



De levering van onroerende zaken is normaal gesproken vrijgesteld van BTW, maar daar zijn enkele uitzonderingen op. Eén van de uitzonderingen betreft de levering van een bouwterrein. Met andere woorden, de levering van een bouwterrein is altijd belast met BTW.

Maar wanneer is dan in BTW-technische zin sprake van een bouwterrein? Allereerst moet sprake zijn van onbebouwde grond. Dat roept direct de volgende vraag op: wanneer is grond onbebouwd? Onbebouwd veronderstelt dat geen bebouwing meer aanwezig is op de grond. Het is goed te realiseren dat onder bebouwing niet alleen gebouwen vallen zoals huizen en bedrijfspanden, maar ook wegen, viaducten en zelfs een kunstgrasveld.

Onbebouwde grond is nog geen bouwterrein. Volgens de wetgever wordt onbebouwde grond pas aangemerkt als een bouwterrein wanneer:

1. aan de grond bewerkingen plaats vinden of hebben plaats gevonden;
2. voorzieningen zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan het perceel;
3. in de omgeving voorzieningen zijn getroffen;
4. een bouwvergunning is verleend voor het perceel.

Van belang is ook nog dat het onder 1, 2 en 3 genoemde heeft plaats gevonden met het oog op de toekomstige bebouwing van grond/perceel.

Bij bewerkingen aan de grond moet het gaan om fysieke handelingen. Dit wordt overigens ook wel aangeduid als het "bouwrijp maken" van de grond. Het rooien van bomen en struiken wordt bijvoorbeeld aangemerkt als een bewerking aan onbebouwde grond die een bouwterrein doet ontstaan, mits de bomen en struiken uiteraard geroid worden met het oog op de toekomstige bebouwing. Worden de bomen en struiken geroid met als doel de grond geschikt te maken voor de landbouw dan ontstaat dus geen bouwterrein. Ook het dempen van sloten, egaliseren, afgraven of ophogen zijn bewerkingen die tot de (BTW-technische) kwalificatie bouwterrein kunnen leiden.

Bij voorzieningen die uitsluitend dienstbaar zijn aan het perceel valt te denken aan infrastructurele voorzieningen, zoals een zijaansluiting op het hoofdriool, of een aftakking van het kabelnetwerk of zijaansluitingen voor gas, licht en water. Maar bijvoorbeeld ook de aanleg van een bouwstraat naar het perceel valt hieronder.

Voorzieningen die in de omgeving zijn getroffen zijn in het algemeen dienstbaar aan meerdere percelen. Te denken valt hierbij aan de installatie die met het oog op de bebouwing de grond bemaalt of de aanleg van een rondweg. Maar niet alleen voorzieningen die nodig zijn voor het feitelijk bouwen, maar ook voorzieningen die de bebouwing aantrekkelijker maken vallen hieronder. Bijvoorbeeld de aanleg van openbaar groen, wegen en viaducten.

De bouwvergunning hoeft waarschijnlijk geen nadere toelichting. Als voor een perceel onbebouwde grond op het moment van levering een bouwvergunning is afgegeven, kwalificeert het perceel als bouwterrein.

Zoals aangegeven in de inleiding is de levering van een bouwterrein van rechtswege belast met BTW. Voor de overdrachtsbelasting is dan een vrijstelling van toepassing, mits het bouwterrein niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Zo zullen ondernemers die recht op aftrek van voorbelasting hebben veelal de voorkeur geven aan grond die kwalificeert als bouwterrein. De 19% BTW die door de verkoper in rekening wordt gebracht, is voor de koper aftrekbaar. Wordt de grond niet aangemerkt als een bouwterrein dan is 6% overdrachtsbelasting verschuldigd waar de koper niets mee kan en dus kostprijsverhogend werkt. Een particulier daarentegen zal liever geen bouwterrein kopen: hij of zij heeft liever een kostprijsverhoging van 6% (overdrachtsbelasting) dan van 19% (BTW). Ook projectontwikkelaars kunnen hier een voordeel mee behalen bij nieuwbouwwoningen die vrij op naam worden verkocht: als de grond aan de koper wordt geleverd vóórdat sprake is van een bouwterrein wordt over de grondprijs 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Bij het vaststellen van de prijs vrij op naam is uitgegaan van 19% BTW, aldus kan de projectontwikkelaar een extra voordeel(tje) behalen van 13% over de waarde van de grond.