

---

# AANPASSING BEGRIP BOUWTERREIN VOOR DE BTW: LEVERING VOOR 1 JANUARI A.S. KAN VERSTANDIG ZIJN

---



**E**n voor de Nederlandse vastgoedpraktijk belangrijk begrip is het begrip “bouwterrein”. De Nederlandse wetgever heeft op dit moment dit begrip als volgt gedefinieerd:

Er moet sprake zijn van onbebouwde grond: waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden, ten aanzien waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond, in de omgeving waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen of ter zake waarvan een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is verleend.

Aan één van deze voorwaarden moet zijn voldaan. Zij zijn niet cumulatief.

De hiervoor onder 1a t/m d genoemde handeling is verricht met het oog op de bebouwing van de grond.

Het Europese Hof van Justitie kwam echter onder meer in de zaak Woningstichting Maasdriel tot de volgende definitie van bouwterrein: *aldus worden uitgelegd dat de levering van een onbebouwd terrein, .....wanneer uit een globale beoordeling van de omstandigheden waarmee de in het hoofdgeding aan de orde zijnde handeling gepaard ging en die heersten op de datum van de levering – met inbegrip van de intentie van partijen, mits deze wordt ondersteund door objectieve gegevens – blijkt dat op die datum het betrokken terrein daadwerkelijk bestemd was om te worden bebouwd,*

Op basis van onder meer deze uitspraak zijn er situaties denkbaar waarbij volgens de Nederlandse wet geen sprake is van een bouwterrein, maar volgens de Europese uitspraak mogelijk weer wel. Het gaat dan bijvoorbeeld om een perceel weiland met daarop een bestemmingsplan dat voorziet in bebouwing (zonder dat er al een bouwvergunning is afgegeven). In een dergelijke casus heeft

de koper (in samenspraak met de verkoper) van het perceel op dit moment een soort van keuzemodel. Op basis van de nationale wet kan hij kiezen voor geen BTW en dus overdrachtsbelasting of wel BTW en geen overdrachtsbelasting. Het zal duidelijk zijn dat de laatste keuze vooral zal worden gemaakt ingeval de BTW kan worden verrekend, terwijl de eerste keuze wordt gemaakt bij geen of een beperkte verrekenmogelijkheid van BTW. Met ingang van 1 januari a.s. komt er een einde aan deze keuzemogelijkheid. De definitie van bouwterrein wordt aangepast aan de jurisprudentie van het Europese Hof van Justitie en gaat als volgt luiden:

*“Onder een bouwterrein als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, onder 1 wordt verstaan onbebouwde grond die kennelijk is bestemd om te worden bebouwd met een of meer gebouwen”.*

In de toelichting bij het wetsvoorstel (op basis van een ander arrest van het Europese Hof van Justitie, het Don Bosco arrest) wordt aangegeven dat aan de eis dat het bij een bouwterrein om onbebouwde grond moet gaan ook wordt voldaan als de leverancier grond levert waarop nog een gebouw staat, waarbij de leverancier zich heeft verbonden dit volledig te slopen.

Deze wetwijziging beperkt de mogelijkheden om desgewenst zonder BTW maar met overdrachtsbelasting te leveren. Er is immers volgens deze definitie eerder sprake van een bouwterrein. In voorkomende omstandigheden kan het dus verstandig zijn om de levering van bepaalde percelen nog dit jaar te laten plaatsvinden.

RENÉ MAAT

belastingadviseur en partner

Rechtstaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs

[ram@rechtstaete.nl](mailto:ram@rechtstaete.nl)