

## Laag tarief overdrachtsbelasting voor zorgvastgoed?

14-04-2020 09:36

**De verkrijging van een onroerende zaak is in beginsel belast met 6% overdrachtsbelasting. Kwalificeert de onroerende zaak als een woning, dan geldt een verlaagd tarief van slechts 2%. Maar wat als een woning ook een zorgfunctie heeft? BDO licht de situatie toe aan de hand van een tweetal nieuwe uitspraken van de rechter.**

Van een woning is sprake als op het moment van de juridische overdracht de onroerende zaak naar haar aard bestemd is voor bewoning. In de praktijk wordt – met name door de Belastingdienst - uitgegaan van een strikte toepassing van het 2%-tarief. Wanneer een gebouw naast een woonfunctie ook een zorgfunctie heeft, zoals bij een verzorgingstehuis het geval is, blijkt toepassing van het 2%-tarief vaak lastig. Een tweetal recente uitspraken van de rechter laten een ander licht schijnen op deze discussie.

### Verlaagde tarief voor woningen

Het verlaagde tarief van 2% voor woningen is ingevoerd teneinde de aan- en verkoop van woningen aantrekkelijker te maken. Uit de wetsgeschiedenis bij invoering van het tarief volgt dat de wetgever van mening is dat onroerende zaken gebruikt door verpleeg- en verzorgingsinstellingen niet aangemerkt kunnen worden als woning. Hier zou de verpleeg- en zorgfunctie een te grote rol spelen. Bij de verkrijging van dergelijke gebouwen geldt het 2%-tarief dus in principe niet. Dit ondanks het feit dat de bewoners daar gaan wonen en waarschijnlijk een andere woning achterlaten. Geheel in overeenstemming met het doel van de maatregel derhalve. Twee recente rechtbankuitspraken laten zien dat het lage tarief wellicht vaker mogelijk is dan werd gedacht.

### Woon-zorgappartementen

In haar uitspraak van 14 november 2019 oordeelde de Rechtbank Noord-Nederland dat het 2%-tarief kan worden toegepast op de verkrijging van een appartementengebouw, waarin aan de bewoners ook zorg wordt verleend. Hierbij vond de Rechtbank het van belang dat het appartementengebouw naar objectieve kenmerken bestemd is voor bewoning. Het gebouw bestaat namelijk uit meerdere volledig zelfstandige appartementen waarbij ieder appartement beschikt over een afsluitbare voordeur, een keukenblok en eigen sanitaire voorzieningen.

Daarnaast staat elk appartement met een eigen adres in de Gemeentelijke Basisadministratie geregistreerd. Om die reden onderscheiden de appartementen zich niet van reguliere woningen. De Rechtbank kent geen waarde toe aan het feit dat er ook zorg wordt verleend aan de bewoners en dat het gebouw beschikt over gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder een centrale keuken en een receptie.

Dit doet volgens de Rechtbank niet af aan het feit dat het gebouw voor 84% is bestemd voor bewoning waardoor de verkrijging voor dat deel is belast met het 2%-tarief. Het gedeelte van het gebouw dat niet bestemd is voor bewoning - 16% - is volgens de Rechtbank wel belast tegen het reguliere 6%-tarief.

Volgens de staatssecretaris van Financiën kwalificeert een onroerende zaak geheel als woning, als 90% of meer van de oppervlakte bestemd is als woning. Tegen de uitspraak is hoger beroep aangetekend. In hoger beroep wordt hopelijk duidelijk of dat 90%-criterium standhoudt. De omvang van de gemeenschappelijke ruimtes in een zorgflat komen namelijk voor een groot deel overeen met de omvang van dergelijke ruimtes in een 'normale' appartementenflat, waarvoor geen discussie over het 2%-tarief bestaat.

### Klooster met wooneenheden

Rechtbank Den Haag oordeelde op 24 december 2019 over de aankoop van een klooster. Het klooster bestaat

uit verschillende wooneenheden bestaande uit een woon- of zitgedeelte en een slaapgedeelte met een wastafel. De overige sanitaire voorzieningen (badkamer en keuken) worden door de bewoners gedeeld.

De Rechtbank oordeelt dat ook in dit geval het 2%-tarief van toepassing is. Het klooster is nagenoeg uitsluitend gebouwd met het doel te worden bewoond door de kloosterlingen. De Belastingdienst stelde in deze zaak dat sprake is van een multifunctionele accommodatie die op zichzelf wel geschikt is voor bewoning, maar is uitgezonderd van het 2%-tarief vanwege de in de wetsgeschiedenis opgenomen uitzonderingen voor verzorgingstehuizen.

De Rechtbank gaat hier niet in mee. Dat het klooster ook beschikt over een kapel is volgens de Rechtbank onvoldoende om te stellen dat sprake is van een multifunctionele accommodatie. Een kapel is eigen aan het klooster en de Rechtbank heeft niet kunnen vaststellen dat de kapel meer dan 10% van de totale onroerende zaak omvat.

### **Vershil in benadering**

Wat opvalt is dat de Rechtbank Den Haag totaal niet ingaat op het feit dat meer dan de helft van het klooster (namelijk het souterrain en de begane grond) bestaat uit een gemeenschappelijke woonkamer, een eetzaal, een keuken, een bibliotheek, een installatieruimte, een wasruimte, een ruimte om te klussen en een garage/fietsenstalling. De Rechtbank Den Haag lijkt daar eenvoudig overheen te stappen met de opmerking dat de gezamenlijke ruimten eveneens niet afdoen aan het woonkarakter van het klooster. In de zaak van 14 november 2019 van Rechtbank Noord-Nederland werden die zaken juist weer uitgezonderd van het 2%-tarief.

### **Belang voor de praktijk**

Uit de besproken uitspraken volgt dat het verlaagde tarief voor de overdrachtsbelasting voor de verkrijging van woningen in meer gevallen van toepassing lijkt. Daarbij is met name interessant dat de rechter in deze uitspraken de lijst met uitsluitingen van de wetgever aan de kant schuift en vooral kijkt wat de functie is waarvoor het gebouw (oorspronkelijk) is gebouwd. Dit biedt mogelijkheden om ook verzorgingstehuizen, die tot op heden werden uitgesloten van het 2%-tarief, afhankelijk van de feiten, aan te merken als een woning. Als de functie nagenoeg geheel 'bewoning' is, kan dat tot de conclusie leiden dat het verlaagde tarief van toepassing is op de verkrijging.

*Een bijdrage van Arjan Endhoven en Maarten Benard, branchegroep Bouw & Vastgoed bij BDO Accountants & Belastingadviseurs. Vragen? Neem contact op via [woz@bdo.nl](mailto:woz@bdo.nl) of [bezoek de website](#).*