens de rechtbank terecht tot een integratieheffing geconcludeerd en btw nageheven.

## Lastig

In deze zaak komen twee lastige btw-onderwerpen in relatie tot vastgoed samen. Enerzijds de vraag of een ingrijpende verbouwing wel of niet leidt tot een nieuw vervaardigd pand. Anderzijds de integratieheffing. Dit leidt vooral tot complicaties als sprake is van gebruik voor vrijgestelde doeleinden, zoals de hiervoor beschreven vrijgestelde verhuur. Eén van de indicatoren om vast te stellen of een verbouwing leidt tot een nieuw vervaardigd pand, is de vraag of de toepassingsmogelijkheden 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. Het standpunt van de eigenaar is overigens ook niet helemaal onbegrijpelijk. Hij kocht een beschadigd pand, waarschijnlijk ongeschikt voor welk gebruik dan ook en misschien wist hij niet dat het ooit als school was gebruikt?

## Conclusie

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! ■