

Belastingdienst

Belastingdienst, Postbus 58944, 1040 EE Amsterdam



[Port betaald]

Betreft: Beslissing op uw Wob-verzoek van 4 augustus 2021

Geachte 

In uw brief van 4 augustus 2021 heeft u met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob) informatie verzocht over de fiscale toetsing en beoordeling wanneer er voor de omzetbelasting sprake is van het voortbrengen van een vervaardigd goed als gevolg van de (ingrijpende) verbouwing van een gebouw.

Wettelijk kader

Uw verzoek valt onder de reikwijdte van de Wob. Voor de relevante Wob-artikelen verwijs ik u naar bijlage 1.

Inventarisatie documenten

Op basis van uw verzoek zijn in totaal zeven documenten aangetroffen. De documenten zijn opgenomen in een inventarisatielijst, die als bijlage 2 bij dit besluit is gevoegd. In dit besluit wordt verwezen naar de corresponderende nummers uit die lijst, zodat per document duidelijk is wat is besloten.

Besluit

Ik heb besloten deels aan uw verzoek tegemoet te komen.

(Gedeeltelijk) openbaar

In de inventarisatielijst is aangegeven welke documenten (gedeeltelijk) openbaar worden gemaakt. Van de niet openbaar gemaakte delen daarvan is in de inventarisatielijst aangegeven welke artikelen van de Wob dan wel de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) van toepassing zijn. Daarnaast is in de documenten zelf bij de informatie die niet openbaar wordt gemaakt, de toepasselijke uitzonderingsgrond opgenomen. Zoals u kunt zien, heb ik de artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e en g van de Wob toegepast, alsmede artikel 67 van de AWR.

De documenten 1 en 3 tot en met 6 zijn afkomstig uit verslagen van Landelijke Vaktechnische Overleggen Omzetbelasting, waarin vele onderwerpen besproken worden die niet te maken hebben met uw verzoek. Ik heb alleen die pagina's geopenbaard die voor uw verzoek relevant zijn. Passages op die pagina's die niet relevant zijn heb ik geblokkeerd met de aanduiding "Buiten reikwijdte verzoek".

Grote ondernemingen Kantoor Amsterdam

Kingsfordweg 1
1043 GN Amsterdam
Postbus 58944
1040 EE Amsterdam
www.belastingdienst.nl

Doorkiesnummer



E-mailadres



@belastingdienst.nl

Datum

19 augustus 2021

Team

Unit 2

Behandeld door



Onze referentie

Wob



Niet openbaar

Een deel van de aangetroffen documenten sluit ik integraal uit, omdat de stukken vallen onder de geheimhoudingsplicht van artikel 67 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen.

Verder merk ik op dat in document 3 wordt verwezen naar twee artikelen in een vaktijdschrift, geschreven door een collega. Artikelen uit openbaar toegankelijke vaktijdschriften maak ik niet openbaar omdat ze al openbaar gemaakt zijn.

Voor de motivering verwijs ik naar het onderdeel "Overwegingen" van dit besluit.

Overwegingen

Algemene overwegingen

Ingevolge artikel 3, vijfde lid van de Wob, wordt een verzoek om informatie ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11 van de Wob. Het recht op openbaarmaking op grond van de Wob dient uitsluitend het publieke belang van een goede en democratische bestuursvoering. Het komt iedere burger in gelijke mate toe. Daarom kan ten aanzien van de openbaarheid geen onderscheid worden gemaakt naar gelang de persoon of de bedoeling of belangen van de verzoeker. Bij de te verrichten belangenafweging worden dan ook betrokken het algemene belang bij openbaarmaking van de gevraagde informatie en de door de weigeringsgronden te beschermen belangen, maar niet het specifieke belang van de verzoeker.

Evenmin kent de Wob een beperkte vorm van openbaarmaking. Dit betekent dat openbaarmaking van de gevraagde documenten uitsluitend aan u op grond van de Wob niet mogelijk is. Indien ik aan u de betreffende documenten verstrek, moet ik deze voor iedereen toegankelijk publiceren. In dat licht vinden de onderstaande belangenafwegingen dan ook plaats.

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 10, tweede lid, onderdeel e van de Wob)

Op grond van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd.

In de aangetroffen documenten staan persoonsgegevens. Dit betreft namen, e-mailadressen en/of telefoonnummers. Deze gegevens maak ik niet openbaar. Ik ben van mening dat ten aanzien van de genoemde persoonsgegevens de privacy van betrokkenen prevaleert boven het belang van openbaarmaking. De genoemde persoonsgegevens heb ik verwijderd uit de documenten.

Op de inventarisatielijst en in de gedeeltelijk openbaar gemaakte documenten, heb ik de toepassing van artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wob aangegeven met de code "10,2,e" als notatiewijze.

Voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken rechtspersonen (artikel 10, tweede lid, onderdeel g van de Wob)

Op grond van artikel 10, tweede lid, onderdeel g van de Wob blijft verstrekking van informatie achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het voorkomen van (o.a.) onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken rechtspersonen.

In document 6 (Verslag Landelijk Overleg OB 2020.7.1.3) heb ik daarom gelet op deze afweging een interne bestandslocatie verwijderd. Openbaarmaking van interne bestandslocaties kan immers veiligheidsrisico's met zich meebrengen.

Grote ondernemingen
Kantoor Amsterdam

Datum
19 augustus 2021

Onze referentie
Wob

Geheimhouding op grond van artikel 67 AWR

Op grond van artikel 67 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (hierna: AWR) rust op mij een geheimhoudingsplicht. Artikel 67 vormt een lex specialis ten opzichte van de Wob. Dit brengt met zich dat de bijzondere geheimhoudingsbepaling van artikel 67 AWR, waarin ook is opgenomen wanneer er wel informatie mag worden verstrekt, prevaleert boven de Wob. In dit artikel is geregeld dat het een ieder verboden is hetgeen hem uit of in verband met enige werkzaamheid bij de uitvoering van de belastingwet over de persoon of zaken van een ander blijkt of wordt meegedeeld, verder bekend te maken dan noodzakelijk is voor de uitvoering van de belastingwet of voor de invordering van enige rijksbelasting.

Grote ondernemingen
Kantoor Amsterdam

Datum
19 augustus 2021

Onze referentie
Wob

In document 1 zijn gegevens over een specifiek project genoemd. Het vrijgeven van de naam van dat project zou leiden tot informatie over de fiscale positie van de daarbij betrokken belastingplichtigen. Artikel 67 van de AWR verbiedt mij deze gegevens te verstrekken. Hetzelfde geldt voor de informatie die is opgenomen in de drie pdf-documenten (document 2) die zijn aangeduid als "Casus vervaardiging; deel". Ook daarin staan gegevens die te herleiden zijn naar een specifiek project.

Wijze van openbaar maken

De documenten die door mij openbaar worden gemaakt treft u bij dit besluit in kopie aan. De openbaar gemaakte documenten en dit besluit in beginsel worden geplaatst op www.rijksoverheid.nl, zodat deze voor een ieder beschikbaar zijn.

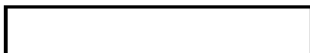
Hoogachtend,

De staatssecretaris van Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst

namens deze,

De directeur van Belastingen GO

namens deze,



Rechtsmiddelverwijzing

Als u het niet eens bent met deze beslissing, kunt u binnen zes weken na dagtekening van deze brief een bezwaarschrift indienen bij de staatssecretaris van Financiën, p/a Belastingdienst Amsterdam, postbus 58944, postcode 1040 EE Amsterdam.

Houd hierbij rekening met het volgende:

1. Het bezwaarschrift moet door de indiener zijn ondertekend;
2. Het bezwaarschrift bevat tenminste de naam en het adres van de indiener, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar zich richt en de gronden waarop het bezwaar rust;
3. Ten aanzien van de geheimhoudingsplicht van artikel 67 AWR staat geen bezwaar of beroep open op grond van de Awb. Dit betekent dat het bezwaar zich beperkt tot de vraag of uw verzoek om openbaarmaking op grond van de Wob terecht (deels) is afgewezen met een beroep op artikel 67 AWR.

Bijlage 1

Grote ondernemingen
Kantoor Amsterdam

Datum
19 augustus 2021

Onze referentie
Wob

Artikel 10 van de Wob luidt, voor zover relevant, als volgt:

1. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:
 - a. de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;
 - b. de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;
 - c. bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;
 - d. persoonsgegevens betreft als bedoeld in de artikelen 9, 10 en 87 van de Algemene verordening gegevensbescherming, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.
 2. Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:
 - a. de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;
 - b. de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;
 - c. de opsporing en vervolging van strafbare feiten;
 - d. inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen;
 - e. de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
 - f. het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;
 - g. het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.
 3. Het tweede lid, aanhef en onder e, is niet van toepassing voor zover de betrokken persoon heeft ingestemd met openbaarmaking.
- (...)

Artikel 11 van de Wob luidt, voor zover relevant, als volgt:

1. In geval van een verzoek om informatie uit documenten, opgesteld ten behoeve van intern beraad, wordt geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen.
2. Over persoonlijke beleidsopvattingen kan met het oog op een goede en democratische bestuursvoering informatie worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Indien degene die deze opvattingen heeft geuit of zich erachter heeft gesteld, daarmee heeft ingestemd, kan de informatie in tot personen herleidbare vorm worden verstrekt.
3. Met betrekking tot adviezen van een ambtelijke of gemengd samengestelde adviescommissie kan het verstrekken van informatie over de daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen plaatsvinden, indien het voornemen daartoe door het bestuursorgaan dat het rechtstreeks aangaat aan de leden van de adviescommissie voor de aanvang van hun werkzaamheden kenbaar is gemaakt.
4. In afwijking van het eerste lid wordt bij milieu-informatie het belang van de bescherming van de persoonlijke beleidsopvattingen afgewogen tegen het belang van openbaarmaking. Informatie over persoonlijke beleidsopvattingen kan worden verstrekt in niet tot personen herleidbare vorm. Het tweede lid, tweede volzin, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 8:79 van de Awb luidt, voor zover relevant, als volgt:

1. (...)
2. Anderen dan partijen kunnen afschriften of uittreksels van de uitspraak of van het proces-verbaal van de mondelinge uitspraak verkrijgen. Met betrekking tot de kosten is het bij en krachtens de Wet tarieven in strafzaken bepaalde van overeenkomstige toepassing.
3. (...)

Bijlage 2

Inventarisatielijst Wob-verzoek voortbrenging vervaardigd goed bij verbouwing

Grote ondernemingen
Kantoor Amsterdam

Datum
19 augustus 2021

Onze referentie
Wob

Nr.	Datum/periode	Document	Beoordeling	Weigerings- gronden
1	11 februari 2019	Verslag Landelijk Vaktechnisch Overleg OB 2019.2.3.4	Deels openbaar	Art. 10,2,e Art. 67 AWR
2	11 februari 2019	Casusomschrijving onderdeel 2019.2.3.4	Niet openbaar	Art. 67 AWR
3	2020	Verslag Landelijk Vaktechnisch Overleg OB 2020.4.1.9	Openbaar	
4	2020	Verslag Landelijk Vaktechnisch Overleg OB 2020.5.1.1	Openbaar	
5	2020	Verslag Landelijk Vaktechnisch Overleg OB 2020.6.1.1	Openbaar	
6	2020	Verslag Landelijk Vaktechnisch Overleg OB 2020.7.1.3	Deels openbaar	Art. 10,2,e Art. 10,2,g
7	2020	Handreiking Vastgoed Kenniscentrum	Openbaar	

Verslag: Landelijk Vaktechnisch Overleg OB
Onroerende Zaken

Datum: 11 februari 2019

Nummer: 2019.2

2019.2.3.4 Kozuba casus (ver(nieuw)bouw)

Agendapunt: 2019.2.2.4
 Datum vergadering: 11 februari 2019
 Indiener: 10,2,e
 Onderwerp: Kozuba-casus (ver(nieuw)bouw)

Inleiding/casus

Vóór het opstellen van de verkoopbrochure wenst belanghebbende zekerheid of een onroerende zaak (kantoorpand) na transformatie tot woon-appartementencomplex moet worden aangemerkt als een nieuw vervaardigde onroerende zaak, waarvan de levering is onderworpen aan de heffing van omzetbelasting, of als een bestaand, verbouwd pand, waarvan de verkrijging is belast met overdrachtsbelasting. Zie bijgevoegde stukken.



Casus



Casus



Casus

vervaardiging; deel : vervaardiging; deel : vervaardiging; deel :

Behandeling tijdens vergadering

Voorafgaande aan de bespreking van bovenstaande casus, wordt ter illustratie een andere Kozuba-casus ingebracht waarin het gebouw van 67 AWR centraal staat. VKC toont verscheidende foto's aangaande de sloop en opbouw van het huidige complex. Hierbij wordt duidelijk welk gedeelte in stand is gebleven en wat vervolgens nieuw is vervaardigd. De vraag die aan de vergadering wordt gesteld is of dat sprake is van een nieuw vervaardigd gebouw. Dient daarbij vervolgens naar het geheel gekeken te worden of dient het oude gedeelte dat in stand is gebleven op zichzelf beoordeeld te worden? Het gedeelte van 67 AWR dat is behouden is volledig gestript. De vergadering geeft aan dat het overgebleven gedeelte dusdanig is gestript dat het enkel als functie heeft gediend voor de nieuwbouw. Van het overgebleven gedeelte is enkel een dragende structuur overgebleven en is als het ware in zijn functie opgehouden te bestaan. VKC haalt hierop het 5 oktober arrest aan van de HR waarin als onderstaand werd geoordeeld:

“Het op 1 oktober 2007 aan belanghebbende geleverde, vast met de grond verbonden (bouw)werk kon uitsluitend dienen als basis voor een (nieuw) te vervaardigen onroerende zaak. Onder die omstandigheden is – met inachtneming van de ruime werkingssfeer die toekomt aan uitzonderingen op een vrijstelling van omzetbelasting – sprake van een levering die is uitgezonderd van de vrijstelling van artikel 11, lid 1, letter a, onder 1°, van de Wet OB.”

Tevens wordt door de vergadering aangegeven dat de uiterlijke kenmerken van 67 AWR zodanig zijn gewijzigd dat voor iedereen duidelijk zou moeten zijn dat 67 AWR aangeduid dient te worden als nieuwbouw.

[REDACTED]

belastingadviseurs

Belastingdienst kantoor Utrecht

[REDACTED]
Postbus 18500
3501 CM UTRECHT

Ref.: [REDACTED]
[REDACTED] 10 augustus 2018

Betreft: Fiscaal vooroverleg inzake "transformatiepand" [REDACTED]

Geachte heer [REDACTED],

Hierbij verzoek ik namens [REDACTED] (B.V.) gevestigd aan de [REDACTED] te [REDACTED] om fiscale afstemming vooraf. Meer specifiek: of in onderhavige situatie sprake is van:

1. bestaand dan wel nieuw vervaardigd onroerend goed in de zin van artikel 11 lid 1 van de Wet omzetbelasting 1968 (hierna: OB); én
2. toepassing van het verlaagd tarief voor de overdrachtsbelasting in de zin van artikel 14 lid 2 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer 1979 (hierna: WBR).

Uitgangssituatie

Bij [REDACTED] bestaat de gedachte om een aangekocht pand te transformeren naar een woonappartementencomplex (bestemd voor de verkoop). De brochure aangaande deze transformatie is bijgevoegd (bijlage 1). Dit betreft het voorontwerp [REDACTED] te [REDACTED].

Het pand betreft een kantoorgebouw en is door de heren [REDACTED] (middels bovengenoemde B.V.) aangekocht met overdrachtsbelasting (6%). Het is de bedoeling om dit pand na de transformatie in woonappartementen te verkopen en leveren aan particulieren. Voor het opstellen van het verkoopbrochure is het van belang te weten of het pand na de transformatie verkocht wordt met omzetbelasting omdat sprake is van "nieuw vervaardigd onroerend goed" of dat sprake is van een "bestaand" pand dat, gezien de woonfunctie, geleverd kan worden met 2% overdrachtsbelasting.

[REDACTED] is een maatschap van besloten vennootschappen. Op alle opdrachten die door ons kantoor worden aanvaard zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Deze algemene voorwaarden zijn te vinden op de achterzijde van ons briefpapier en bevatten een beperking van onze aansprakelijkheid. Deze algemene voorwaarden worden op verzoek kosteloos toegesonden en zijn ook te raadplegen op onze [REDACTED]

belastingadviseurs

Voor een volledig beeld zijn de volgende relevante aspecten van belang:

- De wijzigingen betreffen marginale aanpassingen aan de voorgevel (zuidkant); meer specifiek zal een balkon op de eerste verdieping worden toegevoegd, zal een extra raam op de eerste verdieping worden toegevoegd en worden vier ramen uitgesneden en komen in de plaats hiervan (nieuw te plaatsen) openslaande deuren.
- Het gevelaanzicht wijzigt nadrukkelijk niet en blijft verder gelijk aan de huidige situatie.
- Er worden in totaal drie balkons op staanders toegevoegd (elke balkon doet dienst voor twee appartementen en wordt gescheiden middels een scheidingshekje). Ik verwijs voor verdere details naar de bijgevoegde tekeningen (bijlage 1).
- Alle appartementen ontsluiten vanuit de binnenzijde; er wordt nadrukkelijk geen galerij toegevoegd.
- Verder worden op het dak naar inschatting zonnepanelen geplaatst, welke vanaf de buitenkant van het pand niet zichtbaar zijn en derhalve geen zichtbare wijzigingen aan de buitenkant met zich meebrengen.
- De aanzienlijke transformatieverbouwing betreft slechts de dakopbouw; deze wordt vervangen ten behoeve van de drie te creëren woonappartementen (zie tekening). Voor het overige betreft het marginale aanpassingen
- De gevel wordt verder niet gemoderniseerd; evenmin vinden aanpassingen aan de fundering plaats; deze blijft volledig in tact.
- Een ruwe inschatting leert dat de verbouwings- c.q. transformatiekosten tussen de € 600.000 en € 1.000.000 (exclusief BTW) bedragen.
- Een principeverzoek is inmiddels goedgekeurd en de omgevingsvergunning is circa twee weken geleden aangevraagd.

Fiscale bevindingen

Ik ben de mening toegedaan dat ondanks de transformatie van kantoorpand naar woonappartementen, er geen sprake is van "nieuw vervaardigd onroerend goed" in de zin van de Wet OB, aangezien geen sprake is van "vernieuwbouw".

Als onroerende zaken worden verbouwd en vervolgens weer in gebruik worden genomen, kan voor de btw-heffing sprake zijn van de eerste ingebruikneming van die zaken. Op grond van art. 11, lid 3, onderdeel b, Wet OB wordt de ingebruikneming van een gebouw na een verbouwing als eerste ingebruikneming aangemerkt, als door die verbouwing een vervaardigd goed is voortgebracht. Naar mijn mening is geen sprake van "vervaardigen" in vorenbedoelde zin. Steun hiervoor vind ik in de volgende jurisprudentie:

- HR 8 maart 2013, nr. 11/00701, NTFR 2013/863, LJN: BX6640: juridische of fysieke splitsing van een onroerende zaak en functiewijziging na het verrichten van verbouwwerkzaamheden brengen niet mee dat in wezen nieuwbouw heeft plaatsgevonden.
- Conclusies van 9 juli 2012, nr. CPG11/00701, NTFR 2012/2249, en nr. CPG11/03987, NTFR 2012/2250: A-G Van Hilten constateert dat de Hoge Raad de term 'in wezen nieuwbouw' hanteert in om te bepalen of sprake is van een radicale verbouwing en dat daar lijkt te worden aangesloten bij bouwtechnische ingrepen die zodanig ingrijpend zijn dat de bouwkundige identiteit van het (oorspronkelijke) gebouw door die ingrepen onherkenbaar wordt gewijzigd.
- HR 19 november 2010, nr. 08/01021, NTFR 2011/694: er is slechts sprake van de vervaardiging van een goed, indien door de werkzaamheden aan de onroerende zaak in wezen nieuwbouw heeft plaatsgevonden. Of het pand al dan niet is te vereenzelvigen met het pand zoals dat bestond voor de verbouwing is niet (meer) van belang.

belastingadviseurs

- Hof Den Bosch 21 juli 2011, nr. 10/00624, NTFR 2011/2448: inzake de verbouwing van een kantoorgebouw in kantoorruimte + woonappartementen. Het hof oordeelde dat met de verbouwing van de verdiepingen tot appartementen geen ingrepen hebben plaatsgevonden die van zodanige aard waren, dat in wezen nieuwbouw heeft plaatsgevonden. Belangrijk vond het hof daarbij dat de bestaande vloeren, de plafonds en de dikke muren in het pand zijn gehandhaafd. De Hoge Raad heeft het beroep in cassatie afgedaan met toepassing van art. 81 Wet RO (HR 15 maart 2013, nr. 11/03987, NTFR 2013/862).

In onderhavige situatie is sprake van instandhouding van de draagmuren, de bestaande vloeren, de plafonds en de dikke muren in het pand. Ook de indeling van het pand wordt door de verbouwing niet ingrijpend gewijzigd. Tenslotte is evenmin sprake van aanzienlijke uitwendige toevoegingen aan het pand. De toevoegingen zijn wat omvang en waarde betreft ondergeschikt aan het oorspronkelijke pand, missen zelfstandige betekenis en zijn bedoeld om de onroerende zaak beter geschikt te maken voor bewoning.

Gelet op het vorenstaande kan naar mijn mening niet geconcludeerd worden dat sprake is van "in wezen nieuwbouw" en is de levering van de (afzonderlijke) woonappartementen onbelast voor de BTW.

In de bijgevoegde brochure kunt u op één van de tekeningen zien welke bestaande muren, wanden, kolommen en trappen c.q. liften gehandhaafd blijven. Wellicht ten overvloede merk ik op dat de appartementen weliswaar fysiek van elkaar zijn gescheiden, maar zijn deze geen bouwwerken op zich. Voor de vraag of vervaardigd is, moet dus gekeken worden naar het gehele gebouw (complex benadering). Indien een deel van het gebouw wordt geleverd (een appartement dus), volgt deze het omzetbelastingregime van het gehele gebouw.

De vervolgvraag welke aan de orde komt betreft de vraag of de verkrijger van het te transformeren object een beroep kan doen op het verlaagde overdrachtsbelastingtarief. Naar mijn mening is bij verkoop en levering van de afzonderlijke woonappartementen het 2%-tarief van toepassing. Steun hiervoor vind ik in de volgende jurisprudentie:

- Hof Arnhem-Leeuwarden d.d. 14 november 2017 (ECLI:NL:GHARL:2017:9868): op het moment van de verkrijging zal sprake zijn van realisatie van alle aanpassingen. Op het moment van verkrijging door de koper heeft het gebouw niet meer de objectieve kenmerken van een kantoorgebouw en is het naar de aard uitsluitend bestemd voor bewoning. Pas indien over het vorenstaande twijfel bestaat, komt aan de (naar woondoeleinden gewijzigde) bestemming van het pand geen doorslaggevende betekenis toe, aldus het hof. De bouwkundige ingrepen leiden overigens in onderhavige situatie ten tijde van levering tot de status van woning.
- HR 22 maart 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY5307: gekeken moet worden naar de feitelijke situatie bij oplevering van de appartementen ("omgekeerde Don Bosco"-doctrine).
- Rechtbank Den Haag van 30 november 2017 (ECLI:NL:RBDHA:2017:15631): de rechtbank past het toetsingskader van de Hoge Raad toe en stelt vast dat het gebouw oorspronkelijk voor ander gebruik dan bewoning is ontworpen en gebouwd, namelijk als kantoor. Vervolgens stelt de rechtbank vast dat op het moment van de overdracht geen sprake meer was van een situatie waarin met niet meer dan beperkte aanpassingen het gebouw weer geschikt kon worden gemaakt voor een kantoorfunctie.

[REDACTED]

Gegeven het feit dat een verbouwing van een kantoorgebouw tot woonappartementen doorgaans een geleidelijk proces is, waarbij het exacte omslagpunt moeilijk te duiden kan zijn, stem ik het vorenstaande graag met u af.

[REDACTED]

Gezien het financiële belang dat met de transformatie is gemoed en het feit dat [REDACTED] een correcte verkoopbrochure wenst op te stellen, en zekerheid vooraf wenst (ook ten behoeve van potentiële kopers) is het standpunt van de belastingdienst in deze casus gewenst. Hierbij verzoek ik u mij mede te delen of u mijn visie deelt:

- is thans inderdaad sprake van toepassing van voor de BTW onbelaste levering van de afzonderlijke woonappartementen; én
- is het overdrachtsbelastingtarief voor woningen van toepassing of niet.

Indien u naar aanleiding van het voorgaande nog vragen heeft dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Bijlage

Behandeling tijden de vergadering

Deze casus speelt in verschillende dossiers. Dat vraagt om een eenduidig standpunt bij deze verzoeken om vooroverleg. Voor de goede orde wordt duidelijk gemaakt dat de transformatie plaatsvindt waarbij het bestaande gebouw niet volledig wordt gestript maar waarbij wel balkons worden toegevoegd en een nieuwe verdieping wordt toegevoegd.

Voor de ingediende casus wordt door de voorzitter aangegeven dat met betrekking tot de splitsbaarheid van het gebouw het beleidsbesluit als uitgangspunt geldt. Dit houdt in dat het bovenste nieuwe gedeelte aangeduid dient te worden als nieuwbouw. Deze aanduiding houdt echter niet in dat daardoor ook het onderste gedeelte kan worden aangemerkt als nieuwbouw.

In dit geval krijgt het onderste gedeelte een nieuwe functie en daarvoor intern behoorlijk verbouwd wordt.

Art. 11-5-b Wet OB bepaalt dat door een verbouwing een vervaardiging moet zijn gerealiseerd:

Voor de toepassing van het eerste lid, onderdeel a, onder 1° wordt na de verbouwing van een gebouw de ingebruikneming als eerste ingebruikneming aangemerkt, indien door die verbouwing een vervaardigd goed is voortgebracht;

Het Hof van Justitie heeft in het Kozuba arrest enkel gesproken over verbouwing. Hierdoor is duidelijk dat het Kozuba arrest niet relevant is binnen Nederland. Daarnaast wordt door de vergadering aangegeven dat Polen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid binnen de Richtlijn om een pand sneller in de btw-heffing te betrekken. Nederland heeft hier niet voor gekozen. Kortom, binnen Nederland dient nog steeds bepaald te worden of sprake is van een vervaardiging, in wezen nieuwbouw.

Voor de toetsing van het onderste gedeelte, die een nieuwe functie zal krijgen en waarbij interne aanpassingen worden verricht, worden diverse uitspraken van de HR besproken. VKC geeft aan met betrekking tot het begrip vervaardigen dat niet enkel getoetst moet worden aan de buitenkant maar ook aan de binnenkant. Hiervoor wordt verwezen naar HR Kinderdagverblijf. In het concrete geval blijft de onderste laag aan de buitenzijde in tact en worden enkel intern aanpassingen verricht. VKC maakt hierbij de vergelijking met kerken die worden omgebouwd tot appartementen/woningen. Hierbij wordt vaak geëist dat de buitenzijde van de kerk behouden blijft. Als de interne verbouwing dusdanig ingrijpend is, maakt het volgens VKC niet uit dat de buitenzijde hetzelfde blijft voor de bepaling of sprake is van vervaardiging.

De voorzitter vat samen dat zodra sprake is van een ingrijpende verbouwing aan de binnenzijde waarbij de buitenzijde intact blijft, de ingrijpende verbouwing kan lijden tot een nieuw vervaardigd onroerend goed. De vergadering geeft aan dat dit mogelijk is maar tegelijk tamelijk uitzonderlijk is omwille van de betekenis die wordt gegeven aan een ingrijpende verbouwing. Zij geeft aan dat de verbouwing die in onderliggende casus is gepresenteerd niet vergelijkbaar is met de interne verbouwing van de kerk. Vervolgens worden door de vergadering meerdere voorbeelden aangegeven van verbouwingen waarbij de buitenkant exact hetzelfde bleef maar intern het een en ander werd aangepast.

Er is binnen het overleg niet bekend dat eerder standpunten zijn ingenomen in soortgelijke casussen.

Beslissing

Het Kozuba arrest brengt geen wijziging in de Nederlandse situatie. De vaststelling of sprake is van vervaardiging (in wezen nieuwbouw) dient te worden bepaald aan de hand van de arresten van de Hoge Raad.

Verslag: Landelijk Vaktechnisch Overleg OB

Nummer: 2020.4

Buiten reikwijdte verzoek

2020.4.1.9 Vastgoed en in wezen nieuwbouw

VKC-collega Mario Leijten heeft twee artikelen geschreven die de rechtsgang behandelen rond het postkantoor en de wollenstoffenfabriek (rechtbank en hof) waar de rechter een oordeel diende te vellen of deze onroerende zaken al dan niet nieuw vervaardigd waren. Het oordeel inzake het postkantoor is inmiddels finaal, qua wollenstoffenfabriek heeft de adviseur inmiddels beroep in cassatie ingesteld.

Daarnaast worden ook de criteria behandeld die de rechter heeft toegepast om de rechtsontwikkeling in gang te zetten. ([zie bijlage 1b](#))

Buiten reikwijdte verzoek

Verslag: Landelijk Vaktechnisch Overleg OB

Nummer: 2020.5

Buiten reikwijdte verzoek

2020.5.1.1 Terugkomen op mededeling vorig LVO “2020.4.1.9 Vastgoed en in wezen nieuwbouw”

In het verslag van het vorige LVO is deze mededeling opgenomen:

2020.4.1.9 Vastgoed en in wezen nieuwbouw

VKC-collega Mario Leijten heeft twee artikelen geschreven die de rechtsgang behandelen rond het postkantoor en de wollenstoffenfabriek (rechtbank en hof) waar de rechter een oordeel diende te vellen of deze onroerende zaken al dan niet nieuw vervaardigd waren. Het oordeel inzake het postkantoor is inmiddels finaal, qua wollenstoffenfabriek heeft de adviseur inmiddels beroep in cassatie ingesteld.

Ter verduidelijking: deze mededeling en de bijbehorende artikelen zijn ter informatie opgenomen omdat de artikelen zijn verschenen in vakbladen die mogelijk niet door iedere btw-‘er (kunnen) worden gevolgd. De artikelen zijn op persoonlijke titel geschreven en (ook) het bijvoegen ervan aan het verslag betekent uiteraard niet dat de inhoud ervan al dan niet de standpunten van de Belastingdienst over dit onderwerp reflecteren.

Verslag: Landelijk Vaktechnisch Overleg OB

Nummer: 2020.6

2020.6.1.1 Kantoortransformatie en vernieuwbouw (Vaco MKB Rotterdam)

Bij kantoortransformatie (van kantoor naar woningen) is het gewoonlijk voor belanghebbenden van belang dat overdrachtsbelasting in plaats van omzetbelasting geheven wordt. Tevens wil men profiteren van het lage tarief in de overdrachtsbelasting voor woningen (2% in plaats van 6%). Het moment van overdracht/levering is dan cruciaal: de inspecteur OB moet het er mee eens zijn dat op het betreffende moment (nog) geen sprake is van vernieuwbouw en de inspecteur OVB moet het er mee eens zijn dat op het betreffende moment wel al sprake is van een woning. In vooroverlegsituaties kan men neigen naar grensverkenning.

De inspecteur OB van Belastingdienst MKB Rotterdam heeft onlangs het volgende antwoord gegeven:

"U verzoekt de Belastingdienst om een standpunt in te nemen over de vraag of de (her-) ontwikkeling van gebouw X tot (onder meer) appartementen leidt tot nieuw vervaardigde onroerende zaken en - zo ja - tot welk moment sprake is van 'oud onroerend goed'. Ik heb eerder aangegeven dat op het moment van levering van het appartementsrecht door uw cliënte aan elke particuliere koper beoordeeld dient te worden of sprake is van een belaste of vrijgestelde levering . U hebt toen meegedeeld dat op dit moment (nog) geen verbouwingswerkzaamheden aan gebouw X hebben plaatsgevonden.

Ik geef over twee situaties mijn standpunt:

Als uw cliënte een appartementsrecht levert voordat de aannemer is aangevangen met het verrichten van werkzaamheden aan gebouw X, is sprake van een op grond van artikel 11, eerste lid, van de Wet op de omzetbelasting 1968 vrijgestelde prestatie.

Als uw cliënte een appartementsrecht levert op het moment dat de werkzaamheden van de aannemer zijn afgerond, is sprake van een belaste prestatie, omdat het gebouw dan aan te merken is als een nieuw vervaardigde onroerende zaak. [toelichting]

Ik kan u geen standpunt geven over het moment waarop gezien de staat van het gebouw de omslag plaatsvindt van 'oud onroerend goed' naar een nieuw vervaardigde onroerende zaak, omdat geen sprake is van concrete (voorgenomen) leveringen. Hetzelfde geldt waarschijnlijk voor mijn collega van de overdrachtsbelasting, als u wilt weten op welk moment de omslag plaatsvindt van een niet-woning naar een woning. Bij vooroverleg gaat het om een standpuntbepaling over de wijze waarop het recht in een specifiek geval moet worden toegepast (zie paragraaf 3 en 4 van het Besluit Fiscaal Bestuursrecht).

Per appartementsrecht dient op het moment van levering te worden beoordeeld of sprake is van een oude onroerende zaak of een nieuw vervaardigde onroerende zaak. Mocht u op een later moment (nadat de verbouwingswerkzaamheden zijn aangevangen) zekerheid wensen of de (aanstaande) levering van een appartementsrecht belast of vrijgesteld is , dan kunt u met de beschrijving van de feiten van dat geval een nieuw verzoek om vooroverleg indienen."

Verslag: Landelijk Vaktechnisch Overleg OB

Nummer: 2020.7

2020.7.1.3 **Overzicht vaktechnische structuur OB en OVB vraagstukken nieuw vervaardigde onroerende zaken**

In vervolg op het verspreiden van het verslag van het LVO OB 2020-2 “Interne afstemming OB- en OVB-heffing bij vooroverleg over vastgoedtransacties” (bijlage 1d, 2020.2.7.5) is vanuit het VKC het initiatief genomen om de collega's die in de vaktechnische lijn OB dan wel OVB zijn opgenomen, in een document te vermelden opdat de informatie- en kennisuitwisseling tussen de medewerkers van deze bestuurlijke verbanden waar nodig te kunnen bespoedigen.

In voorkomende gevallen als vooroverleg maar ook bij bezwaren, een onderzoek of een onverhoopte ingebrekestelling is kennis over wie in welk bestuurlijk verband benaderd kan worden behulpzaam in de behandeling van een dergelijk vraagstuk.

Hieronder vind je de namen van de betreffende collega's en de bestuurlijke verbanden waar zij voor staan opgesteld. Een actueel overzicht voor de omzetbelasting is te vinden op:

<https://10,2,g>

Landelijk vaktechnische coördinatoren (Lavaco's OB)

- 10,2,e
-

Vaktechnische coördinatoren (Vaco's OB) GO

- 10,2,e (dwest)
- (n)
- (st)
- (Noordoost)

- 10,2,e Zuid)

Vaktechnische coördinatoren (Vaco's OB) MKB

- 10,2,e am)
-
-
-
- (Eindhoven)
-
-
- m)
-

Landelijk coördinator (OVB)

- 10,2,e

Vaktechnische adviseurs (OVB)

- 10,2,e landelijk)
-
- lijk)

Buiten reikwijdte verzoek

Handreiking VKC (Vastgoedkenniscentrum) bij de beoordeling van verbouwingen

Het antwoord op de vraag of een verbouwing tot een vervaardiging leidt, vraagt om een zeer feitelijke beoordeling. Onderstaande handreiking van het VKC kan behulpzaam zijn bij die beoordeling. Deze handleiding is niet bedoeld als werkinstructie, maar meer als wegwijzer naar de verschillende bronnen. De diepgang van de feitelijke beoordeling kan uiteraard per situatie verschillen.

Op voorhand merken wij op dat dit een groeidocument is, zodat de komende tijd wellicht aanvullingen en wijzigingen plaatsvinden.

In dit document vindt u een overzicht van bronnen en documenten die relevant kunnen zijn bij de beoordeling van de vraag of een verbouwing van een onroerende zaak leidt tot vervaardiging in de zin van art. 11, vijfde lid, onderdeel b Wet OB 1968.

Met name bij verwachte beroepszaken is het van belang dat over de relevante stukken kan worden beschikt. Uiterlijk in de bezwaarfase kan de benodigde informatie nog bij belastingplichtige worden opgevraagd. Het beroep zal in het algemeen overigens geen betrekking hebben op de btw-heffing bij de leverancier (als kan worden gekozen voor btw-belaste levering) maar op de ovb-heffing bij de afnemer/ verkrijger. Overigens zal steeds van geval tot geval beoordeeld moeten worden welke bronnen/documenten relevant zijn. Het is dus niet de bedoeling dat de onderstaande lijst met een plak-en-knip-functie wordt opgevraagd.

Daarbij wijzen wij erop dat de bij de leverancier opgevraagde stukken mogelijk niet kunnen worden gebruikt in een discussie tussen de Belastingdienst en de afnemer. De heffing van de overdrachtsbelasting betreft immers de verkrijger, ofwel een andere belastingplichtige. Het is dan ook verstandig om tijdig instemming te vragen dat de stukken mogen worden gebruikt, ter voorkoming van formele problemen.

Basisdocumenten (en overige bronnen) inzake voorgenomen verbouwing:

Gemeente en andere overheden:

- Documenten (inclusief bijlagen bij de aanvraag) die zijn gebruikt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit alsmede de aanvraag zelf en eventuele correspondentie over een (aanpassing van de) aanvraag;
- Documenten aangaande de eventuele bestemmingswijziging die heeft plaatsgevonden voor de gewijzigde aanwending van het vastgoedobject na de verbouwing;
- Verstrekte omgevingsvergunning betreffende de bouwactiviteit;
- Gegevens rond de eventuele monumentale status van een pand (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en/of aanmerking beschermd stadsgezicht, etc) en de voorwaarden die in dat kader gesteld zijn in verband met de voorgenomen werkzaamheden aan het vastgoedobject, ook de website: <https://rijksmonumenten.nl/> kan behulpzaam zijn in dit kader;
- Zie ook www.overheid.nl, waar via uitgebreid zoeken vergunningen kunnen worden nagegaan.

Projectinformatie leverancier:

- Projectdocumentatie (voorafgaand en/of ten tijde van de werkzaamheden) kan zowel technische als commerciële informatie zijn (bij voorkeur wat gedeeld is met of afkomstig is van derden);
- Bestuursverslagen, notulen bestuursvergaderingen waarin het project is besproken inclusief bijlagen;
- Documenten op basis waarvan aannemers en andere ondernemers bevraagd zijn om te offren op het werk (proces van offren);
- De documenten (offertes) die verstrekt zijn door aannemers e.d. die interesse hadden in het werk;
- Overeenkomst tussen eigenaar vastgoed en de verschillende projectpartijen zoals aannemer(s), architect, installateur. (afhankelijk van welke partij wie gecontracteerd heeft dit kan ook via hoofdaannemer zijn gegaan); als ook opdrachten van (hoofd)aannemer met (onder)aannemers;
- Bouwtekeningen voor én na de verbouwing;
- Bestek van de (hoofd)aannemer(s) met waar nodig een verduidelijking welke kosten zien op welke werkzaamheden aan de onroerende zaak/zaken;

- Facturen van prestaties die zijn afgenomen met het oog op de voorbereiding, begeleiding en realisatie van de verbouwingswerkzaamheden, waaronder de aankoopfactuur van de onroerende zaak;
- Info architect terzake van het project te weten advies, architectonisch plan, tekeningen/ontwerp, begeleiding etc.;
- Info constructeur, w.o. berekeningen, cq adviezen/rapporten waarin bouwkundige wijzigingen worden beschreven;
- Opgaaf m² (verhuurbaar) vloeroppervlak voor én na werkzaamheden;
- Foto's vóór, tijdens én na uitvoering werkzaamheden;
- Proces verbaal van oplevering door (hoofd)aannemer.

Er is discussie mogelijk over de vraag of een verbouwd complex bestaat uit meerdere btw-goederen, of dat juist meerdere gedeelten gezamenlijk een btw-goed vormen. Dit werkt door op de beoordeling van de vervaardiging. Het is dan ook raadzaam de oorspronkelijke objectafbakening en aanpassing van deze objecten te achterhalen. Dit kan via het opvragen van bouwtekeningen waaruit de fysieke afbakening voor en na de verbouwing blijkt, kadastrale gegevens, koopovereenkomsten, akten van levering, (wijziging van de) splitsing in appartementsrechten, en evt. een proces verbaal van (op)levering, etc.

Informatie van overige partijen:

- Media, w.o. het lokale nieuwsblad (ook op Internet) wat details kan vermelden rond het project.
- Internet-vakbladen zoals de Architect waarbij veel detailinformatie rond ondernemers die participeren in het project zoals installateurs, (onder)aannemers, constructeurs, architecten, etc. vermeld staat;
- Websites die informatie geven over de te verhuren objecten;
- Afbeeldingen Google Maps (met mogelijk beelden van de (voormalige) buitenzijde(n) van het vastgoedobject).

Verkoop en levering staan (al nagenoeg) vast

Indien een vooroverleg wordt gestart en het is waarschijnlijk dat reeds een koper is vastgelegd ofwel in beeld is dan wel op korte termijn gezocht zal worden, kan ook de volgende documentatie worden opgevraagd.

- De koopovereenkomst (concept) inclusief bijlagen, onder andere om te beoordelen of zich al dan niet een samengestelde prestatie (koop-aanneming) voordoet;
- Akte van levering (concept);
- Splitsingsakte (concept);
- De aannemingsovereenkomst;
- De precieze stand van zaken op het moment van de btw-levering. Als immers een object wordt geleverd tijdens de verbouwing, zal moeten worden vastgesteld of zich al een vervaardiging heeft voorgedaan. Aangenomen althans dat geen sprake is van een samengestelde koop-aanneming.
- Afspraken over wie de kosten voor zijn rekening neemt van de (gedeeltelijke) sloop en/of verbouwing.

Wat dit laatste punt betreft, komen in sommige gevallen transacties tot stand waarbij naast de verkoper en de koper, ook de toekomstige huurder c.q. gebruiker in beeld is. In die gevallen komt het voor dat er een kostenverdeling tot stand komt waarbij niet per sé de verkoper alle kosten van de verbouwingswerkzaamheden (denk aan specifiek gewenste/benodigde verbouwingswerkzaamheden aan en/of inrichting van een onroerende zaak) voor zijn rekening neemt. In dat geval is navraag naar de kostenverdeling raadzaam om exact vast te stellen of wel een vervaardiging door de leverende partij tot stand komt, gezien het arrest van de Hoge Raad van 5 oktober 2018, nr. 16/04577, ECLI:NL:HR:2018:1866.

Slotopmerking

Wellicht ten overvloede wijzen wij nog op bijlage 1d van het verslag LVO OB 2020-2 dat in de community BTW Vaktechniek is opgenomen. In deze bijlage wordt nader ingegaan op de wijze waarop de heffingsmedewerkers van de OB en OVB zaken afstemmen. Dit in die gevallen dat een beroep op de samenloopvrijstelling van artikel 15, lid 1, letter a WBR kan worden gedaan wanneer een onroerende zaak als nieuw vervaardigd wordt beschouwd door de adviseur c.q. leverende partij.