



Wel of geen onroerende zaak

27 april 2011

Een marina, een drijvende woning, is géén onroerende zaak, zo heeft Hof Den Bosch recent beslist. Dat betekent geen overdrachtsbelasting bij verkoop van 80 drijvende woningen die in de Maas aan een schiereiland liggen.

Een stacaravan op wielen in een recreatiepark, bestemd om op dezelfde plaats te blijven staan, is wél een onroerende zaak, zo besliste Hof Arnhem.

Ton Beers kocht in januari 2005 een marina, een drijvende woning, gelegen in een recreatiepark aan de Maas. De woning bestond uit een betonnen caisson, met een diepgang van ongeveer 1,5 meter en daarbovenop een houten opbouw. De marina kon zich niet door eigen mechanische kracht verplaatsen. Het caisson was aan twee palen bevestigd, met twee beugels die vrij op en neer konden bewegen op de paal. De palen waren 15 meter lang, waarvan 7 meter in de grond. De marina was voor elektriciteit, telefoon, water, gas en riool met flexibele snelkoppelingverbindingen aangesloten op de vaste aansluitingen aan de wal.

De inspecteur nam het standpunt in dat een marina een onroerende zaak was, zodat bij overdracht van de drijfwoning 6% overdrachtsbelasting verschuldigd was.

Rechtbank Breda was het daar mee eens en bevestigde de naheffingsaanslag die aan Beers was opgelegd.

Beers ging tegen die uitspraak in hoger beroep bij Hof Den Bosch.

Met succes. Het Hof besliste dat uit de constructie van de marina bleek dat de woning bestemd was om te drijven. Dat het caisson bevestigd was aan twee in de grond verankerde palen, betekende nog niet dat de marina niet meer bestemd was om te drijven. Het Hof concludeerde dat de marina een schip was. Dat de drijfwoning al vele jaren op dezelfde plaats lag, en daar nog vele jaren zou blijven liggen, vond het Hof niet van belang. Het Hof vernietigde de naheffingsaanslag overdrachtsbelasting.



Karel Beers, de broer van Ton, had een stacaravan met tuinhuis in een recreatiepark. De stacaravan had wielen, en kon verreden worden. De caravan werd ondersteund door houten blokken. Rondom de caravan waren kleine stenen muurtjes geplaatst. De caravan was aangesloten op water, gas, elektra, de tv-kabel en het telefoonnet. Karel verzette zich tegen de aanslag rioolheffing die hem was opgelegd voor de stacaravan: volgens hem was die aanslag ten onrechte omdat de caravan niet als een onroerende zaak kon worden aangemerkt.

Rechtbank én Hof Arnhem beslisten anders: de stacaravan was bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven staan, en die bestemming was naar buiten toe duidelijk zichtbaar gemaakt. De stacaravan was een onroerende zaak; de aanslag rioolheffing was terecht opgelegd.

Commentaar

Twee ondernemers, die aan het bijkomen zijn op hun 'buiten' op het recreatiepark. De ene ondernemer zit op zijn drijfwoning, die wat heen en weer dobbert. Een woning die dobbert is een schip, dat is geen onroerende zaak.

De tweede ondernemer zit in de deuropening van zijn caravan. Die caravan heeft wielen en is verrijdbaar; de eigenaar heeft met nepmuurtjes rondom de caravan de indruk willen wekken dat het een echte woning is. Dat streven wordt gehonoreerd: de verrijdbare stacaravan is een onroerende zaak en komt in aanmerking voor de rioolheffing. U ziet het: belastingrecht is niet altijd logisch.