

Prinsjesdag 2016: wijziging definitie 'bouwterrein'

Hoewel in de jurisprudentie over de btw vrijwel dagelijks actualiteiten zijn waar te nemen, is het op het gebied van de btw-wetswijzigingen de laatste jaren erg rustig. In het Belastingplan 2017 zijn twee wetswijzigingen aangekondigd die betrekking hebben op de btw. Beide in verband met eerdere uitspraken van het Hof van Justitie (HvJ) over de reikwijdte van de Europese btw-richtlijn. Omdat de corresponderende bepalingen in de Nederlandse Wet op de omzetbelasting afwijken van deze interpretatie, vond de wetgever het nodig deze bepalingen te wijzigen. Het betreft de definitie van het begrip 'bouwterrein' enerzijds en de vrijstelling voor lig- en bergplaatsen voor vaartuigen anderzijds. In deze factsheet gaan wij in de op wijziging in de definitie van het begrip 'bouwterrein'.

Begrip 'bouwterrein'

In de btw-wetgeving is een vrijstelling opgenomen voor de levering van onroerende zaken. Er geldt een aantal uitzonderingen op die vrijstelling. Een ervan betreft de levering van een bouwterrein. Dat is een van rechtswege btw-belaste prestatie (21%).

Doorgaans zal dan tegelijkertijd een vrijstelling van overdrachtsbelasting van toepassing zijn.

Huidige wet: vier voorwaarden

De huidige wet bevat een viertal voorwaarden, waarvoor geldt dat aan minimaal één van deze voorwaarden moet worden voldaan om te kunnen spreken van een bouwterrein. Het moet gaan om onbebouwde grond waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden (1), een omgevingsvergunning is afgegeven (2), voorzieningen worden of zijn getroffen (3), of voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond (4). Voor al deze voorwaarden geldt tevens dat het moet zijn gedaan met het oog op de bebouwing van de grond.

Ruimere definitie door HvJ

Het HvJ heeft echter een ruimere definitie gegeven van het begrip bouwterrein. Om vast te stellen of er sprake is van een bouwterrein dient volgens het HvJ een beoordeling plaats te vinden van alle omstandigheden op het moment van de levering, met inbegrip van de intentie van partijen. Deze intentie moet wel worden ondersteund door objectieve gegevens, waaruit kan blijken dat op dat moment het betreffende terrein daadwerkelijk bestemd was om te worden bebouwd. Een objectief gegeven zou kunnen zijn dat er een omgevingsvergunning is aangevraagd. Er is bijvoorbeeld volgens het HvJ sprake van een bouwterrein als de leverancier grond levert waarop nog een gebouw staat, maar waarbij hij zich er toe heeft verplicht om dit gebouw in het kader van de levering volledig te slopen.

Wetsvoorstel: aansluiten bij HvJ

Er wordt nu voorgesteld om in de wet op te nemen dat onder een bouwterrein wordt verstaan: onbebouwde

grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen.

Opmerkingen van Cervus

Ons valt het volgende op:

- Kennelijk is er thans, en dus ook tot eind 2016, een situatie waarbij de meest gunstige definitie mag worden gekozen: die van de wet of die van het HvJ. Dit lijkt in strijd te zijn met de zogenaamde Kameleon-effect-gedacht: de wet krijgt automatisch de 'kleur' van de btw-richtlijn. Er zijn inspecteurs die, naar nu blijkt kennelijk ten onrechte, deze gedachte hebben toegepast.
- Er wordt gesproken over 'onbebouwde grond', terwijl het HvJ duidelijk heeft aangegeven dat ook in situaties waarbij op het moment van levering geen sprake is van onbebouwde grond, toch sprake kan zijn van een bouwterrein. In voorkomende gevallen, dus bijvoorbeeld als er nog een oud gebouw staat dat zal worden gesloopt in verband met de verbouwing, lijkt met een rechtstreeks beroep op de letterlijke wettekst toch nog voorkomen kunnen worden dat er sprake is van een btw-belaste levering.

Vervolg

Wanneer dit wetsvoorstel wordt aangenomen lijkt er geen onderscheid meer te zijn in de definitie van het begrip bouwterrein in wet enerzijds en richtlijn anderzijds. Hierdoor lijkt het niet meer mogelijk om de krenten uit de pap te halen. Toch blijkt in de praktijk dat er op het gebied van btw en vastgoed bij een goede planning veel winst kan worden behaald.

De adviseurs van Cervus hebben ruime ervaring op dit terrein en staan u hierbij graag terzijde.

Cervus Belastingadvies B.V.

Geert Beuker Tel: +31 (0)6 1177 0709
Jan Pieter van Eck Tel: +31 (0)6 2616 4880