

## BTW - ONROERENDE ZAKEN

**Klinkerweg is een gebouw voor de btw**

Of iets als bebouwing voor de btw wordt aangemerkt, is van belang voor de belastbaarheid.

**Klinkerbestrating** Recentelijk heeft Rechtbank Gelderland ([ECLI:NL:RBGEL:2019:6061](#)) geoordeeld dat een klinkerweg als gebouw voor de btw kan worden aangemerkt. De rechtbank motiveert dit met het gegeven dat wegen op basis van wet- en regelgeving al als bouwwerk worden aangemerkt. Dit geldt daarom volgens de rechtbank ook voor een klinkerweg. Er is geen reden om een klinkerweg voor de btw anders te behandelen dan een geasfalteerde weg.

**Gevolgen** Door de uitspraak van de rechtbank wordt duidelijk dat de levering door een btw-ondernemer van grond met een klinkerweg als bebouwde grond voor de btw kwalificeert. Over de levering van grond met bebouwing is geen btw verschuldigd als de bebouwing langer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik genomen is. Wel is er in dat geval overdrachtsbelasting verschuldigd. Dit is voordelig wanneer de koper geen recht heeft op btw-afrek. Het tarief van de overdrachtsbelasting bedraagt 2% voor zakelijke panden en 6% voor woningen en is lager dan het btw-tarief. Eerder was al duidelijk dat woningen, bedrijfspanden, bruggen, viaducten, wegen, atletiekbanen, kunstgrasvelden, tunnels, sluizen, parkeergarages en leidingen voor nutsvoorzieningen als gebouw voor de btw kwalificeren.

**Duidelijkheid** Daarnaast wordt door de uitspraak duidelijkheid verkregen over de levering door een btw-ondernemer van onbebouwde grond. Wanneer de koper ten tijde van de levering het doel heeft om op de grond een klinkerweg aan te leggen en dit voorstellen ook aan kan tonen, dan kwalificeert de levering van de grond als een bouwterrein. Over de levering van een bouwterrein is 21% btw verschuldigd en is een vrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing. Dit is met name een voordeel wanneer de koper een btw-ondernemer is die de btw bij aankoop in afrek kan brengen.

**Conclusie** Bij de levering van grond door een btw-ondernemer moet er worden beoordeeld of er bebouwing op de grond aanwezig is. Een klinkerweg kwalificeert volgens de rechtbank als bebouwing voor de btw.

**BZ-ADVIES**

Breng de btw-gevolgen bij de levering van een onroerende zaak voor het moment van levering in kaart, zodat er achteraf geen verrassingen zijn.

→ Bij verkoop of aankoop van grond is het van belang of het terrein is bebouwd. Over de levering van bebouwde grond is geen btw verschuldigd als de bebouwing langer dan twee jaar geleden in gebruik is genomen.

**COLOFON****REDACTIE**

mr. R. van Doeselaar (hoofdredacteur)  
drs. J. de Ruijter  
mr. A.M. Zwaan-Gorter

**REDACTIERAAD**

mr. C.W. van Vilsteren, Van Vilsteren BTW advies  
mr. A.M.A. de Beer, Grant Thornton  
dr. R. Betten, Betten Internationaal Fiscaal Advies  
mr. D.S.M. Sijtsma, Mazars

**MEDEWERKERS**

mr. A.M.A. de Beer, Grant Thornton  
mr. A.C. van Driel,  
Flantua Accountants & Adviseurs  
mr. G. de Jong, Grant Thornton  
mr. J.W.H. Nietveld, Nietveld loonheffingen en  
inkomstenbelasting  
mr. D.S.M. Sijtsma, Mazars  
mr. C.W. van Vilsteren,  
Van Vilsteren BTW advies  
S. van der Woert, Mazars

**VOLGENDE STAP**

Voor handige links, modelbrieven, rekentools, en voorbeelden kunt u terecht op [www.fiscaalenmeer.nl](http://www.fiscaalenmeer.nl) - Hulpmiddelen

**UITGEVERS**

Sdu / Indicator  
drs. S. Schönbeck

**REDACTIEADRES**

Sdu  
Maanweg 174  
2516 AB Den Haag  
Postbus 20025  
2500 EA Den Haag  
Telefoon (070) 378 04 36  
E-mail [belastingzaken@sdu.nl](mailto:belastingzaken@sdu.nl)

**ABONNEMENTEN**

Telefoon (070) 378 98 80  
E-mail [informatie@sdu.nl](mailto:informatie@sdu.nl)  
Internet [www.sdu.nl](http://www.sdu.nl)  
Postbus 20025  
2500 EA Den Haag  
Maanweg 174  
2516 AB Den Haag

© 2020 Sdu - Niets uit deze uitgave mag in enige vorm of op enige wijze worden overgenomen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Hoewel Belastingzaken advies zeer zorgvuldig wordt samengesteld, kunnen de betrokkenen bij de samenstelling en uitgave geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden.