

'In wezen nieuw

Leidt een ingrijpende verbouwing van een pand tot een nieuw vervaardigde onroerende zaak? Hierover wees de Hoge Raad eind 2010 een arrest waarbij het criterium 'in wezen nieuwbouw' werd geïntroduceerd. Een aandachtspunt.

TEKST: CAROLA VAN VILSTEREN* | BEELD: MARJA BROUWER

Als door een verbouwing in wezen nieuwbouw heeft plaatsgevonden, dan is volgens de Hoge Raad sprake van een nieuw vervaardigde onroerende zaak (19 november 2010, nr. 08/01021). Begin 2013 kwam het criterium in wezen nieuwbouw wederom in een arrest van de Hoge Raad naar voren.

Een ingrijpende verbouwing van een bestaande onroerende zaak, kan dus btw-technisch leiden tot een nieuw vervaardigde onroerende zaak. Dit heeft tot gevolg dat er een nieuw tijdstip van eerste ingebruikname is, een nieuwe herzieningstermijn van negen jaren gaat lopen en dat zich tot 1 januari 2014 een integratieheffing voordeed.

Voor het arrest

Voor het arrest van de Hoge Raad in 2010 werd aan de hand van de volgende elementen - die uit arresten van het Europese Hof van Justitie en de Hoge Raad waren afgeleid - beoordeeld of bij een ingrijpende verbouwing sprake was van een nieuw vervaardigde onroerende zaak:

- Heeft het oorspronkelijke gebouw opgehouden te bestaan?
- Is sprake van een wijziging in de aanwendingsmogelijkheden of functiewijziging?
- De kosten van de werkzaamheden.
- Wijziging in de indeling van het gebouw.
- Wijziging in het uiterlijk.

Het arrest van de Hoge Raad uit november 2010 wierp daar opeens een heel ander licht op. Ook het Europese Hof van Justitie had in een arrest uit 2006 al geoordeeld dat een functiewijziging eigenlijk niet relevant was om te beoordelen of er sprake was van een nieuw vervaardigd goed.

Casus

In de casus waar de Hoge Raad over moest oordelen was een woon/winkelpand 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. Omdat kinderopvang een vrijgestelde prestatie is en de verbouwing had geleid tot een nieuwe onroerende zaak, concludeerde de inspecteur dat zich een integra-

tieheffing had voorgedaan en legde een naheffingsaanslag btw op over de voortbrengingskosten van het kinderdagverblijf.

Hof Den Bosch was het met de inspecteur eens omdat het pand na de verbouwing niet kon worden 'vereenzelvigd' met het pand zoals dat voor de verbouwing bestond.

De indeling van het pand was namelijk vrijwel volledig gewijzigd en de aanwendingsmogelijkheden van het pand waren volgens het Hof ingrijpend veranderd.

De Hoge Raad haalt echter een streep door de redenering van het Hof. Onder verwijzing naar een arrest van het Europese Hof van Justitie is volgens de Hoge Raad alleen sprake van een vervaardiging als een goed ontstaat dat eerder niet bestond. Bij onroerende zaken betekent dit dat slechts sprake is van vervaardiging van een nieuwe onroerende zaak, wanneer door de werkzaamheden aan de onroerende zaak in wezen nieuwbouw heeft plaatsgevonden. De vereenzelviging waar het Gerechtshof het over heeft, is volgens de Hoge Raad niet relevant.

Twee arresten

In maart 2013 wees de Hoge Raad twee arresten waarbij het criterium in wezen nieuwbouw werd aangehaald (8 maart 2013, nr. 11/00701 en nr. 12/02061).

In het eerste arrest werd een monumentaal pand verbouwd van een winkel met twee woningen tot drie naast elkaar gelegen woningen op de begane grond en drie woonappartementen op de bovenverdieping. Bovendien was het dak vernieuwd en verhoogd, waren de kozijnen vervangen, de winkels voorzien van een nieuwe pui en was aan de achterkant een uitbouw gerealiseerd.

Nadat de verbouwing gereed was, is het gebouw gesplitst in zes appartementsrechten. De Hoge Raad kijkt naar het gebouw als geheel en oordeelt dat geen sprake is van in wezen nieuwbouw.

In de tweede zaak was sprake van een winkel met daarboven vier appartementen. Voordat de koper het

'BIJ INGRIJPENDE VERBOUWINGEN MOET GOED NAAR DE FEITEN WORDEN GEKEKEN.'

bouw' in de btw



gebouw verkreeg, was de winkelruimte gesloopt, waarbij alleen de draagconstructie onder de appartementen was blijven staan. Vervolgens werd een kleine nieuwe winkel gerealiseerd.

In deze zaak keek de Hoge Raad niet naar het gebouw als geheel, maar werd geoordeeld dat de ingrijpende verbouwing van de winkel tot een nieuw vervaardigde onroerende zaak leidde. Het grote verschil met de hiervoor genoemde casus is dat hier het gebouw al voor de verbouwing gesplitst was in appartementsrechten. De winkel is dus in feite een zelfstandige onroerende zaak en de verbouwing van de winkel wordt door de Hoge Raad als zodanig beoordeeld. Kijkend naar het gehele gebouw had waarschijnlijk geen nieuwbouw plaats gevonden.

Integratieheffing

Het mag duidelijk zijn dat bij ingrijpende verbouwingen goed naar de feiten moet worden gekeken. Uiter-

lijke veranderingen zouden kunnen leiden tot 'in wezen nieuwbouw' en een nieuw vervaardigde onroerende zaak. Inwendige veranderingen en functiewijzigingen zijn eigenlijk niet meer van belang. Wel van belang is dan weer de vraag of naar het gebouw als geheel moet worden gekeken of naar de afzonderlijke appartementen, zo blijkt uit de arresten uit maart 2013. Als sprake is van een nieuw vervaardigde onroerende zaak zal zich van 1 januari 2014 geen integratieheffing meer voordoen, want die is afgeschaft. Wel heeft een nieuw vervaardigde onroerende zaak een nieuw tijdstip van eerste ingebruikname en begint er een nieuwe herzieningstermijn te lopen. Dus na het boekjaar van ingebruikname moet nog negen jaren worden gekeken of wijzigingen plaatsvinden in het gebruik van belast naar vrijgesteld of andersom. □

Noot

* Carola van Vilsteren is eigenaar van Van Vilsteren BTW Advies.