



## OMGEVINGSVERGUNNING BIJ VERKRIJGING TRANSFORMATIEPROJECT KAN LEIDEN TOT LAGER OVERDRACHTSBELASTINGTARIEF

Als een pand wordt getransformeerd naar woningen zonder dat sprake is van nieuw onroerend goed kan de koper niet per definitie een beroep doen op het lage 2%-tarief in de overdrachtsbelasting, zo heeft de Hoge Raad vorig jaar in diverse arresten geoordeeld. In bepaalde gevallen kan bij een transformatie echter toch een beroep worden gedaan op dit lage tarief, zo blijkt uit een recente (maar nog niet gepubliceerde) uitspraak van rechtbank Den Haag van 30 november 2017. Men moet dan wel beschikken over een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning.

Bij de verkrijging van een onroerende zaak moet normaliter 6% overdrachtsbelasting worden betaald door de koper. Sinds 2011 kent de overdrachtsbelastingwetgeving een lager tarief van 2% voor woningen. In februari vorig jaar heeft de Hoge Raad duidelijk uiteengezet welk toetsingskader moet worden toegepast. Op het moment van de levering van de onroerende zaak moet worden gekeken of de onroerende zaak oorspronkelijk is ontworpen en gebouwd voor bewoning en of de onroerende zaak nadien verbouwd is om het geschikt te maken voor een andere vorm van gebruik. Als slechts beperkte aanpassingen nodig zijn om het object weer voor het oorspronkelijke doel geschikt te maken dan blijft het oorspronkelijke doel doorslaggevend. Als dit toetsingskader niet leidt tot een duidelijke conclusie, dan kunnen de eisen of beperkingen die voortvloeien uit publiekrechtelijke voorschriften (zoals een bestemmingswijziging of omgevingsvergunning) worden meegewogen. De uitkomst van deze toets kan dus zijn dat een pand oorspronkelijk is ontworpen en gebouwd als woning, maar dat het door een verbouwing geschikt is gemaakt voor bijvoorbeeld een kantoor. Als sprake was van een bescheiden verbouwing en het gebouw met beperkte aanpassingen weer geschikt kan

worden gemaakt voor bewoning, dan blijft sprake van een woning. Een pand dat rond 1900 als woning is gebouwd en enkele (tientallen) jaren als kantoor is gebruikt, kan dus nog steeds met 2% overdrachtsbelasting worden verkregen. Dat is zelfs het geval als de koper het ook als kantoor wil gaan gebruiken en niet als woning.

### Transformatie naar woningen

Op dit moment worden in de praktijk veel oude gebouwen, zoals bijvoorbeeld kantoorgebouwen getransformeerd naar woningen. Zolang geen sprake is van nieuw onroerend goed speelt bij de verkrijging alleen de overdrachtsbelasting een rol. Bij de verkrijging van een dergelijk gebouw kan men niet per definitie een beroep doen op het lage 2%-tarief in de overdrachtsbelasting. Er is volgens de Hoge Raad namelijk pas sprake van een woning als de transformatie grotendeels voltooid is. Het feit dat dat objectief vaststaat dat er woningen gerealiseerd zullen worden (bijvoorbeeld op basis van de bouwtekening en een gesloten koop-aanneemovereenkomst) is volstrekt niet relevant. Dit komt omdat de overdrachtsbelasting een tijdstipbelasting is; het gaat om de status op het exacte moment van de levering.

### Point of no return

In de zaak die speelde voor de rechtbank was sprake van een verkrijging van een appartementsrecht in een pand dat oorspronkelijk was gebouwd als kantoorpand. Op het moment van de verkrijging was de transformatie nog niet grotendeels voltooid. Het is dan in beginsel dus niet mogelijk om het 2%-tarief toe te passen. In dit specifieke geval was het pand ten tijde van de verkrijging echter wel intern geheel gesloopt en bovendien was een aanvang gemaakt met de opbouwwerkzaamheden. Er was dus géén sprake meer van een situatie waarin met niet meer dan beperkte aanpassingen het bouwwerk weer geschikt kon worden gemaakt voor een kantoorfunctie. Men had als het ware een 'point of no return' bereikt. Op het moment van de verkrijging kon dus niet meer worden gezegd dat het gebouw zijn bestemming als kantoorpand had behouden. Men kon op dat moment echter ook nog niet stellen dat het gebouw inmiddels naar zijn aard was bestemd voor bewoning. Omdat het toetsingskader dus niet tot een eenduidige conclusie leidde, besloot de rechtbank de "instructies" van de Hoge Raad te volgen en de woog de eisen en/of beperkingen die voor (het gebruik van) de onroerende zaak voortvloeien uit publiekrechtelijke voorschriften mee. Omdat de verkrijger op het moment van de verkrijging over een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning beschikte kon hij alsnog een beroep doen op het verlaagde overdrachtsbelastingtarief. Hoewel de fiscus wellicht probeert om in hoger beroep alsnog gelijk te krijgen, biedt deze uitspraak voorsnog nieuwe kansen voor de praktijk. Het kan namelijk lonen om te leveren na het 'point of no return', mits er ook sprake is van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning of een gewijzigde bestemming in wonen.

### Vragen?

Heeft u vragen naar aanleiding van deze informatie of wilt u graag advies, neem dan contact op met uw RSM-adviseur.

