

Wanneer is grond bouwterrein?

De levering van onroerende zaken is vrijgesteld van BTW op grond van artikel 11 van de Wet op de omzetbelasting 1968. Op deze vrijstelling bestaat een aantal uitzonderingen. Eén van die uitzonderingen is de levering van een bouwterrein. Maar wanneer is er sprake van een bouwterrein?

In de Nederlandse BTW-wetgeving is een definitie van een bouwterrein opgenomen. Een perceel grond kan alleen als bouwterrein worden aangemerkt als de grond onbebouwd is. Onder bebouwde grond moet u dan grond met ieder bouwwerk op het perceel verstaan. Om te kunnen spreken van een bouwterrein moet het gaan om onbebouwde grond:

1. waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaats gevonden; of
2. ten aanzien waarvan voorzieningen worden getroffen of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond; of
3. in de omgeving waarvan voorzieningen zijn of worden getroffen; of
4. ter zake waarvan een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend met het oog op de bebouwing van de grond.

Jurisprudentie

Allereerst moet ten tijde van de feitelijke levering sprake zijn van onbebouwde grond. In Nederland is men er op basis van jurisprudentie heel lang vanuit gegaan dat pas sprake was van onbebouwde grond op het moment dat een gebouw

volledig was gesloopt, waarbij ook de funderingen verwijderd moesten zijn. In het arrest Don Bosco oordeelde het Europese Hof van Justitie echter dat de levering van een terrein met een slooppand geldt als de levering van onbebouwde grond, op voorwaarde dat

“ Een heipaal in de grond betekent niet per se bebouwing ”

de verkoper instaat voor de sloop en de sloop al is begonnen ten tijde van de levering. Het Europese Hof heeft dus niet beslist dat sprake is van een bouwterrein in BTW-technische zin! In een zaak waarin de levering van een perceel grond centraal stond heeft de Rechtbank onlangs beslist dat sprake was van een bouwterrein. In deze zaak ging het om een te leveren appartementsrecht. Op het betreffende perceel waren nog een deel van de fundering en wat puinresten aanwezig, maar deze konden niet meer de functie van een gebouw vervullen, dus was sprake van onbebouwde

grond. Op het moment van levering was een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit verleend en daarmee werd aan de eisen voor een bouwterrein voldaan. De levering was belast met BTW. In het vastgoedbesluit van de staatssecretaris van Financiën is opgenomen dat van onbebouwde grond ook sprake is als heipalen in de grond blijven zitten die geen functie vervullen voor de nieuw te bouwen opstal. De Rechtbank concludeerde hier dat sprake was van onbebouwde grond en kwalificeerde de grond als bouwterrein omdat een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit was verleend.

Vrijgesteld

De levering van onbebouwde grond die niet aan één van de bovenstaande vereisten voldoet, is vrijgesteld van BTW. De levering van een dergelijk terrein wordt ook wel aangeduid als de levering van maagdelijke grond. Het is niet relevant of aan de grond bewerkingen hebben plaatsgevonden, tenzij deze zijn gedaan met oog op bebouwing. Onbebouwde grond die een akkerbouwer doorploegt, is dus geen bouwterrein.

Bewijs

Om discussie met de Belastingdienst te voorkomen is het altijd verstandig de situatie waarin de grond verkeert ten tijde van de levering vast te leggen. Dit kan bijvoorbeeld door het nemen van foto's die kunnen dienen als bewijs in een eventuele discussie

over de vraag of er sprake was van de levering van een bouwterrein of niet.

Overdrachtsbelasting

Zoals hiervoor al vermeld, is de levering van onbebouwde grond vrijgesteld van BTW als geen bouwterrein wordt geleverd. Aan de andere kant is de verkrijging belast met 6% overdrachtsbelasting. Als het gaat om de levering van bouwterrein in BTW-technische zin, dan kunt u een beroep doen op de vrijstelling voor overdrachtsbelasting. Dit wordt ook wel de samenloopvrijstelling genoemd. De samenloopvrijstelling vervalt als de levering een te lage waarde heeft of als de onroerende zaak als bedrijfsmiddel is gebruikt en de afnemer de BTW kan aftrekken.

Beperkt

Het Europese Hof van Justitie heeft in de zaak Woningstichting Maasdriel geoordeeld dat de Nederlandse uitleg van het begrip 'bouwterrein' te beperkt is. Volgens het Europese Hof is de levering van onbebouwde grond belast met BTW als uit objectieve gegevens, zoals bijvoorbeeld een bestemmingsplan, een koopovereenkomst en een akte van levering, blijkt dat de onbebouwde grond bestemd is voor bebouwing. Let er wel op dat het nog steeds moet gaan om de levering van onbebouwde grond. Maar het Hof heeft het dus niet over de hiervoor opgenomen voorwaarden die de Nederlandse

Voorbeeld

Een verkoper heeft een perceel grond in de verkoop waarvoor door de gemeente een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is afgegeven. Op 1 april 2014 vindt hij een geïnteresseerde koper en ze besluiten op 1 augustus 2014 de akte te laten passeren bij de notaris. Vervolgens trekt de gemeente op 5 juni 2014 de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit in. Op het moment van levering is daarom geen sprake (meer) van een bouwterrein.

BTW-wetgeving stelt. In 2013 heeft de staatssecretaris van Financiën een nieuw besluit gepubliceerd over de levering en verhuur van onroerende zaken. Het lijkt erop dat de staatssecretaris het begrip bouwterrein dubbel interpreteert.

Definitie

Enerzijds gebruikt de staatssecretaris de definitie van een bouwterrein zoals die is opgenomen in de Nederlandse BTW-wetgeving: de levering van onbebouwde grond waarbij één van de vier voorwaarden is vervuld. Anderzijds wordt verwezen naar het Europese begrip van een bouwterrein zoals dat onder andere blijkt uit de jurisprudentie van het Europese Hof van Justitie. Volgens Europese jurisprudentie is veel sneller sprake van een bouwterrein. Kopers kunnen zich dus wel beroepen op de definitie in de Nederlandse BTW-wetgeving of op de Europese jurisprudentie. Verder spreekt de staatssecretaris van een 'bouwterrein' als een terrein met bebouwing wordt geleverd

waarbij de verkoper een sloopverplichting heeft en deze sloop zal plaatsvinden met het oog op toekomstige bebouwing.

Eenvoudiger

De vraag is of het nu eenvoudiger is geworden als het gaat om de levering van bouwterreinen. Nog steeds moet onbebouwde grond worden geleverd, maar Europese jurisprudentie leert ons dat van onbebouwde grond ook sprake kan zijn als er nog restanten van bebouwing aanwezig zijn. Er hoeft niet meer voldaan te zijn aan de voorwaarden uit de Nederlandse BTW-wetgeving, dus ondernemers kunnen eerder grond belast met BTW aankopen. Maar kopers kunnen zich ook nog steeds op de definitie in de Nederlandse BTW-wetgeving beroepen waardoor minder snel sprake zal zijn van de belaste levering van een bouwterrein.

Mr. Carola van Vilsteren, Van Vilsteren BTW Advies, tel: (026) 707 17 10, e-mail: info@btwadvis.com