

Zorgappartementen zijn ook woningen voor de overdrachtsbelasting

27-03-2019 12:25

Rechtbank Gelderland deed onlangs een soepele uitspraak in een kwestie over de overdrachtbelasting, schrijft Janbert Heemstra, notaris en partner bij De Clercq Advocaten Notariaat in een artikel voor VJ.

Volgens artikel 14 lid 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer 1970 (hierna: Wbr) geldt dat de overdrachtsbelasting 6% bedraagt. Is sprake van verkrijging van een woning geldt echter een tarief van 2% ingevolge lid 2 van dit artikel.

De term "woning" is niet nader gedefinieerd in de Wbr. De objectieve aard en inrichting van een gebouw geven de doorslag. Op 24 februari 2017 ([ECLI:NL:HR:2017:291](#)) moest de Hoge Raad een oordeel vellen over de verkrijging van een gebouw met bestemming woonhuis, waarin een hospice was gevestigd dat geen medische zorg levert. In het pand bevonden zich tevens werkruimten, zoals het kantoor van de leiding, de berging, de werkkast en de voorraadkamer.

De Hoge Raad oordeelde dat kenmerken van het pand geen andere slotsom toelieten dan dat het naar zijn aard is bestemd om dienst te doen als een verzorgingsinstelling en dus niet als woning in de zin van artikel 14, lid 2, Wbr. Daaraan deed niet af dat de benodigde zorg - in het kader van "scheiden van wonen en zorg"- niet was begrepen in de huurprijs die de bewoners moesten betalen.

Waar ligt de grens?

Waar ligt nu precies de grens tussen zelfstandig wonen en het verblijf/wonen in een verzorgingshuis/verplegingshuis en hoe valt dit terug te zien in de objectieve aard van een gebouw? Iemand die zelfstandig woont met alle benodigde voorzieningen op loopafstand woont in een woning, ook als deze voorzieningen zich in hetzelfde gebouw bevinden, denk bijvoorbeeld aan flats met een winkelcentrum op de begane grond waar zich supermarkten, restaurants en beautysalons in bevinden.

Wanneer deze persoon tevens thuiszorg afneemt, is nog steeds sprake van een woning. Er komt immers slechts een aantal keer per dag of week verzorgend personeel langs. Maar wat als deze thuiszorg ook gemakkelijk vanuit het pand verleend kan worden, omdat er een zorgpost aanwezig is? Maakt dit een complex tot een verplegings- of verzorgingsinstelling?

Afsluitbaar

In een recente uitspraak van 14 maart 2019 moest Rechtbank Gelderland ([ECLI:NL:RBGEL:2019:1092](#)) oordelen over de verkrijging van een gebouw met zorgappartementen met aanhorigheden. Ieder appartement is afzonderlijk afsluitbaar, heeft een eigen deurbel en een eigen keuken en badkamer. De appartementen komen uit op een gemeenschappelijke ruimte. Op basis daarvan oordeelde de Rechtbank dat van de verkrijging van woningen sprake was. Daaraan deed volgens de Rechtbank geen afbreuk dat de appartementen behoren tot een complex waarvoor een toelating bestaat op basis van de Wet toelating zorginstellingen (Wtzi).

Volgens de Rechtbank zou alleen tot een andersluidend oordeel kunnen worden gekomen als het zou gaan om meer "traditionele" verpleeghuizen. Daarin beschikken de bewoners juist niet over hun eigen woning en hebben zij geen "zeggenschap" over hun woonruimte.

Nieuw criterium

VASTGOED JOURNAAL

Rechtbank Gelderland introduceert hiermee een nieuw criterium (zeggenschap) en doet een uitspraak die de praktijk goed uitkomt. Of de fiscus ook blij is met de uitspraak valt echter nog te bezien; de beroepstermijn loopt nog.

Auteur is J.R.B. Heemstra ([notaris en partner bij De Clercq Advocaten Notariaat](#))

Rogier Hentenaar