

SAMENLOOPVRIJSTELLING BTW EN OVERDACHTSBELASTING

Niet dubbel dokken bij onroerend goed

Ondernemers die deelnemen aan het economische verkeer en leveringen en/of diensten verrichten tegen vergoeding, vallen onder de BTW. Dit betekent dat zij BTW moeten voldoen over de waarde die zij toevoegen als zij iets verkopen. De BTW heeft betrekking op goederen en op diensten. In principe is de verkoop van een onroerend goed vrijgesteld van BTW volgens de Nederlandse wet. In bepaalde gevallen is de vrijstelling niet van toepassing. Hoe zit dit?

Niet in alle gevallen is de verkoop van onroerend goed vrijgesteld van BTW. Een onroerende zaak is belast met BTW als de levering van dat onroerend goed plaatsvindt voor, op of uiterlijk twee jaar nadat het onroerende goed in gebruik is genomen. Daarnaast is de levering van een bouwterrein belast met BTW.

Overdrachtsbelasting

Bij de verkrijging van een onroerend goed dat in Nederland is gelegen wordt ook nog overdrachtsbelasting geheven. Deze overdrachtsbelasting geldt voor zowel particulieren als ondernemers. Het tarief voor woningen en bijbehorende ‘aanhorigheden’ (zoals een garage en een tuin) is vastgesteld op 2%. Voor alle andere onroerende zaken zoals bedrijfspanden geldt een tarief van 8%.

Samenloop

In sommige gevallen kan een enkele transactie leiden tot zowel het moeten betalen van BTW als overdrachts-

belasting. Er is dan sprake van samenloop (dubbele verschuldigheid). Het komt dus voor dat voor zowel de BTW als voor de overdrachtsbelasting zich een belastbaar feit voordoet.

Vrijstelling

In sommige gevallen waarbij de heffing van BTW en de overdrachtsbelasting samenloopt, voorziet de wetgever in een vrijstelling van overdrachtsbelasting. Dat is de zogenoemde samenloopvrij-

stelling. Die samenloopvrijstelling geldt in de volgende drie gevallen:

- als de levering van een gebouw en het daarbij behorende terrein is belast met BTW omdat de levering plaatsvindt voor, op of uiterlijk twee jaar na het tijdstip van de eerste ingebruikneming;
- als sprake is van een met BTW belaste levering van een bouwterrein;
- als de vestiging, overdracht, wijziging, afstand of opzegging van zakelijke rechten wordt aangemerkt als verhuur van een onroerende zaak en deze verhuur is belast met BTW.

Uitzonderingen

Er zijn wel uitzonderingen op de samenloopvrijstelling. De vrijstelling wordt niet verleend als:

- het goed als bedrijfsmiddel is gebruikt, en;
- de verkrijger de BTW geheel of gedeeltelijk als voorbelasting in aftrek kan brengen.

Aandachtspunten bij vrijstelling voor overdrachtsbelasting

Als de verkrijger een particulier is of een 100% vrijgestelde ondernemer, dan is geen aftrek van voorbelasting genoten en is de vrijstelling overdrachtsbelasting altijd van toepassing.

Voor de BTW worden delen van een onroerende zaak als afzonderlijke zaken in aanmerking genomen. Hierbij kan gedacht worden aan een woning met

daarin een bedrijfsruimte. De onroerende zaak wordt dan verdeeld in meerdere onroerende zaken. Deze verdeling mag ook worden gevolgd voor de overdrachtsbelasting bij het toepassen van de samenloopvrijstelling. Per zelfstandig gedeelte moet dan bekeken worden of de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting van toepassing is.

Maar let wel op een aantal aandachtspunten (zie kader linksonder).

Onroerend

Dan is er nog een volgende kwestie die aandacht behoeft. Het begrip 'onroerend' is niet altijd hetzelfde bij de BTW en de overdrachtsbelasting. Dit komt omdat het begrip 'onroerend' voor de BTW is gebaseerd op de Europese regelgeving en voor de overdrachtsbelasting op het Burgerlijk Wetboek. Als bij de verkrijging van een zaak zowel overdrachtsbelasting als BTW is verschuldigd omdat die zaak voor de overdrachtsbelasting als één onroerende zaak wordt aangemerkt, maar voor de omzetbelasting als twee afzonderlijke zaken, kan de heffing van overdrachtsbelasting onder voorwaarden achterwege blijven. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- Het goed is nog niet als bedrijfsmiddel gebruikt of de afnemer kan de BTW in het geheel niet in aftrek brengen.
- De vergoeding voor de roerende zaak is gelijk aan de WEV (Waarde Economisch Verkeer) en de margeregeling is niet van toepassing.

Bedrijfsmiddel

Als een gebouw geleverd wordt in de periode van de bouw voordat het gebouw in gebruik is genomen, dan is altijd sprake van een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting. Het gebouw is immers nog niet als bedrijfsmiddel gebruikt. Stel dat een ondernemer van een aannemer een nieuw gebouwde pand koopt, dat nog niet in gebruik is genomen, dan is over de levering BTW verschuldigd, die bij de afnemer voor aftrek in aanmerking komt. In deze situatie is nooit overdrachtsbelasting verschuldigd.

Een tweede situatie is de levering van een gebouw binnen twee jaar na ingebruikname. Dit houdt in dat bij de verkoop van de onroerende zaak binnen deze periode BTW is verschuldigd. Aangezien het goed als bedrijfsmiddel is gebruikt, zal in principe bij deze levering overdrachtsbelasting zijn verschuldigd. Wanneer de koper namelijk

een aftrekgerechtigde ondernemer is zal hij de BTW kunnen aftrekken, zodat van samenloop feitelijk geen sprake is.

Bouwterrein

Ook als er sprake is van bouwterrein kan de samenloopvrijstelling van toepassing zijn. Volgens de Nederlandse wet (artikel 11 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting 1968) zijn de volgende voorwaarden verbonden om een locatie bouwterrein te noemen:

- er moet sprake zijn van onbebouwde grond; en
- 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;
 - er zijn voorzieningen getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan het stuk grond;
 - er is een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit (bouwvergunning) verleend;

- in de omgeving zijn voorzieningen getroffen.

Al deze handelingen moeten zijn verricht met het oog op bebouwing van de grond. Uit een aantal arresten (Don Bosco-arrest 2009 en het arrest Woningstichting Maasdriel 2013) volgt dat er onder nog meer omstandigheden sprake is van een bouwterrein. Het gaat ook om bouwterrein als er grond wordt geleverd waarop nog een gebouw staat dat gesloopt moet worden, als de verkoper voor de sloop instaat, al met de sloop van het gebouw is begonnen voor de levering van het terrein, en tot slot: als het terrein bestemd is voor bebouwing en die bouwbestemming uit objectieve gegevens kan worden afgeleid. Het gevolg van deze definitie van bouwterrein is dat de levering ervan van rechtswege belast is met BTW. In dat geval geldt de samenloopvrijstelling en is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Carola van Vilsteren, Van Vilsteren BTW-advies, telefoon (085) 040- 32 30, e-mail: info@btwadvis.com