



Op grond van Europese jurisprudentie sneller sprake van bouwterrein

Voordeligste optie voor aankoop bouwterrein

Carola van Vilsteren

Ondernemers die belaste prestaties verrichten en een nieuw pand bouwen, willen graag een bouwterrein belast met btw kopen. Zij kunnen de btw immers aftrekken. Particulieren die een nieuw huis bouwen willen liever grond aankopen vrijgesteld van btw. De verkrijging van die grond is dan weliswaar belast met 6% overdrachtsbelasting, maar dat is altijd goedkoper dan 21% btw. De Europese jurisprudentie en de Nederlandse btw-wetgeving hebben allebei een andere definitie van een bouwterrein. Volgens de Europese jurisprudentie kunnen ondernemers eerder grond belast met btw aankopen. Maar kopers kunnen zich ook nog steeds beroepen op de definitie in de Nederlandse btw-wetgeving.

De levering van onroerende zaken is van rechtswege vrijgesteld van btw. Op deze vrijstelling bestaat een aantal uitzonderingen. Eén van die uitzondering is de levering van een bouwterrein. De levering van een bouwterrein is namelijk wel belast met btw.

In de omzetbelastingwetgeving is een definitie van een bouwterrein opgenomen. Een perceel grond kan alleen als bouwterrein worden aangemerkt als de grond onbebouwd is. Onder bebouwd

wordt ieder bouwwerk op het perceel verstaan. Wil er sprake zijn van een bouwterrein, dan moet het gaan om onbebouwde grond, met het oog op de bebouwing van de grond:

1. waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden; of
2. ten aanzien waarvan voorzieningen worden getroffen of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond; of
3. in de omgeving waarvan voorzienin-

4. gen zijn of worden getroffen; of
4. ter zake waarvan een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend.

Onbebouwde grond

Allereerst moet er ten tijde van de feitelijke levering sprake zijn van onbebouwde grond. In Nederland is men er op basis van jurisprudentie heel lang van uitgegaan dat er pas sprake was van onbebouwde grond op het moment dat een gebouw volledig was gesloopt, waarbij altijd het standpunt werd ingenomen dat dit inhield dat tevens de funderingen verwijderd moesten zijn. In het arrest Don Bosco oordeelde het Europese Hof van Justitie echter dat de levering van een terrein met een slooppand geldt als de levering van onbebouwde grond, op voorwaarde dat de verkoper in-

staat voor de sloop en de sloop al is begonnen ten tijde van de levering. Het Europese Hof heeft dus niet beslist dat sprake is van een bouwterrein in btw-technische zin!

Toelichting voorwaarden

Als bewerking aan de grond wordt elke fysieke bewerking van de grond aangemerkt die met het oog op de bebouwing wordt verricht. Hierbij kan worden gedacht aan het rooien van bomen en struiken, het dempen van sloten, het egaliseren van het perceel of het aanbrengen van voorbelasting.

Voorzieningen uitsluitend dienstbaar aan de grond

Dit betreft geen fysieke bewerkingen van de grond. Bij het treffen van voorzieningen die uitsluitend dienstbaar zijn aan een perceel grond vallen bijvoorbeeld de zij-aansluiting op een hoofdriool of een zij-aansluiting op een hoofdleiding voor de centrale antenne, elektriciteit, gas of water. Ook een oprit naar een kavel wordt aangemerkt als een voorziening die uitsluitend dienstbaar is aan een perceel grond.

Voorzieningen in de omgeving

Voorzieningen die in de omgeving worden getroffen zijn niet dienstbaar aan één specifiek perceel grond, maar aan meerdere percelen. Hierbij kan worden gedacht aan de aanleg een bouwstraat of een grondbehalingsinstallatie. Daarnaast kan worden gedacht aan gemeenschapsvoorzieningen, zoals openbaar groen en wegen.

Omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit

Een omgevingsvergunning voor een bouw-

Voorbeeld

Een verkoper heeft een perceel grond in de aanbieding met een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit. Op 1 april 2014 vindt hij een geïnteresseerde koper en besloten wordt op 1 augustus 2014 de akte te laten passeren bij de notaris. Op 20 mei trekt de gemeente de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit in. Op het moment van levering is er daarom geen sprake (meer) van een bouwterrein.

activiteit (dit werd vroeger bouwvergunning genoemd) die één dag na de levering van de grond is afgegeven, is niet relevant voor de levering. Het gaat erom of op het tijdstip van levering een omgevingsvergunning is afgegeven. Als de omgevingsvergunning niet is afgegeven of voor de levering is ingetrokken, wordt niet voldaan aan deze eis. De levering van onbebouwde grond die niet aan één van de bovenstaande vereisten voldoet, is vrijgesteld van btw. De levering van een dergelijk terrein wordt ook wel aangeduid als de levering van maagdelijke grond. Het is niet relevant of aan de grond bewerkingen hebben plaatsgevonden, tenzij deze zijn verricht met oog op bebouwing. Onbebouwde grond die door een akkerbouwer wordt omgeploegd, wordt dus geen bouwterrein.

Overdrachtsbelasting

Zoals hiervoor al vermeld, is de levering van onbebouwde grond vrijgesteld van btw als geen bouwterrein wordt geleverd, maar de verkrijging is dan belast met 6% overdrachtsbelasting.

Wordt wel een bouwterrein geleverd in btw-technische zin, dan kan een beroep worden gedaan op de vrijstelling voor overdrachtsbelasting. Dit wordt wel de samenloopvrijstelling genoemd. Voor de volledigheid merk ik nog op dat de samenloopvrijstelling vervalt als voor een te lage waarde wordt geleverd.

Bouwterrein volgens Europese jurisprudentie

Het Europese Hof van Justitie oordeelde in de zaak Woningstichting Maasdriel dat de Nederlandse uitleg van het begrip 'bouwterrein' te beperkt is. Volgens het Europese Hof is de levering van onbebouwde grond belast met btw als uit objectieve gegevens, zoals het bestemmingsplan, de koopovereenkomst en de akte van levering, blijkt dat de onbebouwde grond bestemd is voor bebouwing. Let op! Het moet nog steeds gaan om de levering van onbebouwde grond. Maar het hof heeft het dus niet over de hiervoor opgenomen voorwaarden die de Nederlandse btw-wetgeving stelt.

Nieuw besluit

In 2013 heeft de staatssecretaris van Financiën een nieuw besluit gepubliceerd over de levering en verhuur van onroeren-

de zaken. Het lijkt erop dat de staatssecretaris twee begrippen voor een bouwterrein hanteert. Enerzijds gebruikt de staatssecretaris de definitie van een bouwterrein zoals die is opgenomen in de Nederlandse btw-wetgeving: de levering van onbebouwde grond waarbij één van de vier voorwaarden is vervuld. Anderzijds wordt verwezen naar het Europese begrip van een bouwterrein, zoals dat onder andere blijkt uit de jurisprudentie van het Europese Hof van Justitie. Op grond van de Europese jurisprudentie is er veel sneller sprake van een bouwterrein. Het lijkt er dus op dat kopers van grondpercelen zich ofwel kunnen beroepen op de definitie in de Nederlandse btw-wetgeving of op de Europese jurisprudentie. Verder geeft de staatssecretaris aan dat er sprake is van een 'bouwterrein' als een terrein met bebouwing wordt geleverd waarbij de verkoper een sloopverplichting heeft en deze sloop zal plaatsvinden met het oog op toekomstige bebouwing.

Leuker, maar niet eenvoudiger

De vraag is of het nu eenvoudiger is geworden als het gaat om de levering van bouwterreinen. Nog steeds moet onbebouwde grond worden geleverd, maar Europese jurisprudentie leert ons dat van onbebouwde grond ook sprake kan zijn als er nog restanten van bebouwing aanwezig zijn. Er hoeft niet meer voldaan te zijn aan de voorwaarden uit de Nederlandse btw-wetgeving, dus ondernemers kunnen eerder grond belast met btw aankopen. Maar kopers kunnen zich ook nog steeds op de definitie in de Nederlandse btw-wetgeving beroepen, waardoor minder snel sprake zal zijn van de belaste levering van een bouwterrein. Leuker kon de staatssecretaris het niet maken, maar blijkbaar ook niet eenvoudiger. An



Mr. Carola W. van Vilsteren, eigenaar Van Vilsteren BTW advies in Heelsum.