



VERTROUWELIJK

Belastingdienst/MKB/kantoor Rotterdam

5.1.2e

Corporate Dienst
Vaktechniek

Croeselaan 14
3521 CA Utrecht
Postbus 18280
3510 CG Utrecht
www.belastingdienst.nl

memo

**Kennisgroepstandpunt 20-052-08 Moment
transformatie 6% - 2%**

Contactpersoon

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Feiten/casus

De onroerende zaak is oorspronkelijk ontworpen, gebouwd en gebruikt als kantoor (niet-woning). Qua bouwkundige ingrepen staat vast dat de onroerende zaak (op het leveringstijdstip) intern gestript en gesloopt is, en dat nog niet met opbouwwerkzaamheden is begonnen. Er is een omgevingsvergunning afgegeven die de verbouwing tot woningen en het wonen mogelijk maakt. Ook is met een aannemer een overeenkomst gesloten tot het (turn-key) opleveren van woningen.

Verder is de onroerende zaak niet in appartementsrechten gesplitst, en vinden de transacties plaats tussen ondernemers (niet-particulieren).

Het intern strippen en slopen omvatte de volgende werkzaamheden:

- Alle installaties, zoals ventilatie, riool, elektra, water, verwarming, data, etc., inclusief leidingen in het gehele gebouw zijn verwijderd. De installaties zijn verwijderd tot in de meterkast, met uitzondering van de leidingen ten behoeve van de afvoer van het regenwater van het dak;
- Alle niet-dragende binnenwanden zijn verwijderd;
- Alle vloer- en wandafwerkingen c.q. voorzetwanden zijn verwijderd tot op het constructieve beton;
- Alle (systeem-)plafonds inclusief verlichting, technische platen, etc. zijn verwijderd;
- Alle sanitaire en keuken/pantry voorzieningen zijn verwijderd;
- de in het gebouw aanwezige asbest is verwijderd."

Vraag/stelling

Zolang met betrekking tot een transformatiepand (kantoor wordt woning) slechts *sloophandelingen* zijn verricht en nog niet is begonnen met de *wederopbouw* van dat pand, geldt voor de overdrachtsbelasting nog steeds het tarief dat van toepassing was op het moment dat met de sloophandelingen werd begonnen (voor kwalificatie van het pand als woning dient met de opbouw te zijn begonnen).

Datum

21 juli 2020

Versienummer

1.0

Behandeld door

5.1.2e

Kopie aan

5.1.2e

Bijlage

Antwoord

De stelling is onjuist.

Het enkele feit dat nog geen begin is gemaakt met de wederopbouw van het gesloopte/gestripte kantoorpand is voor het antwoord op de vraag wat de status is van het gebouw (woning of niet-woning) niet doorslaggevend (de start van de wederopbouw vormt op zichzelf geen omslagmoment).

Beschouwing/Toelichting (*interne toelichting, maakt geen onderdeel uit van het antwoord*)

Uit het arrest van HR 29-11-2019, ECLI:NL:HR:2019:1779, blijkt het volgende. Bij verkrijging van (een appartementsrecht in een) transformatiepand waaraan reeds *bouwkundige wijzigingen* zijn aangebracht (formulering Hoge Raad¹) en voordat ook de feitelijke oplevering plaatsvindt (dus een verkrijging *tijdens* het transformatieproces, in dit geval: kantoorpand wordt woning) is het 2%-tarief van toepassing zodra aan de volgende twee voorwaarden wordt voldaan (het omslagmoment):

1. het pand heeft door de verrichte werkzaamheden zijn oorspronkelijke aard (kantoorpand) verloren. Dit is het geval als meer dan beperkte aanpassingen nodig zijn om het pand weer voor het oorspronkelijke doel geschikt te maken (de bewijslast dat dit niet het geval is rust op de inspecteur).
2. de verrichte werkzaamheden kunnen de gevolgtrekking rechtvaardigen dat zij onmiskenbaar *strekken tot* (op)levering van een woning. De vaststelling van de strekking van de verbouwingswerkzaamheden dient te geschieden met inachtneming van alle omstandigheden van het geval. Zo kan naast de aard en inhoud van de verrichte werkzaamheden ook de inhoud van de koop-/aannemingsovereenkomst(en) in aanmerking worden genomen. Indien de bouwkundige staat en kenmerken van de onroerende zaak geen uitsluitel bieden, kan mede betekenis worden toegekend aan de uit publiekrechtelijke voorschriften voortvloeiende eisen of beperkingen.

In het onderhavige geval staat feitelijk vast staat dat er ten tijde van de verkrijging meer dan beperkte aanpassingen nodig zijn om het pand weer voor zijn oorspronkelijke functie geschikt te maken (het pand heeft daardoor zijn aard 'kantoorpand' verloren).

Ingrijpende verbouwingen, bijvoorbeeld waarbij meerdere binnenmuren worden gesloopt of toegevoegd en waarbij belangrijke voorzieningen (zoals bijvoorbeeld leidingen en installaties) worden verwijderd of toegevoegd ten einde een pand daardoor geschikt te maken voor ander gebruik, zullen doorgaans niet met beperkte aanpassingen weer ongedaan gemaakt kunnen worden, zodat door die werkzaamheden doorgaans de aard die het pand had voor de aanvang van de werkzaamheden verloren gaat (aardwijziging).

Als een ontwikkelaar een voormalig kantoorpand ingrijpend laat strippen (alleen de dragende muren staan bijvoorbeeld nog) met als doel, objectief beschouwd, de weg vrij te maken voor geplande opbouwwerkzaamheden die leiden tot realisering van woningen (appartementen), is sprake van sloop- en verwijderingswerkzaamheden die strekken tot (op)levering van woningen. Zodra deze sloop- en verwijderingswerkzaamheden zover zijn gevorderd (per appartement afzonderlijk te beoordelen) dat terugkeer naar de oorspronkelijke

¹ HR 29-11-2019, ECLI:NL:HR:2019:1779.

status (geschiktheid voor gebruik als kantoorpand) meer dan beperkte aanpassingen vergt, heeft het pand (per appartement te beoordelen) de aard 'kantoorpand' verloren, er vanuit gaande dat het einddoel van de werkzaamheden onmiskenbaar de realisering van woningen is. Het desbetreffende gebouw / appartement wordt dan aangemerkt als woning in aanbouw (2%).

Voorts is niet twijfelachtig dat de sloopwerkzaamheden zijn verricht om de beoogde realisatie van woningen mogelijk te maken. Daarmee is voldaan aan de twee hierboven genoemde criteria.

De stelling is dus onjuist. De start van de opbouwwerkzaamheden vormt niet *het* omslagmoment. Dat omslagmoment kan – en zal in de praktijk vaak – eerder liggen (onderhavige geval), maar in theorie ook pas later worden bereikt (indien en zolang, de verrichte opbouwwerkzaamheden ten spijt, niet meer dan beperkte aanpassingen nodig zijn om het pand weer voor het oorspronkelijke doel geschikt te maken).