

**B**ij transformatie van onder meer kantoren naar woningen speelt in de praktijk vaak de vraag op welk moment in het transformatieproces sprake is van een woning. Het belang van deze vraag is of er met 6% of 2% overdrachtsbelasting geleverd (verkregen) kan worden.

In 2017 heeft de Hoge Raad aangegeven hoe getoetst moet worden of een (gedeelte van een) onroerende zaak als woning kwalificeert of niet. De Hoge Raad gaf daarvoor de volgende toetsen:

- eerst moet gekeken worden of de onroerende zaak oorspronkelijk is ontworpen en gebouwd voor bewoning;
- daarna moet beoordeeld worden of de onroerende zaak nadien is verbouwd om het geschikt te maken voor een andere vorm van gebruik.

Als slechts beperkte aanpassingen nodig zijn om het gebouw weer voor het oorspronkelijke gebruik geschikt te maken dan blijft de oorspronkelijke bouw doorslaggevend; als het dan nog steeds niet duidelijk is dan wordt gekeken naar publiekrechtelijke bestemming.

Voor transformatieprojecten van bijvoorbeeld kantoren naar woningen brachten deze toetsen nog niet de gewenste duidelijkheid. Een tweetal zaken zijn recentelijk tot aan de Hoge Raad uitgeprocedeerd. Het stadium van de verbouwing/verbouwingen in deze beide zaken is als volgt door de Hoge Raad weergegeven:

Casus 1:

*“Ten tijde van de verwerving van het appartementsrecht waren door (toedoen van) de gemeente [Z] diverse werkzaamheden aan het gebouw uitgevoerd, waaronder het aanbrengen van entrees, liften en trappen, het aanbrengen van een galerij aan de binnengevel van het gebouw ter ontsluiting van de appartementen, en in elke als appartement te verkopen ruimte het aanbrengen van*

## **BIJ TRANSFORMATIE NAAR WONEN IS EERDER HET 2% TARIEF VOOR DE OVERDRACHTS- BELASTING VAN TOEPASSING**



*een meterkast, aanvoerpunten voor drinkwater en van warm water voor verwarming, en een aansluiting op het riool.*

*Om de hen geleverde ruimte – in de stukken wel aangeduid als ‘kluskaavel’ – te kunnen bewonen, dienden belanghebbende en haar echtgenoot onder meer nog te voorzien in de scheidingswanden aan hun kant van de ruimte en een entree vanaf de galerij of de centrale hal, in de plaatsing van keuken, badkamer en toilet, in de afwerking van vloeren, wanden en plafonds, wijziging of toevoeging van gevelramen en in het eventueel toevoegen van een balkon, een dakterras of een dakopbouw.”*

Casus 2:

*“Na de voltooiing van sloopwerkzaamheden, eind september / begin oktober 2016, is een aanvang gemaakt met het plaatsen van binnenwanden. Toen belanghebbende haar appartementsrecht verkreeg, was de aannemer begonnen met het vervangen van de kozijnen.*

*Na de verkrijging van het appartementsrecht door belanghebbende moest nog worden voorzien in staalconstructies ten behoeve van balkons, gereed maken van een berging, ‘casco gereed maken’ van binnenwanden en kozijnen in het privégedeelte, elektra en centrale verwarming in het privégedeelte, en stuc-, spuit- en tegelwerk in het privégedeelte.”*

De Hoge Raad komt vervolgens op 29 november jl. op basis van deze twee aan haar voorgelegde casussen met nadere rechtsregels om het moment te kunnen bepalen waarop een onroerende zaak die niet oorspronkelijk als woning is gebouwd een woning wordt, dat is het geval indien:

- er reeds verbouwingen hebben plaatsgevonden, en;
- ook al zijn de verbouwingswerkzaamheden nog niet zijn afgerond, en;
- het duidelijk is dat de verbouwingswerkzaamheden gaan leiden tot de oplevering van een woning, en;
- de onroerende zaak kan alleen met meer dan beperkte aanpassingen weer voor het oorspronkelijke doel geschikt worden gemaakt.

De Hoge Raad geeft voorts aan dat bij de beoordeling van de bovenstaande criteria alle omstandigheden in acht moeten 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.

Uiteindelijk besliste de Hoge Raad op basis van de door haar gegeven rechtsregels positief voor de belanghebbenden in de twee aan haar voorgelegde casussen. Voor de praktijk is dit een belangrijke uitkomst omdat daardoor eerder in een transformatietraject het 2% tarief voor de overdrachtsbelasting van toepassing is. ■

**René Maat**  
*Belastingadviseur en partner  
Rechtstaete Vastgoedadvocaten &  
Belastingadviseurs*