



Woonhuis wordt werkpand: 2% OVB + 28% KIA?

31 oktober 2011

Ik wil mijn tandartsenpraktijk gaan uitbreiden en de aan mijn praktijkpand grenzende woning gaan kopen. De gemeente heeft voor dat pand inmiddels de bestemming tot praktijkruimte geaccordeerd. Ik ga het nieuwe pand tot mijn ondernemingsvermogen rekenen. Van het notaris kantoor heb ik begrepen dat de overdrachtsbelasting 2% is, omdat het om een woning gaat op het tijdstip dat de notariële akte wordt gepasseerd. De bestemming tot kantoor/praktijkpand is kennelijk niet van belang. Klopt dat? Krijg ik op de investering in dat woonhuis – de aankoop en aansluitend de verbouwing tot praktijkruimte – 28% investeringsaftrek? Ik weet dat de kleinschaligheidsinvesteringsaftrek niet van toepassing is op woningen, maar dit pand gaat verbouwd worden tot praktijkpand, en het pand heeft ook die (door de gemeente goedgekeurde) bestemming. Of heeft de toepassing van het lage OVB-tarief van 2% per definitie tot gevolg dat er sprake is van een woning, en dat de investeringsaftrek om die reden achterwege moet blijven?

Antwoord

De koop van de woning naast uw praktijkpand – met de bedoeling om die te gaan verbouwen tot praktijkruimte – komt niet in aanmerking voor de verlaagde overdrachtsbelasting.

De tijdelijke verlaging van 6% naar 2% is uitsluitend van toepassing op woningen, en dat zijn "onroerende zaken die op het moment van de juridische overdracht naar hun aard zijn bestemd voor bewoning". De toelichting bij deze wetwijziging is op dit punt duidelijk: "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. Het gedogen door de gemeente van bewoning is niet voldoende om een onroerende zaak als woning aan te merken". En "als woning zijn in ieder geval niet aan te merken bedrijfsgebouwen en bedrijfsruimtes". Naast al deze overwegingen speelt ook nog de achterliggende doelstelling van de tijdelijke tariefsverlaging, te weten het stimuleren van de woningmarkt.

De gemeente heeft op het aan te kopen pand de bestemming praktijkpand afgegeven – anders zou u dat pand ook niet willen kopen – en die bestemming verhindert de toepassing van de verlaagde overdrachtsbelasting.

Het antwoord voor de overdrachtsbelasting geeft al aan dat uw vraag voor de investeringsaftrek wél positief kan worden beantwoord. Ook voor de kleinschaligheidsinvesteringsaftrek, de KIA, is de bestemming doorslaggevend. Dat blijkt duidelijk uit diverse rechterlijke uitspraken. Een van die procedures ziet op de situatie waarin een fysiotherapeut tijdelijk (voor ten hoogste drie jaar) een



woning in gebruik nam als praktijkruimte. Ook daar ging het om de vraag of investeringsaftrek verleend kon worden op de investeringen in het (tijdelijke) praktijkpand. De Hoge Raad, ons hoogste rechtscollege, oordeelde dat voor die aftrek beslissend is op welke wijze de investerende ondernemer van plan is om dat pand te gaan gebruiken. In die casus was dat voor de tijdelijke uitoefening van de praktijk, zonder dat de ondernemer van plan was om het pand nadien als woning in gebruik te gaan nemen. Daarom was er geen sprake van een woonhuis, en had de fysiotherapeut recht op investeringaftrek. Met die uitspraak in de hand kunt u ook 28% KIA claimen op de investering in uw nieuwe praktijkpand.