

Het begrip 'bouwterrein' in de zin van de btw nader beschouwd door Hof van Justitie

24 januari 2013

Samenvatting

Uit een arrest van het Hof van Justitie van 17 januari 2013 blijkt dat de Nederlandse wettelijke voorwaarden waaraan moet zijn voldaan om een terrein als 'bouwterrein' te kunnen aanmerken voor de btw, niet limitatief zijn.

Belastingplichtigen mogen van het Hof van Justitie ook op een andere manier aannemelijk maken dat het betrokken terrein daadwerkelijk bestemd is om te worden bebouwd. De intentie van partijen, mits deze wordt ondersteund door objectieve gegevens, vormt een daarvoor relevante omstandigheid. Als sprake is van een 'bouwterrein' is de levering daarvan van rechtswege belast met btw, en is de verkrijging vrijgesteld van de heffing van overdrachtsbelasting.

Volledig artikel

In een arrest van het Hof van Justitie van 17 januari 2013 (Woningstichting Maasdriel ~ zaak C-543/11) gaat het Hof in op het begrip 'bouwterrein' in de zin van de btw. De uitspraak heeft volgens ons belangrijke gevolgen voor de Nederlandse praktijk. De Nederlandse invulling van het begrip btw-bouwterrein is te strikt en daardoor niet in lijn met dwingende Europese btw-regelgeving.

1. Inleiding – de samenloopregeling

De casus betreft de toepassing van de samenloopregeling tussen btw en overdrachtsbelasting bij de overdracht van onroerende zaken. In de kern – en ontdaan van alle nuances – komt die regeling erop neer dat een vrijstelling van overdrachtsbelasting geldt bij de verkrijging van een btw-bouwterrein: de zogenoemde samenloopvrijstelling. De levering van een bouwterrein is namelijk verplicht belast met btw. Verplichte btw-heffing is aan de orde bij de levering van bouwterreinen en daarnaast bij de levering van nieuwe gebouwen. De levering van oude gebouwen en van onbebouwde terreinen die geen bouwterrein zijn, is als uitgangspunt btw-vrijgesteld. De verkrijging daarvan is belast met overdrachtsbelasting.

2. De casus

De gemeente Maasdriel (hierna ook: de gemeente) heeft aan de woningstichting Maasdriel (hierna ook: de woningstichting) een btw-bouwterrein verkocht. Op het moment van het sluiten van de koopovereenkomst bevindt zich nog een oud bibliotheekgebouw met een openbaar parkeerterrein op het perceel. Volgens de verkoopovereenkomst dient de gemeente het terrein onbebouwd te leveren en daarom het oude bibliotheekgebouw te slopen en het parkeerterrein te verwijderen. Op het moment van de levering van het perceel was het parkeerterrein nog steeds in gebruik en niet verwijderd. Het bibliotheekgebouw was wel gesloopt maar ter zake van de nieuwbouw was nog geen omgevingsvergunning verstrekt. De woningstichting had voor de nieuwbouw al voorbereidingen getroffen en een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente ingediend. De gemeente heeft ter zake van de levering van het perceel een factuur met btw uitgereikt omdat volgens partijen een btw-bouwterrein was geleverd. De levering van een btw-bouwterrein is belast met btw en de verkrijging door de woningstichting is op grond van de voormelde samenloopvrijstelling vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

3. De procedure

De Belastingdienst heeft bij de woningstichting overdrachtsbelasting nageheven. De levering is volgens de Belastingdienst vrijgesteld van btw en de verkrijging belast met overdrachtsbelasting. De woningstichting heeft volgens de Belastingdienst onbebouwde grond verkregen die niet kwalificeert als een btw-bouwterrein. De Nederlandse rechter oordeelde in eerste en tweede aanleg dat de levering van het betreffende perceel onbebouwde grond geen btw-bouwterrein was omdat de grond weliswaar onbebouwd was, maar na de sloop geen handelingen waren verricht om – met het oog op bebouwing – van de grond een btw-bouwterrein te maken. Op basis van inmiddels constante Europese rechtspraak besloot de Hoge Raad de betreffende casus Maasdriel en meer in het bijzonder de Nederlandse uitleg van het begrip bouwterrein, ter toetsing aan het Europese Hof van Justitie voor te leggen.

De websites van PwC maken gebruik van cookies. Meer informatie is beschikbaar op onze [privacybeleid pagina](#). [Sluiten](#)

4. Het Europese Hof van Justitie

Het Hof van Justitie overweegt dat de levering van onbebouwde, maar voor bebouwing bestemde grond belast is met btw. Bij de beoordeling of de onbebouwde grond voor bebouwing is bestemd moet volgens het Hof van Justitie rekening worden gehouden met de wilsverklaring van de partijen en de onderbouwing van deze wilsverklaring met objectieve gegevens. In de onderhavige casus was door de verkoper – met het oog op de nieuwbouw – het oude bibliotheekgebouw gesloopt en diende de verkoper het parkeerterrein te verwijderen. In dat geval moet het terrein als btw-bouwterrein worden aangemerkt en is de levering belast met btw.

5. Gevolgen voor de praktijk

5.1. Btw-bouwterrein

Uit het arrest kan worden afgeleid dat het begrip 'btw-bouwterrein' meer omvat dan in de Nederlandse btw-regelgeving is bepaald. Op grond van de Nederlandse btw-regelgeving wordt als een btw-bouwterrein aangemerkt:

- onbebouwde grond;
- waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden; en/of
- ten aanzien waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond; en/of
- in de omgeving waarvan voorzieningen zijn getroffen; en/of
- ter zake een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is verleend;

Dit alles met het oog op de bebouwing van de betreffende grond.

De Hoge Raad heeft in een eerdere casus geoordeeld dat sloop van oude opstallen niet als een bewerking van de grond met het oog op toekomstige bebouwing kan worden aangemerkt en daarmee onvoldoende was om automatisch een btw-bouwterrein te laten ontstaan. Dit is volgens de Hoge Raad anders als aan de grond (na de sloop) bewerkingen zijn verricht zoals grofegalisisatie en sanering.

Op basis van het Don-Bosco arrest kwalificeert – onder voorwaarden – een terrein met gebouw waarbij – met het oog op nieuwbouw – een aanvang is gemaakt met sloop als onbebouwd terrein. Van belang is dat met behulp van objectieve gegevens kan worden aangetoond dat het terrein zal worden bebouwd. Dit kan bijvoorbeeld door dit gegeven in de overeenkomst en/of akte vast te leggen.

5.2. Beleid staatssecretaris van Financiën over het begrip bouwterrein

In zijn besluit van 14 juli 2009 (nr. CPP2008/137M) stelt de staatssecretaris zich op het standpunt dat een terrein met (oude) bebouwing, waarvan de bebouwing na de levering zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw, op het moment van levering nog geen onbebouwde grond vormt. Dat impliceert dat het terrein ook naar de mening van de staatssecretaris geen bouwterrein kan zijn. Dit standpunt van de staatssecretaris is niet geheel in overeenstemming (of nog niet gebracht) met het arrest van het Hof van Justitie in de zaak Don Bosco en Woningstichting Maasdriel. Belastingplichtigen mogen zich beroepen op de inhoud van het besluit en daarmee kiezen voor een btw-vrijgestelde levering. Dit is bijvoorbeeld gunstig bij de verkoop van koopwoningen door middel van koop-aanneemovereenkomsten (Groninger-akte) waarbij de grond in de overdrachtsbelasting sfeer wordt geleverd aan de kopers.

Als gevolg van de mogelijkheid voor belastingplichtigen om zich naar hun wens op voormeld besluit of op de rechtspraak te beroepen, bestaat voor hen een zekere beoordelingsvrijheid om voor het fiscaal meest profijtelijke alternatief te kiezen.

5.3. Verandering btw-wetgeving

Wij verwachten dat het begrip 'btw-bouwterrein' zoals dat in de Nederlandse Wet op de omzetbelasting 1968 wordt gedefinieerd meer in lijn wordt gebracht met de Europese btw-regelgeving. Dat wil zeggen dat in meer gevallen sprake is van een btw-bouwterrein en ter zake van de levering eerder btw is verschuldigd. Willen partijen een onbebouwd terrein respectievelijk een terrein waarbij de opstal is gesloopt maar nog geen nasloopse handelingen zijn verricht toch zonder btw leveren dan adviseren wij partijen om zo snel mogelijk te transporteren. Eventueel kan daarbij in de op te maken notariële akte een ontbindende voorwaarde worden opgenomen zodat desgewenst de levering kan worden teruggedraaid zonder verlies van overdrachtsbelasting.

5.4. Verleden

Het arrest kan ook gevolgen hebben voor in het verleden geleverde terreinen. Dit is het geval als tijdig bezwaar is gemaakt tegen de verschuldigdheid van overdrachtsbelasting die ter zake van de verkrijging is betaald.

De websites van PwC maken gebruik van cookies. Meer informatie is beschikbaar op onze

privacybeleid pagina. Sluiten

Bron: Hof van Justitie van de Europese Unie, 17 januari 2013, C-543/11

© 2013 PricewaterhouseCoopers. All rights reserved.

"PricewaterhouseCoopers" and "PwC" refer to the network of member firms of PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL). Each member firm is a separate legal entity and does not act as agent of PwCIL or any other member firm. PwCIL does not provide any services to clients. PwCIL is not responsible or liable for the acts or omissions of any of its member firms nor can it control the exercise of their professional judgment or bind them in any way. No member firm is responsible or liable for the acts or omissions of any other member firm nor can it control the exercise of another member firm's professional judgment or bind another member firm or PwCIL in any way.

De websites van PwC maken gebruik van cookies. Meer informatie is beschikbaar op onze [privacybeleid pagina](#). Sluiten