

Minder discussies met fiscus door vervallen voorwaarden btw-bouwterrein

22-09-2016 13:06

Op Prinsjesdag afgelopen dinsdag is door het kabinet het voorstel gedaan om het begrip 'bouwterrein' – naar aanleiding van Europese jurisprudentie – te wijzigen. Jayant Rakhan, partner btw bij Baker Tilly Berk, verwacht dat deze wetwijziging tot minder onzekerheid en discussie met de Belastingdienst zal leiden.



De kwalificatie van een perceel grond als bouwterrein in de zin van de btw heeft fiscale consequenties. Voor de levering van een bouwterrein is btw verschuldigd en normaal gesproken geldt voor de verkrijging een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting. Indien op het moment van levering de onbebouwde grond niet kwalificeert als bouwterrein, is de levering vrijgesteld van btw en de verkrijging belast met overdrachtsbelasting. Uit de Europese jurisprudentie blijkt dat de Nederlandse uitleg van het begrip bouwterrein beperkter is dan de uitleg op basis van de Europese Btw-richtlijn. De huidige wettekst bevat namelijk vier voorwaarden die relevant zijn voor de kwalificatie van een bouwterrein, terwijl de Btw-richtlijn spreekt over 'onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd'.

Voorstel wetwijziging

Voorgesteld wordt de vier limitatieve voorwaarden te laten vervallen en aansluiting te zoeken bij de Btw-richtlijn. Met deze wetwijziging implementeert de wetgever de ruimere uitleg van het begrip bouwterrein. Als bouwterrein zal worden aangemerkt 'alle onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen of een gedeelte van een gebouw'. Hierbij is de intentie tot bebouwing op het moment van de grondtransactie van belang. Deze intentie moet worden ondersteund door objectieve gegevens. Een bouwplan of architectentekening kan voldoende zijn om de intentie tot bebouwing aan te tonen.

Onze verwachting is dat hierdoor, een perceel onbebouwde grond sneller dan onder de huidige wetgeving als een bouwterrein in de zin van de btw kwalificeert.

Overdrachtsbelasting

Met betrekking tot de overdrachtsbelasting wordt het ruimere btw-begrip 'bouwterrein' ook doorgetrokken naar de toepassing van de samenloopvrijstelling in de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Vooruitlopend op deze wetaanpassing is bij een beleidsbesluit goedgekeurd dat bij de verkrijging van een bouwterrein – dat enkel op basis van de Btw-richtlijn als zodanig kwalificeert – de samenloopvrijstelling van toepassing is. [Wij beschreven dit besluit al in ons nieuwsbericht van 27 juni jongstleden.](#)

De wettelijke aanpassing van het btw-begrip bouwterrein heeft tot gevolg dat het niet langer nodig is om bij beleidsbesluit goed te keuren dat de samenloopvrijstelling van toepassing is. Het beleidsbesluit komt dan ook na de inwerkingtreding van de wetwijziging te vervallen. Dit maakt het makkelijker om een beroep te doen op

VASTGOED JOURNAAL

de samenloopvrijstelling door dit in de notariële akte op te nemen.

Wilt u weten of de voorgestelde wetswijziging gevolgen voor u heeft of wilt u weten of uw terrein kwalificeert als een bouwterrein? Of wilt u weten hoe u een voorgenomen transactie fiscaal kunt optimaliseren? Neem dan contact op met Jayant Rakhan van Baker Tilly Berk per mail j.rakhan@bakertillyberk.nl of telefoon 06-12024149.

Rogier Hentenaar