



Duurzame bewoning als grond voor belastingtarief

Onze taal is rijk aan woorden en uitdrukkingen die te maken hebben met de dood. Dit heeft alles te maken met het feit dat de dood vroeger als onderwerp taboe was. Mensen dachten dat je door het noemen van de dood deze weleens zou kunnen oproepen. Vandaar al die verhullende synoniemen als 'een zandwinkeltje beginnen, kleiner gaan wonen, grondheer worden of een tuintje op je buik hebben'.

Minder verhullend is de quote van de Amerikaanse moralist Benjamin Franklin die in 1789 al schreef: 'Niets is zeker in deze wereld, behalve de dood en de belastingen'. Een bekende uitdrukking die in de wereld van accountants en belastingadviseurs nog regelmatig wordt gebruikt. Ik moest er aan denken bij het lezen van een interessante uitspraak van de Hoge Raad, die tijdens een cursus voorbijkwam. De uitspraak staat bekend onder de naam 'Hospice-arrest'.

De zaak heeft betrekking op een eigendomsoverdracht van een gebouw met bestemming 'woning', waarin een hospice is gevestigd. Zoals bekend, kent de overdrachtsbelasting een hoog tarief en een verlaagd tarief. Het hoge tarief bedraagt 6 procent. Het verlaagde tarief staat sinds 15 juli 2011 op 2 procent. Dat laatste tarief is alleen van toepassing op 'een verkrijging van onroerende zaken die naar hun aard zijn bestemd voor bewoning door particulieren'. Ook moet het verblijf van duurzame aard zijn. Een hospice is een gebouw waar mensen in hun laatste levensfase terecht kunnen, voordat ze overlijden. Ze krijgen daar medische zorg en familie en vrienden kunnen langskomen om afscheid te nemen. U voelt hem wellicht al aankomen.

De casus is als volgt. Een bestuur van een hospice besluit een pand aan te kopen.

Het pand heeft bij de gemeente de bestemming 'woning'. De vraag is of over deze aankoop het hoge of het verlaagde tarief van toepassing is. Voor het hospice niet onbelangrijk: het draait op vrijwilligers en moet op de kleintjes letten. Het bestuur hoopt vanzelfsprekend op het verlaagde tarief.

De belastinginspecteur heeft er zijn eigen kijk op, zo blijkt. Hij is van mening dat de aankoop van het woonhuis valt onder het hoge tarief voor de overdrachtsbelasting. Zijn standpunt is dat een hospice niet permanent bewoond wordt. Hij vindt het verlaagde tarief alleen van toepassing als de intentie er is dat bewoners er langdurig willen verblijven. Op het moment van opname is naar zijn oordeel het verblijf tijdelijk.

De zaak komt uiteindelijk voor de Hoge Raad. Deze concludeert dat de objectieve kenmerken van het hospice erop wijzen dat de onroerende zaak bestemd is om

⋮ Hospice trekt ⋮ aan kortste eind

dienst te doen als verzorgingsinstelling. Ook verwijst de Hoge Raad naar de wetsgeschiedenis waarin uitdrukkelijk is genoemd dat verzorgingsinstellingen in ieder geval niet kwalificeren als woning en dus niet in aanmerking komen voor toepassing van het verlaagde tarief voor de overdrachtsbelasting. De Inspecteur krijgt het gelijk aan zijn kant.

Met deze uitspraak van de Hoge Raad blijft de quote 'Niets is zeker in deze wereld, behalve de dood en de belastingen' na 230 jaar onverminderd actueel. ●

Column – In business

Pieter Koster



Pieter Koster is belastingadviseur bij Profinis Accountants & Adviseurs te Urk.