

**Carola van Vilsteren, Van Vilsteren BTW advies; Marco de Weerd, Accon AVM**  
**BTW, slopen van gebouwen en bouwterreinen**



van een bouwterrein.

In onze vorige bijdrage schreven we over BTW en bouwterreinen. Daarin kwam naar voren dat de belangrijkste voorwaarde om een perceel aan te kunnen merken als bouwterrein is, dat sprake is van onbebouwde grond. Grond is onbebouwd als er geen gebouw op aanwezig is.

Als een bestaand gebouw slechts gedeeltelijk wordt gesloopt, blijft (dus) nog een gedeelte van een gebouw over en is dus geen sprake van onbebouwde grond, laat staan een bouwterrein. De levering van het restant van het gebouw moet dan worden aangemerkt als de levering van een oud-gebouw (het gebouw is langer dan 2 jaar geleden voor het eerst in gebruik genomen) en is vrijgesteld van BTW, maar de verkrijging is belast met overdrachtsbelasting.

Nu zijn de meningen in BTW land hierover verdeeld. Er zijn auteurs die het standpunt innemen dat reeds onbebouwde grond ontstaat op het moment dat het deels gesloopte gebouw niet meer de functie van een gebouw kan vervullen. In die visie zou een perceel grond waar een gebouw opstaat waar de voorgevel reeds van is weggeslagen al als onbebouwde grond moeten worden aangemerkt. Is vervolgens aan één van de vier andere – in onze vorige bijdrage genoemde - vereisten voldaan, zou dus sprake zijn

De jurisprudentie lijkt aan te geven dat een gebouw volledig gesloopt moet zijn en dat ook de fundering is verwijderd. Dit is naar onze mening ook logisch omdat in de BTW een gebouw wordt gedefinieerd als "ieder bouwwerk dat vast met de grond verbonden is" en funderingen zijn bij uitstek vast met de grond verbonden! De basis (of - om in de stemming te blijven – de fundering) heeft de Hoge Raad gelegd met het zogenaamde Jeugdhonk-arrest. Een gebouw was door brand verwoest en uit veiligheidsoverwegingen liet de gemeente de restanten slopen en de gaten (ontstaan door het verwijderen van de funderingen) uit veiligheidsoverwegingen vullen met zand. Toen het perceel enige tijd later door de gemeente werd verkocht, ontstond er discussie met de belastingdienst of sprake was van een bouwterrein. De Hoge Raad oordeelde dat de sloophandelingen en het vullen van de gaten niet hadden plaatsgevonden met het oog op de bebouwing van de grond en dat daardoor geen bouwterrein was ontstaan.

Toch concludeerde Hof Den Bosch in een latere zaak dat het verwijderen van de funderingen (de opstallen waren al gesloopt) kon worden aangemerkt als een bewerking aan onbebouwde grond. Klaarblijkelijk is het Hof van oordeel dat door het slopen van de opstallen reeds onbebouwde grond is ontstaan ondanks dat de funderingen niet zijn verwijderd. Tegen deze uitspraak is cassatie in gesteld. In zijn conclusie geeft de Advocaat-Generaal aan dat sloop nooit tot een bouwterrein kan leiden, maar dat eerst sprake moet zijn van tenminste één na-sloopse bewerking. Daarbij geeft de A-G aan dat het vullen van de gaten de laatste sloophandeling kan zijn, maar wellicht ook kan worden aangemerkt als een nasloopse handeling. De HR heeft zich nog niet uitgelaten over deze zaak.

Het lijkt in eerste instantie allemaal redelijk eenvoudig. Een bouwterrein is onbebouwde grond: waaraan bewerkingen hebben plaats gevonden, waarvoor voorzieningen zijn getroffen, waar in de omgeving voorzieningen zijn getroffen of waarvoor een bouwvergunning is verleend. Toch kunnen de discussies al ontstaan bij de vraag of sprake is van onbebouwde grond. Gezien het belang: bouwterrein van rechtswege belast met BTW en vrijstelling overdrachtsbelasting, is zorgvuldigheid geboden. Gelukkig zijn er specialisten die daarbij behulpzaam kunnen zijn!