

Wel of geen btw-plicht bij overdracht bouwterrein?

23-04-2020 09:18

Wanneer spreekt men van een 'bouwterrein' en wanneer van een 'onbebouwd terrein'? Dit is belangrijk om te weten vanwege de btw en overdrachtsbelasting. Dat is vaak stof voor discussie, zo bleek ook uit een recente uitspraak van Rechtbank Den Haag.

De levering van een onbebouwd terrein dat kwalificeert als 'bouwterrein' voor de btw is belast met btw en veelal vrijgesteld van overdrachtsbelasting. De overdracht van een onbebouwd terrein dat niet kwalificeert als 'bouwterrein' is daarentegen vrijgesteld van btw en veelal belast met overdrachtsbelasting. Maar wanneer spreken we nu van een 'bouwterrein'? Dat is vaak stof voor discussie, zo bleek ook uit een recente uitspraak van Rechtbank Den Haag.

Levering van terrein als btw-ondernemer?

Om voor de levering van een bouwterrein met btw te maken te krijgen, moet u het terrein leveren als btw-ondernemer. Als u het terrein niet voor btw-doeleinden (heeft) gebruikt, kan in principe ook geen sprake zijn van btw-heffing. Zo zal de overdracht van een gedeelte van uw tuin bij uw eigen woning, waar een koper ook een woning op wenst te realiseren, hoogstwaarschijnlijk buiten de btw-heffing blijven. Maar heeft u een perceel bijvoorbeeld duurzaam (btw-vrijgesteld) verhuurd aan een agrarisch ondernemer die dit perceel van u overneemt om er een stal op te realiseren, dan valt deze levering wél in de btw-sfeer.

Rechtbank Den Haag oordeelde recent dat een 'tijdelijke' verhuur van 15 maanden al voldoet aan het begrip 'duurzaam'. Ook wanneer een publiekrechtelijk lichaam, zoals een gemeente, een onbebouwd terrein verkoopt, zal zij handelen als btw-ondernemer.

Is sprake van een onbebouwd terrein?

Levert u een terrein als btw-ondernemer, dan is de vervolgvraag óf u dit terrein onbebouwd (op)levert. Van een onbebouwd terrein is sprake indien ten tijde van de (op)levering aan de koper geen onroerend object meer op het terrein aanwezig is. Als restanten van een voormalig gebouw achterblijven, is het de vraag of deze restanten nog 'de functie van een gebouw kunnen vervullen'. Zo niet, dan is geen sprake (meer) van een bebouwd terrein. Ook indien er op het terrein nog slechts te verwaarlozen bebouwing aanwezig is, kan sprake zijn van een onbebouwd terrein.

Om een discussie te voorkomen of er nu wel óf juist geen onbebouwd terrein wordt opgeleverd, is het aan te raden om als verkoper alles of juist niets te (laten) slopen. Wanneer de sloop plaatsvindt na de juridische overdracht kan ook sprake zijn van het (op)leveren van een onbebouwd terrein indien de verkoper reeds vóór de overdracht de verplichting op zich heeft genomen de sloop voor zijn rekening te nemen.

Is sprake van een voornemen het terrein te bebouwen?

Nadat duidelijk is dat u als btw-ondernemer een onbebouwd terrein (op)levert, dan is voor een btw-kwalificatie "bouwterrein" tenslotte nog het bebouwingsvoornemen van belang. Dit voornemen moet kunnen worden afgeleid uit objectieve gegevens. De Belastingdienst somt op zijn website op wanneer volgens haar zeker sprake is van dergelijke objectieve gegevens.

Buiten deze opgesomde voorbeelden kan het voornemen ook op grond van andere objectieve gegevens worden aangetoond. Uit de genoemde recente uitspraak van Rechtbank Den Haag blijkt dat de vermelding van het bebouwingsvoornemen in de koopovereenkomst en de akte van levering ook als belangrijk bewijs kan dienen. Daarin was onder andere ook een ontbindende voorwaarde opgenomen waaruit volgt dat de levering van de grond is verbonden met het bouwrecht.

Voor de praktijk

In de praktijk is het van belang dat duidelijk is wanneer sprake is van de levering van een bouwterrein. De levering van een bouwterrein door een btw-ondernemer is belast met 21% btw, terwijl de levering van een ander terrein over het algemeen belast is met 6% overdrachtsbelasting.

Welke kwalificatie voordelig is, hangt in belangrijke mate af van de uiteindelijke bestemming die de koper aan het terrein geeft. Correcte toepassing van deze complexe regels luistert heel nauw om het juiste btw/overdrachtsbelasting gevolg te bereiken. Soms is de hogere btw goedkoper dan de lagere overdrachtsbelasting! In deze zaken is tijdige inschakeling van een btw/overdrachtsbelasting expert een must.

Dit was een bijdrage van BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V./Branchegroep Bouw & Vastgoed
E: woz@bdo.nl - W: www.bdo.nl/nl-nl/branches/bouw-vastgoed

mr. Raymond Hietveld en dr. mr. Madeleine Merkx