

ECLI:NL:RBZWB:2014:6819

Instantie	Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Datum uitspraak	02-10-2014
Datum publicatie	11-11-2014
Zaaknummer	AWB-14_2440
Formele relaties	Hoger beroep: ECLI:NL:GHSHE:2016:3768, (Gedeeltelijke) vernietiging en zelf afgedaan
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Overdrachtsbelasting; kwalificatie woning in verband met het verlaagde tarief van 2% De gemeente heeft in het verleden opdracht gegeven tot de bouw van een viertal woningen (verder: onroerende zaken). Aan de onroerende zaken is een woonbestemming toegekend. Na voltooiing van de bouw hebben de onroerende zaken gedurende circa 12,5 jaar als schoolgebouw gediend. Om die reden zijn de vier onroerende zaken middels een aan de voorzijde gelegen corridor met elkaar verbonden en is tussen de twee woonblokken van twee onroerende zaken een gymlokaal gebouwd. Nadien hebben de onroerende zaken in afwachting van verkoop circa twee jaren leeg gestaan. Belanghebbende heeft twee van de vier onroerende zaken verkregen en op dezelfde dag door geleverd aan twee echtparen. Belanghebbende heeft conform afspraak met de gemeente zorggedragen voor de sloop van de corridor en het gymlokaal. De echtparen zijn na de verbouwing in de door hen gekochte onroerende zaken gaan wonen. De rechtbank heeft geoordeeld dat de onroerende zaken op het moment van levering als woning kwalificeren. De verkrijging van de onroerende zaken is belast met 2% aan overdrachtsbelasting.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl V-N Vandaag 2014/2329 V-N 2014/64.2.4 Belastingadvies 2015/3.8 NTFR 2015/1484 met annotatie van drs. W. Brink

Uitspraak

RECHTBANK ZEELAND-WEST-BRABANT

Belastingrecht, enkelvoudige kamer

Locatie: Breda

Procedurenummers AWB 14/2440 en 14/2441

uitspraak van 2 oktober 2014

Proces-verbaal van de mondelinge uitspraak als bedoeld in afdeling 8.2.6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 27d van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (AWR) in het geding tussen

[belanghebbende] BV, gevestigd te [plaats X],
belanghebbende,

en

de inspecteur van de Belastingdienst,
de inspecteur.

De bestreden uitspraken op bezwaar

De uitspraken van de inspecteur van 3 april 2014 op het bezwaar van belanghebbende tegen de door haar op aangiften voldane overdrachtsbelasting (beschikkingnummers [aanslagnummer 1] en [aanslagnummer 2]).

Zitting

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 18 september 2014 te Breda. Aldaar zijn tegelijkertijd behandeld de zaken van belanghebbende met procedurenummers 14/2440 en 14/2441, [A] met procedurenummer 14/2786, [B] met procedurenummer 14/2787, [C] met procedurenummer 14/2788 en [D] met procedurenummer 14/2789. Ter zitting zijn verschenen en gehoord, de gemachtigde van belanghebbende, [gemachtigde], en namens de inspecteur, [verweerder].

1 Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt de uitspraken op bezwaar;
- verleent teruggaaf van 8.432 (14/2440) respectievelijk 10.764 (14/2441);
- veroordeelt de inspecteur in de proceskosten van belanghebbende ten bedrage van 487;
- gelast dat de inspecteur het door belanghebbende betaalde griffierecht van 328 aan deze vergoedt.

2 Gronden

- 2.1. De gemeente Breda heeft in het verleden opdracht gegeven tot de bouw van een viertal woningen (verder: onroerende zaken) gelegen aan de [adres] te [plaats Y]. Aan de onroerende zaken is een woonbestemming toegekend. Na voltooiing van de bouw in 1996 hebben de onroerende zaken gedurende circa 12,5 jaar als schoolgebouw gediend. Om die reden zijn de vier onroerende zaken middels een aan de voorzijde gelegen corridor (gang) met elkaar verbonden en is tussen de twee woonblokken van twee onroerende zaken een gymlokaal gebouwd. Nadien hebben de onroerende zaken in afwachting van verkoop circa twee jaren leeg gestaan. In die periode zijn de onroerende zaken als bestemd voor bewoning te koop aangeboden.
- 2.2. Op 21 november 2011 zijn door de [gemeente Y] aan belanghebbende twee van de vier onroerende zaken, zijnde [adres 1] en [adres 2], geleverd voor 210.808 respectievelijk 269.110. Daarbij is afgesproken dat belanghebbende de corridor en het gymlokaal zal slopen.
- 2.3. Op dezelfde dag heeft belanghebbende de onroerende zaak [adres 1] voor 288.246,43 vrij op naam geleverd aan [A] en [B] en de onroerende zaak [adres 2] voor 332.486,43 vrij op naam geleverd aan [C] en [D]. Beide echtparen zijn na aankoop en verbouwing in de door hen gekochte onroerende zaken gaan wonen.
- 2.4. Ter zake van deze verkrijgingen is op grond van artikel 14, eerste lid, van de Wet op de belastingen van rechtsverkeer (hierna: Wet BRV) 6% overdrachtsbelasting op aangifte voldaan. Daarbij is ter zake van de verkrijgingen door het echtpaar [A-B] en het echtpaar [C-D] artikel 13 Wet BRV toegepast.
- 2.5. In geschil is of de verkrijging van de onroerende zaken [adres 1] en [adres 2] belast is met 2% of met 6%.
- 2.6. Op 21 november 2011 luidde artikel 14 Wet BRV als volgt:
- "1. De belasting bedraagt 6 percent.**
- 2. In afwijking van het eerste lid bedraagt de belasting 2 percent voor de verkrijging van woningen en van rechten waaraan deze zijn onderworpen, alsmede voor de verkrijging van aandelen en rechten als bedoeld in artikel 4, eerste lid, voor zover deze aandelen en rechten middellijk of onmiddellijk woningen vertegenwoordigen."**
- 2.7. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel dat heeft geleid tot de wijziging van de wet is ter zake van artikel 14 van de Wet BRV voor zover hier van belang het volgende vermeld:
- " Artikel XVI, onderdeel C (artikelen 14 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer)**
- Dit onderdeel regelt de verlaging van het tarief overdrachtsbelasting naar 2 procent voor de verkrijging van woningen of van rechten waaraan deze zijn onderworpen. Onder woningen wordt in dit kader verstaan onroerende zaken die op het moment van de juridische overdracht naar hun aard zijn bestemd voor bewoning. Als een onroerende zaak feitelijk wordt bewoond, maar naar zijn aard niet bestemd is voor bewoning, dan wordt deze onroerende zaak niet aangemerkt als woning. Bij twijfel of een onroerende zaak naar zijn aard bestemd is voor bewoning is mede van belang of de gemeente aan de onroerende zaak een woonbestemming heeft gegeven. ()*
- Als woning zijn in ieder geval niet aan te merken:*
- bedrijfsgebouwen en -ruimtes ()"*
- MvT, Kamerstukken II, 2011/12, 33 003, nr. 3, p. 115.*
- 2.8. In het Besluit van 1 juli 2011, nr. BLKB 2011/1290M (dat vooruitlopend op de hiervoor vermelde wetswijziging is genomen) is hieromtrent het volgende bepaald:

"Hieronder wordt het begrip woning nader toegelicht.

3. Woning

De maatregel ziet uitsluitend op de verkrijging van woningen of van rechten waaraan deze zijn onderworpen. Onder woningen wordt in dit kader verstaan onroerende zaken die naar hun aard zijn bestemd voor bewoning door particulieren. Het maakt geen verschil of de verkrijger de woning zelf gaat bewonen of dat de verkrijger de woning verhuurt aan een particulier. ()

Voorbeelden van onroerende zaken waarvoor de regeling niet geldt

Niet als woning aan te merken zijn in ieder geval:

- bedrijfsgebouwen en -ruimtes ()"

- 2.9. Gelet op alle feiten en omstandigheden in onderling samenhang bezien, is de rechtbank van oordeel dat de onroerende zaken op het moment van levering als woningen kwalificeren. De rechtbank acht daarbij van belang dat de onroerende zaken naar hun aard zijn bestemd voor bewoning en dat de onroerende zaken al circa twee jaren niet in gebruik waren als schoolgebouw. De omstandigheid dat de onroerende zaken op dat moment nog moesten worden verbouwd is naar het oordeel van de rechtbank te vergelijken met de situatie van een casco-woning. Ook de omstandigheid dat ten tijde van de levering de corridor en het gymlokaal nog niet waren afgebroken, maakt niet dat geen sprake was van woningen.
- 2.10. Gelet op het voorgaande, is de rechtbank van oordeel dat de verkrijging belast is met 2% aan overdrachtsbelasting. Voor dat geval is tussen partijen niet in geschil dat belanghebbende recht heeft op een teruggave van 8.432 plus 10.764 of 19.196. Het beroep is daarom gegrond verklaard.
- 2.11. De rechtbank vindt aanleiding de inspecteur te veroordelen in de kosten die belanghebbende in verband met de behandeling van het beroep redelijkerwijs heeft moeten maken. De rechtbank beschouwt op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht (verder: het Besluit) de zaken van belanghebbende met procedurenummers 14/2440 en 14/2441, van [A] met procedurenummer 14/2786, van [B] met procedurenummer 14/2787, van [C] met procedurenummer 14/2788 en van [D] met procedurenummer 14/2789 als samenhangende zaken. Deze kosten zijn op grond van het Besluit voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vastgesteld op 1.461 (1 punt voor het indienen van het beroepschrift en 1 punt voor het verschijnen ter zitting met een waarde per punt van 487 en een wegingsfactor 1 maal 1,5 wegens samenhangende zaken), waarvan 2/6 deel of 487 aan belanghebbende toekomt. Ingevolge artikel 7:15, tweede en derde lid van de Awb bestaat alleen recht op vergoeding van kosten van de bezwaarfase indien daarom vóór de uitspraak op bezwaar is verzocht. Niet gesteld, noch gebleken is dat belanghebbende vóór de uitspraak op bezwaar een dergelijk verzoek heeft gedaan, zodat geen recht bestaat op een vergoeding ter zake.

Deze uitspraak is gedaan op 2 oktober 2014 door mr.drs. M.M. de Werd, rechter, en op dezelfde dag in het openbaar uitgesproken in tegenwoordigheid van mr. M. van Es-Hinnen, griffier.

De griffier, De rechter,

Afschrift aangetekend verzonden aan partijen op:

Aan deze uitspraak hoeft eerst uitvoering te worden gegeven als de uitspraak onherroepelijk is geworden. De uitspraak is onherroepelijk als niet binnen zes weken na verzending van de uitspraak een rechtsmiddel is aangewend of onherroepelijk op het aangewende rechtsmiddel is beslist (artikel 27h, derde lid en artikel 28, zevende lid AWR).

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na de verzenddatum hoger beroep instellen bij het gerechtshof te s-Hertogenbosch (belastingkamer), Postbus 70583, 5201 CZ s-Hertogenbosch.

Bij het instellen van hoger beroep dient het volgende in acht te worden genomen:

1. bij het beroepschrift wordt een afschrift van deze uitspraak overgelegd.
- 2 - het beroepschrift moet ondertekend zijn en ten minste het volgende vermelden:
 - a. de naam en het adres van de indiener;
 - b. een dagtekening;
 - c. een omschrijving van de uitspraak waartegen het hoger beroep is ingesteld;
 - d. de gronden van het hoger beroep.

Voor burgers is het mogelijk hoger beroep digitaal in te stellen. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de formulieren op [Rechtspraak.nl](https://rechtspraak.nl) / Digitaal loket bestuursrecht.