



UW RAADSMAN

Bouwterrein en btw, hoe zit dat?

Bij de levering van een perceel grond is de btw een belangrijk aspect. Er moet bekeken worden of er fiscaal al dan niet sprake is van een 'bouwterrein'. Hoe zit dat? Waar moeten u en uw cliënt op letten?

Btw-belaste levering? Bij de levering van onroerende zaken is het van belang te beoordelen of over die levering btw en/of overdrachtsbelasting is verschuldigd. Dit is onder andere van belang in verband met de samenloopvrijstelling voor de overdrachtsbelasting en vanwege het feit dat de btw onder omstandigheden door de betaler ervan teruggevraagd kan worden bij de Belastingdienst.

Bouwterrein. Over de levering van een bouwterrein is op grond van de Nederlandse wetgeving btw verschuldigd.

Wanneer is het een 'bouwterrein'?

Nederlands begrip 'bouwterrein'. De Nederlandse wetgeving bevat een definitie van het begrip 'bouwterrein'. Daarnaast is het begrip omschreven in Europese rechtspraak.

Op grond van de Nederlandse wetgeving is er sprake van een bouwterrein als cumulatief aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. er moet sprake zijn van onbebouwde grond; en
2. een van de volgende handelingen dient te zijn verricht aan de grond:
 - aan de grond hebben bewerkingen plaatsgevonden die uitsluitend dienstbaar zijn aan het stuk grond; of
 - er zijn voorzieningen getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan het stuk grond; of
 - in de omgeving zijn voorzieningen getroffen; of
 - er is een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit verleend; en
3. deze handelingen moeten zijn verricht met het oog op bebouwing van de grond.

Let op. Als niet aan deze wettelijke criteria wordt voldaan, kan er geen sprake zijn van de levering

van een bouwterrein. Ook niet als uit de feiten en omstandigheden blijkt dat partijen de bedoeling hebben gehad een bouwterrein te leveren.

Tijdstip van levering. Of er sprake is van de levering van een bouwterrein moet worden beoordeeld op het tijdstip van levering van het perceel grond (dit is de datum van het passeren van de akte van levering bij de notaris).

Uw volgende stap



Op <http://tipsenadvies-vastgoed.nl/download> vindt u het stroomschema 'Bouwterrein en omzetbelasting', aan de hand waarvan u in hoofdlijnen kunt bepalen of er sprake is van een bouwterrein en wat dan de fiscale gevolgen zijn (VG 19.19.03).

Europees begrip 'bouwterrein'

Bebouwde grond met slooppand. Het Europese begrip 'bouwterrein' omvat een ruimere interpretatie dan het Nederlandse begrip 'bouwterrein'. Uit Europese rechtspraak blijkt namelijk dat er eveneens sprake is van een bouwterrein als er grond wordt geleverd waarop nog een gebouw staat dat gesloopt moet worden en:

1. de verkoper voor de sloop instaat; en
- 2 met de sloop van het gebouw reeds is begonnen vóór de levering van het terrein; en
- 3 het terrein bestemd is voor bebouwing en die bouwbestemming van het terrein uit objectieve gegevens kan worden afgeleid.

Keuze. Wat betreft de vraag of een terrein aangemerkt wordt als een bouwterrein, kan uitgegaan worden van zowel de Nederlandse als de ruimere Europese uitleg. Er is dus sprake van een keuze. **Let op.** Zorg dat uw cliënt geadviseerd is door een fiscaal deskundige voordat er een contract wordt getekend.

Het is van belang dat koper en verkoper vooraf goed met elkaar afstemmen welke kwalificatie vanuit fiscaal oogpunt het meest interessant is en welke zij aanhouden bij de levering van het terrein. Zorg dat uw cliënt geadviseerd is door een fiscaal deskundige voordat er een contract wordt getekend.