

OMZETBELASTING

Bouwterrein voor de btw of niet?

Bij de levering van onroerende zaken moet steeds worden onderzocht of btw en/of overdrachtsbelasting is verschuldigd. Vaak is dit eenvoudig te bepalen, maar bij de levering van bouwterreinen ligt dat niet zo eenvoudig.

Beslissend tijdstip Voor de toepassing van de btw is van belang de fysieke status van een perceel grond op het moment van de levering (het passeren van de akte van levering). De status op de datum van het ondertekenen van de koopovereenkomst is niet van belang. Of er sprake is van een bouwterrein lijkt een eenvoudig te beantwoorden vraag, maar dat is in de praktijk toch niet altijd het geval. Denk bijvoorbeeld aan een onbebouwd perceel grond omgeven door een afscheiding in de vorm van een stenen muur. Of er is op een gedeelte van het perceel grond nog een met klinkers bestrate parkeerplaats aanwezig. Of een perceel grond met daarop een gedeeltelijk gesloopt gebouw.

Nederlands begrip bouwterrein

In de Wet op de Omzetbelasting 1968 is een definitie opgenomen van het begrip bouwterrein ([ART. II LID 4 WET OB 1968](#)). Er is sprake van een bouwterrein, als cumulatief aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. De basisvoorwaarde is dat er sprake moet zijn van onbebouwde grond. Daarnaast moet voldaan worden aan een van de volgende vier voorwaarden, waarbij het van belang is dat aan minimaal een van deze voorwaarden wordt voldaan met het oog op de toekomstige bebouwing van de grond:

- de grond moet bewerkingen ondergaan of hebben ondergaan;
- ten aanzien van de grond zijn voorzieningen getroffen;
- in de omgeving van de grond zijn of worden voorzieningen getroffen ten behoeve van die grond;
- er is een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit verleend.

Uitleg begrip bouwterrein In een besluit uit 2013 heeft de staatssecretaris van Financiën richtlijnen gegeven voor de uitleg van het begrip bouwterrein ([STCRT 2013, 26851](#)). De staatssecretaris geeft aan dat indien niet voldaan wordt aan de wettelijke criteria, er geen sprake kan zijn van een bouwterrein, ook niet als uit andere feiten en omstandigheden zou blijken dat partijen bedoelen een bouwterrein te leveren. Wel erkent hij dat indien zich in een perceel alleen nog oude heipalen bevinden die in de grond blijven zitten en geen functie meer vervullen voor een nieuw te realiseren opstal, er toch sprake is van

onbebouwde grond. Ook de aanwezigheid van leidingen die mede dienstbaar zijn aan andere percelen behoeven geen belemmering te zijn voor het aanmerken van een perceel als bouwterrein. Gedeeltelijke sloop van opstallen leidt niet tot een bouwterrein; volledige sloop onder voorwaarden wel.

Europees begrip bouwterrein

Deze interpretatie van het Nederlandse begrip bouwterrein is minder ruim dan uit Europese rechtspraak voortvloeit. Ook na het besluit van de staatssecretaris is er in nationale rechtspraak op deze ruimere interpretatie van het begrip bouwterrein in de Europese rechtspraak voortgeborduurd.

Jurisprudentie

Zo oordeelde de Hoge Raad vorig jaar dat bij de beoordeling of een geleverd onbebouwd terrein als bouwterrein moet worden aangemerkt, acht moet worden geslagen op wat ten tijde van de levering is beoogd met de terreinen ([ECLI:NL:HR:2014:3566](#)).

Hof Arnhem-Leeuwarden verwees in een uitspraak eerder dit jaar ([ECLI:NL:GHARL:2015:2569](#)) naar Europese rechtspraak en oordeelde dat van belang is of het betrokken terrein op de datum van de levering daadwerkelijk bestemd was om te worden bebouwd. Hierbij moet rekening worden gehouden met de intentie van de bij de levering betrokken partijen, mits deze intentie wordt ondersteund door objectieve gegevens.

Dezelfde rechter heeft in een uitspraak kort daarna ([ECLI:NL:GHARL:2015:4471](#)) vastgesteld dat acht dient te worden geslagen op wat ten tijde van de levering is beoogd met het perceel. In deze uitspraak is ook bepaald dat de aanwezigheid van een oude fundering waarvan aannemelijk is dat deze niet gebruikt zal worden voor de nieuwbouw (onder andere de aanleg van een ondergrondse parkeergarage) en die na de levering ook daadwerkelijk door de koper is verwijderd, geen belemmering vormde voor het aanmerken van het perceel als een bouwterrein, ondanks het feit dat een fundering wordt aangemerkt als een met de grond verbonden constructie, een gebouw. De aanwezigheid van losse puinresten was hiervoor eveneens geen belemmering, omdat puinresten geen met de grond verbonden constructie vormen.

BZ-ADVIES

Het begrip bouwterrein is in beweging: het wordt steeds ruimer geïnterpreteerd, zodat in een steeds eerder stadium van een nieuwbouwproject al sprake kan zijn van een bouwterrein. Een duidelijke keuze voor toepassing van de Nederlandse wet bij de bepaling of sprake is van een bouwterrein of uitgaan van de (ruimere) Europese jurisprudentie moet in de adviespraktijk worden meegenomen.

Kwalificatie Met betrekking tot een perceel grond is de kwalificatie voor de btw een belangrijk vraagstuk. Getoetst moet worden of er al dan niet sprake is van een bouwterrein voor de btw. Het is mogelijk op deze kwalificatie invloed uit te oefenen. Welke kwalificatie uit fiscaal oogpunt het meest interessant is, hangt van een groot aantal factoren af. Dit betreft zowel factoren bij de verkoper als bij de koper. Voor de verkoper is het vooral van belang of hij al dan niet handelt in zijn hoedanigheid van ondernemer voor de btw. Voor de koper is vooral het voorgenomen gebruik van het aan te kopen perceel grond van belang. Het maakt verschil of de koper het perceel voor privédoeleinden of voor bedrijfsdoeleinden gaat gebruiken en of hij woningen of bedrijfspanden gaat realiseren. Bij gebruik voor bedrijfsdoeleinden is

vervolgens van belang of het perceel grond gebruikt zal gaan worden in verband met btw-belaste of btw-vrijgestelde prestaties. Is de keuze eenmaal gemaakt, dan is het van belang dat verkoper en koper de juiste afspraken maken om de levering van het perceel grond op het juiste moment te laten plaatsvinden.

BZ-ADVIES

Leg in de akte van levering vast of een bouwterrein volgens de Nederlandse regels wordt geleverd of dat wordt uitgegaan van de ruimere Europese jurisprudentie.

VOLGENDE STAP www.belastingzaken.nl/download

Stroomschema: Wat is een bouwterrein? (BZ 01.01.09)

→ *Ga bij de levering van een perceel bouwgrond goed na of er sprake is van een bouwterrein of niet. Let hierbij goed op de verschillen tussen de strikte Nederlandse regels en de ruimere Europese uitleg. Een keuze voor die Europese uitleg kan wellicht voordeel opleveren.*

ARBEIDSRELATIE

Nu al voorsorteren

Bij de Eerste Kamer ligt het wetsvoorstel **Deregulering beoordeling arbeidsrelaties**. Vooruitlopend op de inwerkingtreding biedt de Belastingdienst de mogelijkheid overeenkomsten nu al te laten beoordelen.

Modelcontracten Het wetsvoorstel is de opvolger van het wetsvoorstel Beschikking geen loonheffing dat de vervanging van de VAR moest regelen. Na kritiek is dit wetsvoorstel omgevormd tot het wetsvoorstel Deregulering beoordeling arbeidsrelatie (TK 2014-2015, 34 036, NR. 11). Kern van het wetsvoorstel is dat opdrachtgever die een zzp'er inhurt of een dga die voor rekening van zijn bv werkzaamheden bij een derde verricht, gebruik kan maken van door de fiscus goedgekeurde model overeenkomsten. Ook is het mogelijk maatwerk/individuele overeenkomsten aan de fiscus voor te leggen.

Wie heeft zekerheid?

Wordt gewerkt conform zo'n goedgekeurde overeenkomst, dan heeft de opdrachtgever zekerheid dat hij ten aanzien van die werkzaamheden geen loonheffingen hoeft in te houden. De opdrachtnemer krijgt

echter géén zekerheid over de kwalificatie van zijn inkomsten voor de IB.

Publicatie Om opdrachtgevers zekerheid voor na de VAR te bieden en om (vanaf oktober) zo veel mogelijk model overeenkomsten te kunnen publiceren, is het nu al mogelijk om overeenkomsten ter beoordeling aan de Belastingdienst voor te leggen (al zijn er berichten dat nog geen haast wordt gemaakt met die beoordeling). 'Goedgekeurde' overeenkomsten zal de Belastingdienst als voorbeeldovereenkomst op haar website publiceren, zodat ook andere opdrachtgevers en opdrachtnemers daar dan gebruik van kunnen maken. Ook individuele overeenkomsten worden (geanonimiseerd) gepubliceerd.

BZ-ADVIES

Is publicatie van een overeenkomst, ook geanonimiseerd, niet gewenst? Wijs uw klant op de mogelijkheid (volgens de toelichting bij de nota van wijziging) om publicatie te weigeren.

→ *Benadruk bij uw cliënt dat een fiscale beoordeling door de fiscus van een overeenkomst alleen zekerheid biedt voor de loonheffingen, als de werkzaamheden ook echt worden uitgevoerd conform de overeenkomst. Is dat niet het geval, dan is er ook geen zekerheid.*