

## LEGAL UPDATE

### **De Hoge Raad bevestigt: 2% overdrachtsbelasting verschuldigd bij verkrijging transformatiegebouw**

Datum: 5 december 2019

Afgelopen vrijdag, 29 november 2019, heeft de Hoge Raad een drietal arresten gewezen ten aanzien van de overdrachtsbelasting bij de verkrijging van een appartementsrecht in een transformatiegebouw.<sup>1</sup> De rechtsvraag die in de arresten centraal staat, is of de verkrijging van een appartementsrecht in een voormalig kantoorgebouw betrekking heeft op een woning in de zin van artikel 14 lid 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) en mitsdien het verlaagde 2%-tarief van toepassing is in plaats van het 6%-tarief.

De Hoge Raad verwijst allereerst naar haar arresten van 24 februari 2017, waarin als volgt is geoordeeld.<sup>2</sup> Een onroerende zaak kwalificeert als woning in de zin van artikel 14 lid 2 WBR indien het naar zijn aard voor bewoning is bestemd. De vraag of een onroerende zaak naar zijn aard voor bewoning is bestemd, moet worden beantwoord aan de hand van een maatstaf die zoveel mogelijk aanknoopt bij de kenmerken van het bouwwerk zelf. De geschiktheid van de onroerende zaak om als woning te dienen is niet beslissend. Er dient aansluiting te worden gezocht bij het doel waarvoor de onroerende zaak oorspronkelijk is ontworpen en gebouwd. Indien het doel bewoning is geweest, maar het bouwwerk is nadien verbouwd om geschikt te maken voor een andere vorm van gebruik, kan het alleen worden geacht zijn aard van woning te hebben behouden, indien niet meer dan beperkte aanpassingen nodig zijn om het weer voor bewoning geschikt te maken. Hetzelfde geldt voor een gebouw dat oorspronkelijk is ontworpen voor een ander gebruik dan bewoning, maar door latere verbouwing naar zijn aard is bestemd tot woning.

De Hoge Raad oordeelt dat in het verlengde van de hiervoor gegeven regels evenzeer aansluiting moet worden gezocht bij het doel waarvoor het bouwwerk oorspronkelijk is ontworpen en gebouwd. Het is aan degene die zich op de toepassing van het 2%-tarief beroept om te stellen (en zo nodig aannemelijk te maken) dat het object van het overgedragen zakelijk recht op het moment van de overdracht naar zijn aard tot woning is bestemd.

In een geval waarin verbouwingswerkzaamheden hebben plaatsgevonden die, ook indien zij nog niet zijn voltooid, de gevolgtrekking kunnen rechtvaardigen dat die werkzaamheden onmiskenbaar strekken tot (op)levering van een woning, kan het bouwwerk alleen worden geacht de oorspronkelijke aard te hebben behouden indien de inspecteur aannemelijk maakt dat niet meer dan beperkte aanpassingen nodig zijn om het weer voor het oorspronkelijke doel geschikt te maken. De vaststelling van de strekking van de verbouwingswerkzaamheden dient te geschieden met inachtneming van alle omstandigheden van het geval.

De Hoge Raad oordeelt dat de door het hof vastgestelde feiten maken dat belanghebbende een zakelijk recht heeft verkregen op een deel van een onroerende zaak dat bouwkundig was voorbereid op het aanbrengen van voorzieningen teneinde dat deel van het bouwwerk geschikt te maken voor bewoning, dat het overgedragen recht daartoe strekte, en dat de geldende publiekrechtelijke voorschriften waren aangepast om die bewoning mogelijk te maken. Bovendien houden deze feiten in dat zich ten tijde van de overdracht aan belanghebbende niet meer de situatie zich voordeed waarin het overgedragen deel van het bouwwerk met niet meer dan beperkte aanpassingen geschikt kon worden gemaakt voor zijn

<sup>1</sup> HR 29 november 2019, [ECLI:NL:HR:2019:1779](#), [ECLI:NL:HR:2019:1872](#) en [ECLI:NL:HR:2019:1874](#).

<sup>2</sup> HR 24 februari 2017, [ECLI:NL:HR:2017:290](#), [ECLI:NL:HR:2017:294](#) en [ECLI:NL:HR:2017:295](#).

# VAN BENTHEM & KEULEN

ADVOCATEN | NOTARIAAT

oorspronkelijke (kantoor)functie. De Hoge Raad oordeelt dat het op deze feiten berustende oordeel dat belanghebbende voor de toepassing van artikel 14 WBR een woning heeft verkregen, niet van een onjuiste rechtsopvatting getuigt en verklaart het beroep in cassatie ongegrond.

Dit is een Legal Update van Romy Brandriet en Mervyn Odink.

Voor meer informatie:

Romy Brandriet  
+31 30 25 95 702  
[romybrandriet@vbk.nl](mailto:romybrandriet@vbk.nl)

Mervyn Odink  
+31 30 25 95 708  
[mervynodink@vbk.nl](mailto:mervynodink@vbk.nl)