

Wel of geen bouwterrein in fiscale zin?

Als een ondernemer een bouwterrein overdraagt, is er btw verschuldigd. Het maakt voor de vrijstelling van overdrachtsbelasting verschil of er met een Nederlandse of Europese bril op naar het begrip 'bouwterrein' wordt gekeken.

Btw en levering onroerende zaak

Nieuw gebouw. In het Nederlandse fiscale systeem is er bij de levering door een ondernemer van een onroerende zaak in twee situaties 'van rechtswege' btw (omzetbelasting) verschuldigd. In de eerste plaats is btw aan de orde als het gaat om de overdracht van een nieuw gebouw, uiterlijk twee jaar na de eerste ingebruikneming.

Bouwterrein. Daarnaast moet btw worden betaald bij de levering van een bouwterrein. Er is volgens de wet sprake van een bouwterrein in fiscale zin als het onbebouwde grond betreft:

- waaraan bewerkingen worden of zijn verricht;
- waaraan voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond;
- in de omgeving waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen; of
- waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, met het oog op de bebouwing van de grond.

Samenloopregeling

Vrijstelling van overdrachtsbelasting. Als een levering van een onroerende zaak met btw is belast, zoals bij een bouwterrein, geldt in principe een vrijstelling van overdrachtsbelasting: de zogeheten 'samenloopvrijstelling'.

Europees ruimer begrip bouwterrein. De btw is een Europese belasting. De Europese wetgeving is neergelegd in de Btw-richtlijn. Het begrip 'bouwterrein' is in de Europese wetgeving ruimer dan in de nationale wetgeving.

Voorbeeld. Een weiland dat is bestemd voor bebouwing, is volgens de Btw-richtlijn een bouwterrein, maar voor de Nederlandse wetgeving niet.

Europese of nationale uitleg?

Standpunt Belastingdienst. De Belastingdienst neemt het standpunt in dat de samenloopvrijstelling slechts van toepassing is als er sprake is van de levering van een bouwterrein in de zin van de nationale wetgeving. Maar is dat terecht? Deze kwestie speelde bij de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, 17.12.2015 (RBZWB:2015:8728), over de verkrijging van een perceel grond

Naheffingsaanslag. Partijen waren het erover eens dat het ging om een voor bebouwing bestemd perceel in de zin van de Btw-richtlijn. De inspecteur was echter van mening dat het hier niet ging om een bouwterrein in de zin van de Nederlandse wetgeving. Daarom weigerde hij de samenloopvrijstelling toe te passen en legde hij de koper een naheffingsaanslag overdrachtsbelasting op.

Hoe ziet de rechter het? De rechter is er vrij snel mee klaar. Doel van de samenloopvrijstelling is om cumulatie van btw en overdrachtsbelasting te voorkomen. Om daaraan recht te doen, moet de richtlijnconforme uitleg van het begrip 'bouwterrein' doorwerken naar de samenloopvrijstelling. Nu vaststaat dat het perceel een bouwterrein is in de zin van de Btw-richtlijn, moet de samenloopvrijstelling dus worden toegepast. De naheffingsaanslag gaat dan ook van tafel.

Eén zwaluw ... Voor verkrijgers van onbebouwde percelen is dit uiteraard goed nieuws. Er moet echter niet te vroeg worden gejuicht. Tegen de uitspraak is namelijk hoger beroep ingesteld.

Tip. Om zekerheid te hebben, is het verstandig om grond pas te leveren als zeker is dat deze volgens de nationale wetgeving als bouwterrein is aan te merken.

De Europese uitleg van het begrip 'bouwterrein' moet volgens de rechter doorwerken in de samenloopvrijstelling. Tegen deze uitspraak is hoger beroep ingesteld. Als u geen risico wilt nemen, wacht dan met de levering totdat er volgens de Nederlandse wetgeving sprake is van een bouwterrein.