

## OMZETBELASTING

## Btw-belaste leveringen van een bouwterrein

In beginsel zijn alle leveringen van onroerende zaken door een ondernemer vrijgesteld van btw. Soms is een levering van een onroerende zaak toch belast.

### Belaste levering van een onroerende zaak

Een levering van een onroerende zaak is van rechtswege belast met btw als er sprake is van levering van:

- een bouwterrein; of
- een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij behorende terrein, als de levering plaatsvindt voor, op of uiterlijk twee jaar na het moment van eerste ingebruikname.

**Gevolgen btw-belaste levering** Als de levering van de onroerende zaak belast is volgens de hiervoor genoemde regeling, dan kan de koper de aan hem in rekening gebrachte btw in aftrek brengen, mits hij een recht op aftrek van voorbelasting heeft. Het tijdstip waarop beoordeeld wordt of de geleverde zaak als bouwterrein of als gebouw kwalificeert, is steeds het moment van levering.

### Wanneer is er een bouwterrein?

De levering van een bouwterrein is altijd belast met btw. Een terrein is alleen een bouwterrein als de grond onbebouwd is. Met bebouwd wordt in feite ieder bouwwerk dat op het terrein aanwezig is, bedoeld. Per 1 januari 2017 is er een nieuwe definitie van het begrip 'bouwterrein' in de Wet OB 1968 opgenomen. Een bouwterrein is: "onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen". Door het woord 'kennelijk' in de definitie op te nemen, wordt bereikt dat objectieve gegevens moeten aantonen dat het terrein bedoeld is om bebouwd te worden. Er is daardoor sprake van een bouwterrein wanneer, op basis van alle omstandigheden ten tijde van de levering, vaststaat dat het terrein op het moment van levering bestemd is om te worden bebouwd. Hierbij is ook de intentie van partijen van belang. Het aanvragen van een omgevingsvergunning of het ontvangen van een rekening van de architect met betrekking tot bouwtekeningen voor de onbebouwde grond kan er al toe leiden dat er sprake is van een bouwterrein, zodat er btw is verschuldigd. **Let op.** De aanwezigheid van een omgevingsvergunning leidt niet altijd tot een bouwterrein. Van belang is de intentie van de koper. Een op naam van de verkoper aanwezige omgevingsvergunning zegt niets over de intentie van de koper, zo oordeelde de rechtbank.

**Voorbeeld**

Een ondernemer bezit een kavel onbebouwde grond. Voor deze kavel zijn nog geen voorzieningen getroffen op of nabij de grond met het oog op bebouwing. Wel is er een omgevingsvergunning aangevraagd

door de ondernemer. Deze is nog niet verstrekt. Onder de oude regeling leidde dit niet tot een 'bouwterrein' voor de btw. Vanaf 2017 is er over de levering van de kavel wel 21% btw verschuldigd. Er geldt een vrijstelling van overdrachtsbelasting.

### Levering van maagdelijke grond

De levering van onbebouwde grond die kennelijk niet bedoeld is om te worden bebouwd, is vrijgesteld van btw. Deze levering wordt ook wel aangeduid als de levering van maagdelijke grond. Het is niet relevant of er aan de grond bewerkingen hebben plaatsgevonden, tenzij deze zijn verricht met oog op bebouwing. Er is sprake van een levering van maagdelijke grond als alle voorzieningen worden verwijderd en er geen bouwbestemming meer is. Van een levering van maagdelijke grond is ook sprake als zich in een perceel (onbebouwde) grond nog oude heipalen bevinden die in de grond blijven zitten en die geen functie meer vervullen. Een perceel grond waar alleen reguliere (doorgaande) leidingen voor bijv. gas, elektra, water of kabelnetwerken liggen, die niet enkel dienstbaar zijn aan het betreffende perceel en die geen functie (meer) vervullen voor een op dat perceel eventueel nieuw te realiseren opstal, is ook maagdelijke grond.

**Voorbeeld levering bouwterrein**

De aannemer die bewerkingen aan een weiland verricht met als doel de grond bouwrijp te maken (bouwterrein), verricht voor de btw een levering van een bouwterrein.

**Voorbeeld levering maagdelijke grond**

Als het weiland daarentegen wordt omgeploegd tot bollengrond, is de levering vrijgesteld van btw. Tenzij er aanwijzingen zijn die erop duiden dat de grond bedoeld is om te worden bebouwd, zoals het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een pand.

**BZ-ADVIES**

Het is voor een ondernemer met volledig recht op aftrek van voorbelasting raadzaam om, indien mogelijk, de grond als bouwterrein aan te kopen. Over deze verkrijging is de ondernemer in beginsel geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De aankoop van de grond is belast met btw die als voorbelasting in aftrek kan worden gebracht.

### Btw-gevolgen sloopwerkzaamheden

Als voor de oplevering van de grond werkzaamheden zijn verricht met het oog op bebouwing van de grond, is er sprake van een bouwterrein. Het Europees Hof van Justitie (ECLI:EU:C:2009:722) besliste dat de levering van een terrein waarop nog een oud gebouw staat dat moet worden

gesloopt, zodat op het terrein een nieuw gebouw kan worden gerealiseerd, belast is met btw als:

1. de verkoper instaat voor de sloop; en
2. voor de levering van de grond met de sloop is begonnen. Hierbij is het niet relevant hoever de sloop van het oude gebouw ten tijde van de levering van het terrein is gevorderd; en
3. als het terrein op het tijdstip van de levering kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen.

**Eerst slopen dan kopen** De levering van een terrein met een deels of volledig gesloopt gebouw, waarop een nieuw gebouw gerealiseerd zal worden, kwalificeert als de levering van onbebouwde grond. Als er wordt voldaan aan ten minste een van de drie voorwaarden van een bouwterrein, zal de levering van het (deels) gesloopte gebouw belast zijn met btw en in beginsel zijn vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

**Eerst kopen dan slopen** Als een ondernemer eerst een gebouw (twee jaar na eerste ingebruikname) koopt en

→ *De levering van een nieuw vervaardigd gebouw (of een gedeelte daarvan) en bijbehorend terrein, die binnen twee jaar na eerste ingebruikname plaatsvindt, is van rechtswege belast met btw. Dat geldt ook voor levering van een bouwterrein.*

## FACTUUR

### Wat zijn de btw-gevolgen van een onjuiste factuur?

Een inkoopfactuur moet op basis van artikel 35a van de Wet OB 1968 een aantal verplichte vermeldingen bevatten om btw in aftrek te kunnen brengen.

**Controle** Een onvolledige of onjuiste inkoopfactuur zal de Belastingdienst bij een btw-controle niet altijd aanvaarden en de btw-aftrek dan weigeren.

#### BZ-ADVIES

Heeft men een foutieve inkoopfactuur ontvangen? Vraag om een nieuwe correcte inkoopfactuur. Het is ook mogelijk om een onvolledige factuur aan te vullen met andere inlichtingen, zoals een offerte of kassabon, om alsnog btw-aftrek te genieten. Zijn deze gegevens niet voorhanden, dan weigert de Belastingdienst de btw-aftrek alsnog.

**Corrigeren** De opsteller van een onvolledige of onjuiste verkoopfactuur heeft belang bij een correctie. Bij een controle kan hij immers tegen een boete aanlopen. Als er een onjuiste verkoopfactuur is uitgereikt, is de opsteller daarvan verplicht de btw vermeld op de factuur af te dragen op het tijdstip waarop hij de factuur uitreikt (ART. 37 WET OB 1968). Daarnaast moet de ondernemer de uitgereikte onterechte verkoopfactuur repareren. In de eerste plaats moet de opsteller van de factuur deze terug-

→ *Een onvolledige of onjuiste inkoop- of verkoopfactuur kan vervelende gevolgen hebben. Corrigeer deze!*

vervolgens het gebouw sloopt, is de levering van het gebouw vrijgesteld van btw en dus belast met overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting is voor de ondernemer een kostenpost.

### Koop-/aannemingsovereenkomst

Bij een koop-/aannemingsovereenkomst wordt eerst de grond geleverd en vervolgens een aannemingsovereenkomst afgesloten. Lange tijd werd ervan uitgegaan dat er sprake was van twee prestaties. Als de koper geen recht op btw-aftrek had, was er een voordeel als de grond werd verkregen met overdrachtsbelasting (lager dan btw). De aannemingsovereenkomst was altijd belast met btw. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat als de levering van de grond en de daaropvolgende bouw door dezelfde ondernemer plaatsvindt, er sprake is van één belaste levering van een nieuwe onroerende zaak. Als de grond wordt geleverd door een derde en de bouw plaatsvindt door een aannemer, zijn het wel twee afzonderlijke leveringen.

VOLGENDE STAP - [WWW.FISCAALENMEER.NL](http://WWW.FISCAALENMEER.NL)

Schema bouwterrein

nemen, al dan niet tegen uitreiking van een nieuwe factuur die aan de wettelijke vereisten voldoet. Hij kan er ook voor kiezen om de factuur aan te vullen met het uitreiken van een creditfactuur. Beide facturen zijn dan gezamenlijk een op de voorgeschreven wijze opgemaakte factuur. De volgende stap is het tijdig en volledig uitschakelen van het gevaar voor verlies van belastinginkomsten. De opsteller van de verkoopfactuur moet tegenover de Belastingdienst kunnen aantonen dat:

- de ontvanger van de factuur de ten onrechte of te veel gefactureerde btw niet in aftrek kan brengen of dat hij ter zake geen aftrek heeft gehad; of
- de factuur door terugname nietig is en niet meer kan worden gebruikt voor het uitoefenen van het aftrekrecht; of
- wanneer de factuur is gebruikt voor het uitoefenen van het aftrekrecht, de ontvanger van de factuur de ten onrechte of te veel gefactureerde btw op aangifte heeft voldaan.