

Transformatie van vastgoed: Hoge Raad kwalificeert voormalig kantoorpand als woning

Verwacht wordt dat in de komende jaren ongeveer 10.000 panden per jaar van kantoor naar woning worden getransformeerd (Brief Ministerie voor Milieu en Wonen van 21 januari 2020, nr. 2020-0000024906). In de praktijk is het vaak lastig te bepalen onder welk tarief voor de overdrachtsbelasting deze panden geleverd dienen te worden. De Hoge Raad heeft recent opnieuw belangrijke aanknopingspunten gegeven bij het beantwoorden van deze vraag. Met name voor projectontwikkelaars die de woningen verkopen aan particulieren is dit een interessant arrest. Dit omdat in de praktijk de levering van een woning altijd vrij op naam geschiedt. Gezien de praktijkervaring van Cervus met deze problematiek brengen wij u met deze factsheet op de hoogte van de recente ontwikkelingen en de gevolgen voor de praktijk.

Tarief overdrachtsbelasting

De kwalificatie van een pand als woning of kantoor is bij de overdrachtsbelasting van groot belang. Een kantoorpand valt onder het 6% tarief, terwijl een woning onder het 2% tarief valt. Er is dus een besparing te effectueren van 4% indien het getransformeerde pand als woning kan worden geleverd.

De Hoge Raad heeft recentelijk uitspraak gedaan in een zaak waarbij het ging om een dergelijk transformatiepand (Hoge Raad, 29 november 2019, zaaknummer 18/04593, ECLI:HR:2019:1779). Het pand was in de onderhavige zaak nog in de beginfase van de verbouwing. De bedoeling was om het kantoorpand te verbouwen tot appartementen. Ten tijde van de verkoop van één van de appartementsrechten, was begonnen met de plaatsing van de binnenwanden en het vervangen van de kozijnen. De vraag was: is hier al sprake van een woning, of nog van een kantoorpand?

Kwalificatie als woning

Voor de kwalificatie als woning is de aard van het pand in principe leidend. Hierbij wordt gekeken naar het doel waar het pand oorspronkelijk voor is ontworpen en gebouwd. Een verbouwing kan deze oorspronkelijke aard echter wijzigen wanneer de bestemming van een pand verandert en er meer dan beperkte aanpassingen nodig zijn om het weer voor de oorspronkelijke functie geschikt te maken.

Uiteraard vraagt dit om een beoordeling van de feiten op het moment van levering. Zo spelen mee de bouwkundige staat en de kenmerken van de onroerende zaak. Ook kunnen publiekrechtelijke voorschriften (zoals een bestemmingsplan of vergunning) van invloed zijn.

De Hoge Raad heeft nu bepaald dat als sprake is van verbouwingwerkzaamheden die onmiskenbaar strekken tot de (op)levering van een woning dan kunnen deze tot gevolg hebben dat de aard van het pand is gewijzigd, waardoor het pand tevens voor het 2% tarief in de overdrachtsbelasting kwalificeert als woning.

Bewijslast

De Hoge Raad gaf ook een duidelijke verdeling van het bewijslast. Het is aan de belastingplichtige die zich op

het 2% tarief beroept om te stellen, en zo nodig aannemelijk te maken dat het pand op het moment van de overdracht naar zijn aard tot woning is bestemd. Hierbij zal aangetoond moeten worden dat sprake is van (nog niet voltooide) verbouwingwerkzaamheden die onmiskenbaar strekken tot de oplevering van een woning.

Het is daarna aan de inspecteur om aannemelijk te maken dat het pand zijn oorspronkelijke aard heeft behouden omdat slechts beperkte aanpassingen nodig zijn om het pand weer voor de oorspronkelijke kantoorfunctie geschikt te maken.

Commentaar Cervus

Bij Cervus betogen wij een ruime toepassing van het 2% tarief bij transformaties. Met dit arrest heeft de Hoge Raad opnieuw belangrijke aanknopingspunten gegeven om te kunnen beoordelen of een transformatiepand onder het 2% tarief voor woningen geleverd kan worden. Tezamen met de vier arresten van 24 februari 2017 (Hoge Raad, 24 februari 2017, zaaknummer 16/01734, ECLI:NL:HR:2017:290; Hoge Raad, 24 februari 2017, zaaknummer 16/02257, ECLI:NL:HR:2017:291; Hoge Raad, 24 februari 2017, zaaknummer 16/03768, ECLI:NL:HR:2017:294; Hoge Raad, 24 februari 2017, zaaknummer 16/04101, ECLI:NL:HR:2017:295) is er nu wederom extra duidelijkheid.

De Hoge Raad maakt ook duidelijk dat een beroep op het 2% tarief goed onderbouwd moet zijn met het oog op de bewijslastverdeling. Primair ligt de bewijslast bij de belastingplichtige.

De adviseurs van Cervus hebben ruime ervaring met transformatie van vastgoed. Niet alleen met de btw en overdrachtsbelasting aspecten, maar ook die voor (bijvoorbeeld) de vennootschapsbelasting en in voorkomend geval de subsidieregeling rondom (rijks)monumenten en/of de verhuurderheffing. Wij staan u graag bij indien u vragen heeft over de levering van transformatiepanden. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met uw vaste Cervus adviseur of een van de ondergetekenden.

Cervus Belastingadvies B.V.

Jan Pieter van Eck +31 (0)6 2616 4880
Peter de Hooge +31 (0)6 8396 7473