

## **Overdrachtsbelasting voor woonzorgappartementen: verlaagd tarief?**

Op 14 maart jl. heeft Rechtbank Gelderland uitspraak gedaan in een geschil tussen de Belastingdienst en een zorginstelling. De zorginstelling had twee appartementencomplexen aangekocht ieder bestaande uit 71 zorgappartementen met gemeenschappelijke ruimtes bestemd voor bewoners met een psychogeriatrische en/of somatische aandoening. Centraal stond de vraag welk tarief van toepassing was op de overdracht van de appartementen.

Het overdrachtsbelastingtarief is vastgelegd in de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR). Op grond van artikel 14 lid 2 WBR geldt een overdrachtsbelastingtarief van 2% voor de verkrijging van woningen en aanhorigheden die tot woningen behoren of gaan behoren. De zorginstelling beargumenteerde dat de gebouwen naar hun aard als woningen moeten worden beschouwd en de gemeenschappelijke ruimtes bij de woonfunctie behoren. De Belastingdienst was van mening dat de gebouwen naar hun aard als verpleeg- of zorginstellingen bestemd zijn, waarop het algemene tarief van 6% van toepassing is.

De rechtbank oordeelde dat de gebouwen naar hun aard en gemeten naar hun objectieve kenmerken bestemd zijn als woningen.<sup>1</sup> De gebouwen bestaan uit volledig zelfstandige appartementen (eigen keuken, badkamer, afsluitbare voordeur en een bel) met gemeenschappelijke ruimtes waarin bewoners kunnen samenkomen. Dat in de gebouwen zorg wordt verleend en de gebouwen aangewezen zijn op basis van de Wet toelating zorginstellingen (WTZi), maakt de aard van de gebouwen niet anders. De gebouwen zijn ontworpen voor de functie wonen en niet voor de functie verzorging zoals bij meer traditionele verpleeghuizen het geval is.

Daarnaast ging de rechtbank in op de vraag of een Warmte- Koude Opslaginstallatie (WKO) onder de netwerkvrijstelling van artikel 15 lid 1 onderdeel y WBR valt. Netwerken en leidingen die dienen voor het transport van stoffen (waaronder energie en warmte) worden vrijgesteld van overdrachtsbelasting. De rechtbank oordeelde dat de WKO niet kan worden beschouwd als een netwerk. De WKO is een installatie die door middel van aardwarmte de gebouwen verwarmt, maar die niet is bestemd voor het transport van de warmte. Wel is de WKO te beschouwen als een aanhorigheid die tot de woningen behoort. Op de verkrijging is eveneens het tarief van 2% voor woningen van toepassing (artikel 14 lid 2 WBR).

### *Conclusie*

Zorgappartementen vallen onder het overdrachtsbelastingtarief van 2% voor woningen indien de appartementen naar hun aard als woningen bestemd zijn. Dit tarief is ook van toepassing op aanhorigheden die tot woningen behoren of gaan behoren, zoals een Warmte- Koude Opslaginstallatie.

mr. L.B.M. (Laetitia) Mostart

---

<sup>1</sup> Om te bepalen of sprake is van een woning wordt gekeken of de aard van het pand, gemeten naar zijn objectieve maatstaven, voor bewoning bestemd is (Hoge Raad 24 februari 2017).