

## CONCLUSIE A-G - WANNEER IS SPRAKE VAN "IN WEZEN" NIEUWBOUW

### INLEIDING

Recent is de Conclusie van Advocaat-Generaal Ettema gepubliceerd in de "Wollenstoffenfabriek" zaak. Deze zaak gaat over de vraag of de verbouwingswerkzaamheden in die zaak hebben geleid tot de vervaardiging van een nieuw onroerend goed.

De vraag is belangrijk, omdat de verkrijging van een nieuw vervaardigd onroerend goed van rechtswege belast is met btw en vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

### ACHTERGROND

Uit jurisprudentie volgt dat sprake is van vervaardiging als "in wezen" nieuwbouw is ontstaan. Dit moet worden beoordeeld aan de hand van de criteria die in de rechtspraak zijn ontwikkeld.

De volgende criteria komen in de rechtspraak naar voren: 1) aard van de verbouwingswerkzaamheden, 2) uiterlijke wijzigingen, 3) functiewijziging en 4) omvang van de gedane investeringen.

### CASUS WOLLENSTOFFENFABRIEK

In de Wollenstoffenfabriek zaak heeft een projectontwikkelaar een bebouwd complex gekocht dat in vier delen is ontwikkeld. Drie delen zijn volledig gesloopt en daarvoor is nieuwbouw in de plaats gekomen.

Aan één deel zijn ingrijpende verbouwingswerkzaamheden verricht. De projectontwikkelaar heeft de verschillende delen vervolgens verkocht aan een koper.

De vraag is of de verbouwingswerkzaamheden zo ingrijpend zijn geweest dat sprake is van "in wezen" nieuwbouw. Belanghebbende (de koper) stelde van wel, zodat hij geen overdrachtsbelasting was verschuldigd voor de verkrijging.

### UITSPRAAK HOF 'S-HERTOGENBOSCH

Volgens het Hof was geen sprake van "in wezen" nieuwbouw, omdat de uitgevoerde werkzaamheden gericht zijn geweest op het terugbrengen dan wel behouden van de kenmerkende monumentale eigenschappen.

### CONCLUSIE A-G

De A-G concludeert nu dat het Hof met zijn uitspraak heeft miskent dat verbouwingwerkzaamheden tot "in wezen" nieuwbouw kunnen leiden.

Naar de mening van de A-G laten de feiten, zijnde dat de draagconstructie ingrijpend is gewijzigd, er omvangrijke investeringen (bijna tienmaal de aanschafprijs) zijn gedaan en er sprake is van een functiewijziging, geen andere conclusie toe dan dat de ingrepen van zodanige aard zijn geweest dat "in wezen" nieuwbouw heeft plaatsgevonden. Ondanks dat het gebouw zijn identiteit heeft behouden.

Het is onze ervaring dat de Hoge Raad veelal de conclusie van de A-G volgt.

### ADVIES

Of sprake is van "in wezen" nieuwbouw hangt sterk af van de omstandigheden, waarbij de criteria steeds duidelijker worden afgebakend.

Bij transformatie of ver(nieuw)bouw projecten adviseren wij om de fiscale behandeling vast te (laten) stellen. Hiermee kunnen mogelijke risico's worden voorkomen, en kunt u ook op die manier de meest optimale fiscale route bepalen.

Indien u naar aanleiding van deze nieuwsbrief vragen heeft, kunt u contact opnemen met ons btw-team.



**TIM KOK**

+ 31 (0) 6 34 40 55 52

[t.kok@hvkstevens.com](mailto:t.kok@hvkstevens.com)



**JORIS VAN WAMELEN**

+ 31 (0) 6 23 69 47 46

[j.vanwamelen@hvkstevens.com](mailto:j.vanwamelen@hvkstevens.com)