

## **Hoge Raad: eerder 2% overdrachtsbelasting bij transformatie van kantoor tot woning**

Op 29 november 2019 heeft de Hoge Raad een arrest gewezen over de toepassing van het verlaagde overdrachtsbelastingtarief van 2% ter zake van de verkrijging van een voor bewoning bestemd appartementsrecht in een transformatiepand. In deze zaak ging het om een kantoorpand dat werd verbouwd tot woningen. Ten tijde van de verkrijging waren de verbouwwerkzaamheden echter nog niet voltooid. In geschil is of de aard van het transformatiepand op het moment van verkrijging al is gewijzigd in woningen en dus het verlaagde overdrachtsbelastingtarief van 2% toepassing vindt. De Hoge Raad oordeelt in de onderhavige zaak dat dit het geval is.

Dit is een gunstige uitspraak voor de vastgoedmarkt. De verkrijging van een voor bewoning bestemd (appartementsrecht in een) transformatiepand zal eerder belast zijn met 2% overdrachtsbelasting in plaats van met 6%.

### **1. Arrest Hoge Raad**

In deze zaak verkreeg belanghebbende in 2016 een appartementsrecht in een pand dat op dat moment werd verbouwd tot woningen. Het pand was oorspronkelijk gebouwd als kantoorpand. Op het moment van verkrijging was de kantoorfunctie al uit het pand gesloopt en was een aanvang gemaakt met de verbouwwerkzaamheden. Verder was een omgevingsvergunning voorhanden voor de transformatie van het pand van kantoor tot woningen. Na de overdracht moesten nog werkzaamheden worden verricht om het pand gereed te maken voor bewoning. Zo moest de aan belanghebbende geleverde ruimte worden voorzien van staalconstructies voor de balkons en dienden de berging, de binnenwanden en kozijnen in het privégedeelte '(casco) gereed' gemaakt te worden. Daarnaast moesten in het privégedeelte nog elektra, een centrale verwarming en stuc-, spuit- en tegelwerk worden aangebracht.

Belanghebbende en de staatssecretaris van Financiën verschilden van mening over de vraag of bovenvermelde verkrijging belast was met 2% of met het standaardtarief van 6% overdrachtsbelasting.

De Hoge Raad oordeelt dat voor de overdrachtsbelasting sprake is van de verkrijging van een woning die belast is met 2%. De Hoge Raad vindt dat wanneer de reeds plaatsgevonden verbouwwerkzaamheden aan een transformatiepand op het moment van de verkrijging onmiskenbaar strekken tot de (op)levering van een woning, het pand als zodanig kwalificeert voor de overdrachtsbelasting. Deze werkzaamheden hoeven volgens de Hoge Raad niet te zijn voltooid. Dit is slechts anders indien niet meer dan beperkte aanpassingen nodig zijn om het pand weer voor het oorspronkelijke doel (kantoorfunctie) geschikt te maken.

Voor deze beoordeling dienen volgens de Hoge Raad alle omstandigheden in acht te worden genomen, waaronder:

- de aard en inhoud van de verrichte werkzaamheden;
- de inhoud van de koop-aannemingsovereenkomst;

- de splitsing van het pand in appartementsrechten zodat delen van het pand zelfstandig overdraagbaar zijn.

Indien de bouwkundige staat en kenmerken van het pand geen uitsluitel bieden, kan ook betekenis worden toegekend aan publiekrechtelijke voorschriften zoals een omgevingsvergunning.

De Hoge Raad oordeelt uiteindelijk dat sprake is van een woning, omdat:

- de verbouwingswerkzaamheden waren verricht om het pand geschikt te maken voor bewoning;
- het overgedragen appartementsrecht daartoe strekte;
- het pand niet meer met beperkte aanpassingen geschikt kon worden gemaakt voor zijn oorspronkelijke kantoorfunctie;
- een omgevingsvergunning voor bewoning was afgegeven.

## **2. Belang voor de praktijk**

Transformatieprojecten van niet-woningen tot woningen komen in de praktijk veel voor. Daarbij worden (appartementsrechten op) woningen regelmatig voor voltooiing van de transformatiewerkzaamheden al geleverd. Het is dan de vraag of op het verkrijgingstijdstip reeds sprake is van een woning in de zin van de overdrachtsbelasting, oftewel is 2% of 6% overdrachtsbelasting verschuldigd? Het voornemen bestaat om het tarief van 6% per 1 januari 2021 te verhogen naar 7%.

Op basis van het arrest van de Hoge Raad zal het eenvoudiger worden om bij transformatieprojecten (een appartementsrecht op) een woning te verkrijgen belast met 2% overdrachtsbelasting. Een pand hoeft op basis van dit arrest op het moment van verkrijging in principe niet bewoonbaar te zijn, zolang de verrichte verbouwingswerkzaamheden maar strekken tot (op)levering van een woning. Het vorenstaande geldt niet indien op het verkrijgingstijdstip de functie van niet-woning met beperkte aanpassingen kan worden teruggegeven.

Uiteraard kunnen de adviseurs van de Real Estate Indirect Tax Group van Meijburg & Co u helpen bij het in kaart brengen van de mogelijke fiscale gevolgen van dit arrest. Neemt u gerust contact op met een van hen of met uw gebruikelijke adviseur.

Meijburg & Co  
december 2019

*De in dit memorandum opgenomen informatie is van algemene aard en heeft geen betrekking op de specifieke omstandigheden van een bepaald individu of een bepaalde entiteit. Hoewel bij de totstandkoming van dit memorandum de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht, kunnen wij niet garanderen dat de daarin opgenomen informatie op de datum van ontvangst juist en volledig is of dat in de toekomst zal blijven. Op grond van deze informatie dient geen actie ondernomen te worden zonder adequate professionele advisering na een grondig onderzoek van de specifiek van toepassing zijnde situatie.*