VASTGOED JOURNAAL

Pand transformeren alvorens te verhuren? Let op de btw-gevolgen!

26-08-2021 13:10

De populariteit van vastgoedtransformaties is de afgelopen jaren hard gegroeid en steeds meer partijen houden zich hier dan ook mee bezig. Transformaties kunnen grote fiscale gevolgen hebben. Voor projectontwikkelaars is het daarom raadzaam om die gevolgen vooraf in kaart te brengen, o.a. voor de btw.

Btw-gevolgen: transformatie en verhuur
Stel een projectontwikkelaar heeft een voor de verhuur bestemd pand in bezit, dat eerst getransformeerd moet worden. Hierbij komt voor de btw een tweetal belangrijke vragen naar voren, te weten:

- ontstaat door de transformatie een nieuw vervaardigd onroerend goed?
- bestaat er (deels) recht op aftrek van de btw op de transformatiekosten?

Hierna gaan wij daar nader op in.

Transformatie
Wanneer een pand zal worden getransformeerd, bijvoorbeeld van een kantoorpand naar woningen, is het belangrijk om na te gaan of de transformatie zal leiden tot de vervaardiging van een nieuw onroerend goed. De in aftrek gebrachte btw op de transformatiekosten wordt namelijk tien jaar "gevolgd" indien sprake is van verhuur van een nieuw vervaardigd onroerend goed. Voor de btw-aftrek is dan niet alleen het gebruik in het eerste boekjaar belangrijk, zoals het geval zou zijn indien geen sprake is van vervaardiging.

Wanneer sprake is van een nieuw vervaardigd onroerend goed, is niet uit de wet te herleiden. Uit rechtspraak volgt dat hiervan sprake is als de transformatie heeft geleid tot "in wezen nieuwbouw". Uit recente uitspraken blijkt dat een drietal criteria relevant is voor de invulling van dit begrip.

1. Aard van de ingrepen van de werkzaamheden
   Hierbij wordt gekeken naar de wijzigingen in de bouwkundige constructie van het gebouw. Van belang hierbij zijn onder meer funderingswerkzaamheden en toename van het totale vloeroppervlakte, net als de omvang van de verbouwingskosten t.o.v. de aanschafprijs.

2. Wijziging in de bouwkundige identiteit (herkenbaarheid)
   Bij dit criterium wordt voornamelijk gekeken naar de verandering in de uiterlijke kenmerken van het gebouw. De omstandigheid dat het uiterlijk van het gebouw in stand is gebleven, betekent echter niet dat er geen sprake meer kan zijn van in wezen nieuwbouw.

3. Functiewijziging
   Tot slot is een functiewijziging van het pand van belang. Van een functiewijziging is bijvoorbeeld sprake als een kantoorpand na verbouwing dienst doet als woning(en). Een functiewijziging is op zichzelf niet doorslaggevend voor de kwalificatie van in wezen nieuwbouw.

Hoe deze factoren bij de beoordeling dienen te worden meegewogen blijft tot op heden onduidelijk. De weging van de deelnormen lijkt van geval tot geval te kunnen verschillen. Het begrip in wezen nieuwbouw blijft daarmee weinig concreet, hetgeen voor de praktijk een hoop onzekerheid met zich meebrengt.

Ondanks deze onzekerheid is de uiteindelijke beoordeling wel van groot belang voor het recht op aftrek van de

btw op de transformatiekosten. Indien sprake is van in wezen nieuwbouw, moet de aftrek van de btw op de kosten worden "gevolgd" in het jaar van ingebruikname en de negen daarop volgende jaren (de herzieningsperiode). Wanneer de transformatie niet leidt tot de vervaardiging van een nieuw onroerend goed, dan is voor de aftrek enkel het gebruik in het boekjaar van ingebruikname belangrijk. Is in dit jaar enkel sprake van een btw-belaste exploitatie, dan is de btw volledig aftrekbaar. Ook bij een eventueel later btw-vrijgesteld gebruik.

Verhuur
In beginsel kan de btw op de transformatiekosten slechts in aftrek worden gebracht wanneer het pand gebruikt gaat worden voor btw-belaste prestaties. Voor de btw is hierbij het uitgangspunt dat verhuur van onroerend goed vrijgesteld is van btw. In dat geval kan de btw over de transformatiekosten in beginsel niet in aftrek worden gebracht.

Een uitzondering hierop is als wordt geopteerd voor btw-belaste verhuur of als sprake is van zogenoemde btw-belaste "short stay" verhuur. Opteren is alleen mogelijk als de huurder het gehuurde voor meer dan 90% gebruikt voor btw-belaste activiteiten. Als wordt geopteerd of als sprake is van short stay verhuur, dan is de verhuur btw-belast en kan de btw op de transformatiekosten in aftrek worden gebracht.

Afhankelijk van of bij de transformatie een nieuw vervaardigd onroerend goed is ontstaan, dient het pand tien jaar (bij nieuw vervaardigd) of één jaar (bij niet nieuw vervaardigd) btw-belast te worden verhuurd, om de btw op de transformatiekosten volledig in aftrek te kunnen brengen.

Tot slot
Om te bepalen hoelang u uw pand na een transformatie btw-belast dient te verhuren om de in rekening gebrachte btw op de transformatiekosten terug te kunnen vragen, is het van belang om te beoordelen of de transformatie heeft geleid tot vervaardiging. Of daarvan sprake is, is afhankelijk van meerdere factoren. Deze factoren zijn te ontlenen uit de geldende jurisprudentie, maar moeten per transformatie weer anders tegen elkaar worden afgewogen.

Het vereist specialistische kennis en veelal een afstemming met de Belastingdienst om zekerheid te krijgen over de btw-gevolgen van uw transformatie. Het team van vastgoedspecialisten van HVK Stevens heeft hier ervaring mee en staat graag voor u klaar om u hierbij te helpen.

Dit was een bijdrage van Jimmy Eskens en Mike Hagendoorn. Zij maken als fiscalisten deel uit van het vastgoedteam van HVK Stevens te Amsterdam en Rotterdam. Heeft u vragen of opmerkingen? Stuur dan een e-mail naar j.eskens@hvkstevens.com *of naar* m.hagendoorn@hvkstevens.com *of* bezoek de website van HVK Stevens.