

UITSPRAAK HOGE RAAD - IN WEZEN NIEUWBOUW - ALLEEN BIJ WIJZIGING VAN BOUWKUNDIGE CONSTRUCTIE

1. INLEIDING

Op 4 november 2022 heeft de Hoge Raad de prejudiciële vragen van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant beantwoord over de invulling van het begrip "in wezen nieuwbouw".

De inhoud van dit begrip is belangrijk voor de beoordeling van de btw-gevolgen bij de verbouwing van een onroerend goed. Heeft een verbouwing namelijk geleid tot "in wezen nieuwbouw", dan is er een btw-herzieningsperiode van toepassing op de in aftrek gebrachte btw op de verbouwingkosten.

Daarnaast is de levering van het verbouwde/vervaardigde gebouw van rechtswege btw-belast als de levering plaatsvindt vóór, op of uiterlijk twee jaar na de eerste ingebruikname. Onder voorwaarden is de verkrijging dan niet belast met overdrachtsbelasting.

Wij merken op dat als de koper de btw in aftrek kan brengen, de aankoop van een "nieuw gebouw" voordelig is.

Wanneer is sprake van "in wezen nieuwbouw"?

De Hoge Raad oordeelt dat "in wezen nieuwbouw" inhoudt dat het resultaat van de verbouwing op één lijn kan worden gesteld met een nieuw gebouw. De Hoge Raad maakt duidelijk dat deze beoordeling alleen dient plaats te vinden aan de hand van wijzigingen (waaronder vervanging) van de bestaande constructie. Alleen deze wijzigingen kunnen leiden tot in wezen nieuwbouw.

Overige factoren, zoals een wijziging van het uiterlijk, de functie, of de toepassingsmogelijkheden van het gebouw, kunnen (slechts) een aanwijzing zijn dat zodanige wijzigingen in de constructie hebben plaatsgevonden dat sprake is van in wezen nieuwbouw.

Casus

In de casus van de Hoge Raad staat de vraag centraal of de verbouwing van een oud kantoorgebouw tot een hotelgebouw, heeft geresulteerd tot in wezen nieuwbouw.

De werkzaamheden aan het monumentale (kantoor)gebouw betroffen o.a. het strippen van de binnenzijde, sanitaire aanpassingen, en de aanleg van verwarming en sprinklers. Aan de bestaande constructie is niets aangepast en het uiterlijke aanzien bleef ongewijzigd.

De vraag is van belang voor de beoordeling of de levering met btw dan wel met overdrachtsbelasting dient plaats te vinden.

2. RECHTBANK

De Rechtbank ontleende aan eerdere jurisprudentie de volgende criteria voor de beoordeling of sprake is van "in wezen nieuwbouw":

1. Wijziging bouwkundige identiteit/uitelijke herkenbaarheid;
2. Wijzigingen in de bouwkundige constructie;
3. Wijziging in functie;
4. Omvang van de gedane investeringen.

Voor de Rechtbank was het niet duidelijk welke criteria een noodzakelijke voorwaarde vormen voor "in wezen nieuwbouw" en wat het gewicht van de criteria is.

Om duidelijkheid te krijgen, heeft de Rechtbank prejudiciële vragen gesteld aan de Hoge Raad.

3. ANTWOORD HOGE RAAD

Op 4 november 2022 heeft de Hoge Raad de vragen beantwoord. De Hoge Raad stelt hierbij ten eerste voorop dat:

"Met de woorden "in wezen nieuwbouw" wordt niets anders tot uitdrukking gebracht dan dat als gevolg van verbouwingen werkzaamheden een vervaardigd - en dus een in wezen nieuw - gebouw moet zijn ontstaan, dat wil zeggen dat het resultaat van de verbouwing op één lijn moet kunnen worden gesteld met een nieuw gebouw."

Daarnaast oordeelt de Hoge Raad met betrekking tot de hiervoor genoemde vier criteria, dat het criterium "wijzigingen in de bouwkundige constructie" doorslaggevend is. De Hoge Raad merkt hierover op dat: "Alleen wijzigingen in de bouwkundige constructie, daaronder begrepen vervanging (van een deel) van de bestaande bouwkundige constructie, kunnen de conclusie rechtvaardigen dat een verbouwing zo ingrijpend is geweest dat daardoor in wezen een nieuw gebouw is ontstaan."

Of van wijzigingen in de bouwkundige constructie sprake is, dient per geval te worden beoordeeld. Waarbij de Hoge Raad de kanttekening heeft geplaatst dat een verbouwing niet snel zó ingrijpend zal zijn dat daardoor in wezen een nieuw vervaardigd gebouw ontstaat.

De Hoge Raad geeft hiermee duidelijkheid dat, indien er geen voldoende ingrijpende wijziging is geweest in de bouwkundige constructie, er geen sprake kan zijn van "in wezen nieuwbouw".

De overige criteria kunnen, evenals andere factoren, slechts aanwijzingen zijn voor de constatering dat een verbouwing in bouwkundig opzicht zo ingrijpend is geweest dat in wezen een nieuw gebouw is ontstaan. Maar doorslaggevend zijn zij niet.

4. CONCLUSIE

Wij adviseren om op basis van deze uitspraak na te gaan of dit gevolgen heeft voor transformatieprojecten in het verleden of de toekomst. Dit is met name van belang als bij de transformatie wel of geen wijziging in de bouwkundige constructie heeft plaatsgevonden.

Het vastgoedteam van HVK Stevens helpt u uiteraard graag bij deze analyse.

Mochten naar aanleiding van dit nieuwsbericht verdere vragen zijn ontstaan, neem dan gerust contact op met een van onze specialisten.



TIM KOK

+ 31 (0) 6 34 40 55 52

t.kok@hvkstevens.com



JORIS VAN WAMELEN

+ 31 (0) 6 23 69 47 46

j.vanwamelen@hvkstevens.com