

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

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.