

## PAS OP BIJ AANKOOP LOFT



*Mr. [Ernst Loendersloot](#)  
Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht  
Foto: [Harry Heuts](#)*

Zoals u weet, is de overdrachtsbelasting verlaagd van 6% naar 2%. Het moet dan wel gaan om een woning. Toen deze verlaging bekend werd gemaakt, heeft het Ministerie van Financiën [Vragen en Antwoorden](#) gepubliceerd om duidelijk te maken wat nu een woning is en wat niet.

Desondanks was niet alles duidelijk want recent las ik een interessante [uitspraak](#) uit Den Haag over een bedrijfspand dat omgebouwd werd tot woning. De vraag was of de koper al een nieuwbouw woning kocht of dat het nog steeds een bedrijfspand was.

### **WANNEER IS EEN BEDRIJFSPAND AL OMGEBOUWD TOT NIEUWE WONING ?**

In Den Haag ging het om een kleine en kennelijk niet zo rendabele bedrijfsruimte, want het pand zou omgebouwd worden tot twee woningen.

Op 1 december 2011 werd de akte van levering getekend bij de notaris. In de akte stond dat de koper in eigendom kreeg:  
het appartementsrecht van "de bedrijfsruimte op de parterre".

Maar een paar dagen eerder was de aannemer al begonnen met het verbouwen van het pand, althans dat is wat de aannemer zelf verklaarde.

De vraag die de rechter moest beantwoorden was of de koper commerciële ruimte had gekocht op 1 december 2011 of een (ver)nieuwbouwwoning. In het laatste geval hoefde de koper maar 2% overdrachtsbelasting betalen in plaats van 6%.

De rechter oordeelde dat het er niet om ging dat de onroerende zaak op die datum al een woonbestemming had in het bestemmingsplan. Dat is een punt dat alleen aan de orde komt als er twijfel is.

En die twijfel was er niet omdat volgens de rechter het enige criterium in deze zaak was of het registergoed op 1 december 2011 naar haar **aard** al bestemd was om bewoond te worden.

Dus keek de rechter naar de aard van het object op de dag van levering. Volgens de rechter was het toen (nog) een bedrijfsruimte, want zo stond het in de akte van levering. Bovendien was het werk dat de aannemer volgens eigen zeggen al had verricht op dat moment nog niet zo ingrijpend dat er sprake was van een object waarvan de aard al heel erg veranderd was.

Oftewel:

de koper moest 6% in plaats van 2% overdrachtsbelasting betalen.

## **CONCLUSIE BIJ LOFTS EN DERGELIJKE**

Als u dus wilt gaan wonen in een object dat nu nog een bedrijfsruimte is, dan moet u oppassen. Niet alleen moet u controleren dat u volgens het bestemmingsplan mag wonen op dat adres. Maar u moet pas naar de notaris gaan om de akte te ondertekenen als u zeker weet dat het pand zodanig is verbouwd dat er feitelijk geen andere bestemming mogelijk is dan het pand te gaan bewonen.

Wilt u bijvoorbeeld in een loft gaan wonen, let dan echt op. In dat soort situaties maakt de aannemer de aansluitingen voor de keuken, badkamer en dergelijke. Vaak is er sprake van een open ruimte met losse badkamer en keukenelementen, terwijl oude elementen (zoals geleiderails en takels) uit het vorige leven van het pand in het zicht blijven.

Op dat moment is er nog geen sprake van een object waarvan de aard zodanig verbouwd is dat er alleen maar gewoond kan worden. Laat uw notaris in zo'n situatie

eerst overleggen met de Belastingdienst zodat u zeker weet dat u minder overdrachtsbelasting hoeft te betalen.

Mr. Ernst Loendersloot  
kandidaat notaris te Maastricht  
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

