

gebouwen. Dit moet blijken uit objectieve gegevens, bijv. een omgevingsvergunning of de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Ook het treffen van voorzieningen in de omgeving van de grond, bijv. de aanleg van bouwwegen of het aftakken van het hoofdriool met het oog op de toekomstige bebouwing van de grond, leidt ertoe dat grond voor de btw als bouwterrein kwalificeert.

Andere leveringen Alle andere leveringen van een onroerende zaak, anders dan de leveringen zoals hiervoor genoemd onder 1 en 2, zijn niet belast met btw. Hierop is één uitzondering mogelijk, namelijk bij gezamenlijke optie van de verkoper en koper voor btw-belaste levering. Een van de voorwaarden voor btw-belaste levering is dat de koper de onroerende zaak voor minimaal 90% voor btw-belaste prestaties zal gebruiken.

Samenloopvrijstelling In de wet is een samenloopvrijstelling overdrachtsbelasting opgenomen, om dubbele

heffing van btw en overdrachtsbelasting in bepaalde situaties te voorkomen. Door de samenloopvrijstelling is over de verkrijging van een onroerende zaak geen overdrachtsbelasting verschuldigd als de levering van rechtswege belast is met btw. Hierop is een uitzondering. De vrijstelling van overdrachtsbelasting geldt niet als de onroerende zaak als bedrijfsmiddel in gebruik genomen is en de verkrijger de omzetbelasting geheel of gedeeltelijk in aftrek kan brengen.

Voorbeeld

Een BV heeft op 1 mei 2020 een nieuw pand voor het eerst in gebruik genomen. Op 1 juni 2021 levert de BV hetzelfde pand aan koper BV. Deze gebruikt het pand volledig voor haar btw-belaste activiteiten. De levering van het pand door de BV aan koper BV is belast met 21% btw, omdat het pand minder dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen. De samenloopvrijstelling is niet van toepassing, omdat het pand al in gebruik genomen is en koper BV de btw op de aankoop van het pand in aftrek kan brengen.

→ *Soms is de koopprijs van een onroerende zaak niet de grondslag voor het bepalen van de overdrachtsbelasting. Ga na wat de waarde in het economisch verkeer is en bereken de overdrachtsbelasting daarover. Is over de levering van de onroerende zaak btw verschuldigd, ga dan na of de samenloopvrijstelling overdrachtsbelasting van toepassing is, zodat er geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.*

BTW

Vermeld prijzen aan consumenten inclusief btw!

Het vermelden van prijzen aan consumenten moet inclusief btw plaatsvinden. Een extra aandachtspunt is de prijsvermelding inclusief btw als de consument in een andere EU-lidstaat woonachtig is.

Wettelijke bepaling De btw-wetgeving kent een bepaling dat de prijzen aan consumenten inclusief btw vermeld moeten worden. Een ondernemer die zijn producten of diensten aan particulieren aanbiedt, moet daarom een totaalprijs vermelden waarin de btw begrepen zit. Als een ondernemer zijn producten of diensten aan andere ondernemers of rechtspersonen aanbiedt, mag de ondernemer de prijzen exclusief btw vermelden.

Misleiding Hoewel er een verbod is, ziet men in de praktijk regelmatig dat ondernemers de producten die zij aanbieden aan consumenten exclusief btw vermelden. Er worden daarvoor in de praktijk vrijwel geen sancties opgelegd aan de ondernemer. Maar dit wordt niet door iedereen geaccepteerd. Zo is in de autobranche het manifest Ex BTW Weg Ermee gestart tegen het btw-vrij aanbieden van personenauto's op online platforms.

E-commerce

Extra aandachtspunt is er voor ondernemers die via e-commerce goederen aanbieden aan particulieren in andere EU-lidstaten, waarbij btw in het land van de afnemer verschuldigd is als de drempelomzet overschreden wordt. Omdat iedere EU-lidstaat zijn eigen btw-tarieven vaststelt, hangt het btw-tarief af van waar de particuliere afnemer woont. Hierdoor zal de prijs inclusief btw van een goed of dienst per EU-lidstaat verschillen. Door de prijzen inclusief btw te koppelen aan het IP-adres van de bezoeker van de website, kan toch de juiste totaalprijs aan de consument worden getoond.

BZ-ADVIES

Let erop dat prijzen aan consumenten inclusief btw worden vermeld.

→ *Ondernemers die goederen aanbieden aan particulieren in andere lidstaten moeten, bij overschrijding van de drempelomzet, btw in de prijs opnemen naar een tarief in het land waar de consument woont!*