

VERBOUWING LEIDT MINDER SNEL TOT NIEUW PAND VOOR DE BTW



De structurele leegstand van veel kantoorgebouwen en de eventuele oplossingen daarvoor heeft al vele pennen in beweging gebracht. De ene roept dat slopen de beste oplossing is, de ander ziet toekomst in functiewijziging van deze gebouwen met de daarbij behorende (radicale) verbouwingen. Afhankelijk van de radicaliteit van een verbouwing en het toekomstige gebruik, kunnen er nadelige BTW-consequenties optreden. Deze nadelige consequenties zijn het grootst als door de verbouwing een nieuw vervaardigde onroerende zaak voor de BTW ontstaat en de (toekomstige) eigenaar/gebruiker geen recht heeft op volledige aftrek van de BTW. Dit geldt bijvoorbeeld voor particulieren/niet-ondernemers en ondernemers die BTW-vrijgestelde prestaties verrichten, zoals medici en kinderopvanginstanties. Daarmee zou de BTW een belangrijke belemmering kunnen vormen voor maatschappelijk gewenste wijzigingen van aanwendingsmogelijkheden van bestaande gebouwen.

De niet-aftrekbaarheid van BTW beperkt zich bij levering aan of bij in gebruikname door een niet-BTW-aftrekgerechtigde afnemer niet enkel tot de verbouwingskosten. Als het pand na de vervaardiging wordt verkocht en geleverd, zal over de hele koopsom (dus niet alleen over de verbouwingskosten) verplicht BTW moeten worden berekend. Als de afnemer geen BTW-aftrekrecht heeft werkt deze BTW kostprijsverhogend. Hetzelfde geldt min of meer in het geval dat een nieuw vervaardigd pand in gebruik wordt genomen voor prestaties die geen (of slechts gedeeltelijk) recht geven op aftrek van BTW. Denk hierbij aan de BTW-vrije verhuur van woningen. De eigenaar van het gebouw zal in dat geval bij de eerste ingebruikname van het pand verplicht niet-aftrekbare BTW moeten afdragen over de stichtingskosten van het pand inclusief ondergrond. Kortom, de vraag of er door een verbouwing een nieuw vervaardigd pand voor de BTW ontstaat is niet onbelangrijk.

In een recente procedure ging het om een ondernemer die zich bezig hield met BTW-vrijgestelde kinderopvang. Deze ondernemer kreeg een woon/winkelpand geleverd. In het winkelgedeelte was een tandtechnisch laboratorium gevestigd. Aan de ondernemer was een bouwvergunning verleend om het pand te wijzigen van woon/winkelpand tot kinderdagverblijf. De verbouwing vond vervolgens plaats. Bij die verbouwing is het uiterlijk nagenoeg ongewijzigd gebleven. Alleen de voorpui werd vernieuwd en er werd een speelterrein aangelegd. De belastinginspecteur vond dat er BTW moest worden afgedragen over de volledige stichtingskosten, omdat er een nieuw vervaardigde onroerende zaak zou zijn ontstaan die in gebruik is genomen voor BTW-vrijgestelde prestaties (kinderopvang).

De Hoge Raad zag dit gelukkig anders. Zij besliste dat bij een verbouwing een nieuw vervaardigd goed pas ontstaat 'wanneer er in wezen nieuwbouw heeft plaatsgevonden'. Dat de pui was vernieuwd en een speelterrein was aangelegd, deed aan dit oordeel niet af. De Hoge Raad vindt kennelijk dat er alleen sprake kan zijn van een vervaardigde onroerende zaak als ook het uiterlijk van een pand ingrijpend is gewijzigd. Die wijziging zou dan zodanig moeten zijn dat een gemiddelde Nederlander vindt/denkt dat er een nieuw pand is ontstaan. Kortom, vanuit BTW-optiek kan het verstandig zijn om bij verbouwingen van panden het uiterlijk zoveel mogelijk in stand te laten. Of dit ook maatschappelijk verstandig is, is een andere vraag.

René Maat
RechtStaete