DOOR MR. CAROLA VAN VILSTEREN-MATERS, VAN VILSTEREN BTW-ADVIES IN ARNHEM

LEVERING VAN **BOUWTERREIN** IS BELAST

De levering van onroerende zaken door een btw-ondernemer is normaal gesproken vrijgesteld van btw. Natuurlijk zijn ook hier uitzonderingen op de regel.

Een uitzondering op de vrijstelling van btw is de levering van een bouwterrein door een btw-ondernemer. Deze transactie is altijd belast met btw. Maar wanneer is nu sprake van een bouwterrein? Als bouwterrein wordt aangemerkt onbebouwde grond:

- waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden;
- waarvoor voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond;
- in de omgeving waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen;
- waarvoor een bouwvergunning is verleend.

Voor alle punten geldt dat dit moet zijn gebeurd 'met het oog op de bebouwing van de grond'. Als aan een van deze punten is voldaan, is er al sprake van een bouwterrein.

Onbebouwd wil zeggen dat er geen bebouwing meer aanwezig is op de grond. Onder bebouwing vallen niet alleen gebouwen maar ook wegen, pleinen, viaducten en bijvoorbeeld een kunstgrasveld.

BEWERKING

Onder bewerking aan de grond wordt verstaan 'elke fysieke werkzaamheid aan de grond die met het oog op de bebouwing wordt verricht'. Dit wordt ook wel aangeduid als het 'bouwrijp maken' van de grond. Eén enkele bewerking, of een begin hiermee, is al voldoende om de grond als bouwterrein aan te merken. Denk bijvoorbeeld aan het rooien van bomen en struiken, dempen van sloten, egaliseren of afgraven c.q. ophogen van gronden. De bewerking moet natuurlijk wel gebeuren met het oog op toekomstige bebouwing. Als bomen en struiken worden gerooid met de bedoeling de grond geschikt te maken voor landbouw, dan ontstaat er geen bouwterrein.

VOORZIENINGEN

Onder voorzieningen die uitsluitend dienstbaar zijn aan een te leveren onbebouwd stuk grond vallen bijvoorbeeld een zijaansluiting op een hoofdriool of een zijaansluiting op een hoofdleiding voor centrale antenne, elektriciteit, gas of water; infrastructurele voorzieningen dus. Maar ook de aanleg van een bouwstraat naar het perceel valt hieronder. De grond zelf hoeft geen bewerkingen te hebben ondergaan om toch als bouwterrein te worden gezien. Alleen het treffen van één enkele voorziening, of een begin hiervan, is al voldoende. Natuurlijk moet de voorziening wel worden getroffen met het oog op bebouwing van de grond.

OMGEVING

Bij voorzieningen in de omgeving van de grond gaat het om voorzieningen die niet dienstbaar zijn aan één perceel, maar aan verscheidene percelen. Hierbij kunt u denken aan de installatie die met het oog op de bebouwing de grond bemaalt of de aanleg van een rondweg. Maar ook voorzieningen die de bebouwing aantrekkelijker maken, vallen hieronder zoals de aanleg van openbaar groen, wegen en viaducten. De aanleg van een weg maakt grond alleen tot bouwterrein als de weg met het oog op de bebouwing van die grond wordt aangelegd.

BOUWVERGUNNING

Conform de Woningwet kan het verlenen van een bouwvergunning, op aanvraag, in twee fasen plaatsvinden. Volgens de Belastingdienst is er pas sprake van een bouwterrein als zowel de bouwvergunning voor de eerste fase als voor de tweede fase is verleend. Dus als een bouwvergunning is afgegeven voor een perceel onbebouwde grond op het moment van levering, dan kwalificeert het perceel zich als bouwterrein.

OVERDRACHTSBELASTING

De levering van een bouwterrein is van rechtswege belast met btw. Voor de overdrachtsbelasting is dan de samenloopvrijstelling van toepassing, mits het bouwterrein niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Ondernemers die recht hebben op aftrek van voorbelasting zullen veelal de voorkeur geven aan grond die zich kwalificeert als bouwterrein. De ondernemer (koper) kan immers de 19 procent btw in aftrek brengen, die door de verkoper in rekening wordt gebracht. Als de grond niet wordt aangemerkt als bouwterrein, is 6 procent overdrachtsbelasting verschuldigd. Hiermee kan de ondernemer (koper) niets en dat werkt dus kostprijsverhogend.

WIE RECHT HEEFT OP AFTREK VAN VOORBELASTING KOOPT MEESTAL GRAAG BOUWTERREIN

Een particuliere koper daarentegen zal liever geen bouwterrein kopen. Hij kan namelijk de btw (19 procent) niet aftrekken en zal kiezen voor de kostprijsverhoging van 6 procent (overdrachtsbelasting). Projectontwikkelaars kunnen hier een voordeel mee behalen bij nieuwbouwwoningen die vrij op naam worden verkocht. Als de grond aan de koper wordt geleverd vóórdat sprake is van een bouwterrein wordt over de grondprijs 6 procent overdrachtsbelasting verschuldigd. Bij het vaststellen van de prijs vrij op naam is uitgegaan van 19 procent btw. De projectontwikkelaar kan dus een extra voordeel(tje) behalen van 13 procent over de waarde van de grond.