

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

TOEPASSING SAMENLOOPVRIJSTELLING BIJ LEVERING BOUWTERREIN VERRUIMD

Door de Staatssecretaris van Financiën is op 10 juni een besluit gepubliceerd waarin hij goedkeurt dat de samenloopvrijstelling ook mag worden toegepast bij de verkrijging van een bouwterrein dat alleen op grond van de btw-richtlijn als zodanig kwalificeert.

De levering van een bouwterrein is belast met btw. Om samenloop met de overdrachtsbelasting te voorkomen kan een beroep worden gedaan op de zogenoemde samenloopvrijstelling in de overdrachtsbelasting. In deze bepaling wordt verwezen naar het begrip bouwterrein zoals gedefinieerd in de Nederlandse Wet op de omzetbelasting. Er bestaan echter situaties waarin de slechts op grond van de Europese btw-richtlijn sprake is van een bouwterrein, maar niet op grond van de Nederlandse Wet omzetbelasting. De reden hiervan is dat de definities van het begrip bouwterrein in de btw-richtlijn en de Nederlandse Wet omzetbelasting niet precies hetzelfde zijn. Als gevolg hiervan is de levering wel belast met btw, maar kan strikt genomen geen gebruik worden gemaakt van de samenloopvrijstelling, waardoor naast btw ook overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Het begrip bouwterrein

Op grond van de Wet omzetbelasting is sprake van een bouwterrein ingeval van onbebouwde grond:

- a. waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden, of;
- b. ten aanzien waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond, of;
- c. in de omgeving waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen; of
- d. ter zake waarvan een omgevingsvergunning is verleend voor een bouwactiviteit.

Op grond van de btw-richtlijn is een bouwterrein onbebouwde grond bestemd voor opstal. Het verschil met de nationale wetgeving is dat in de btw-richtlijn ook wordt gesproken van een bouwterrein indien er geen werkzaamheden hebben plaatsgevonden of een omgevingsvergunning is afgegeven. De btw-richtlijn heeft hiermee dus een ruimer toepassingsbereik dan de nationale wet en op grond van de richtlijn is de levering van onbebouwde grond die als ondergrond voor opstal is bestemd dus belast met btw.

De staatssecretaris heeft mede naar aanleiding van een rechterlijke uitspraak nu goedgekeurd dat ook indien volgens de btw-richtlijn sprake is van een bouwterrein maar volgens de Wet omzetbelasting niet, toch aanspraak bestaat op de samenloopvrijstelling. Hiervoor moet aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

- Zowel de leverancier als de afnemer stellen zich op het standpunt dat over de levering van het bouwterrein omzetbelasting is verschuldigd en deze omzetbelasting is op aangifte voldaan;
- De goedkeuring vervalt en de door de goedkeuring niet geheven belasting is alsnog verschuldigd, als de leverancier dan wel de afnemer of partijen die in de plaats van de afnemer (geacht worden te) treden zich op enig moment op het standpunt stellen dat de omzetbelasting over deze levering ten onrechte in rekening is gebracht;

- De goedkeuring vervalt en de door de goedkeuring niet geheven belasting is alsnog verschuldigd, voor zover bij een toekomstige verkrijging een beroep wordt gedaan op een grondslagvermindering (art. 9 lid 4 of art. 13 WBR).

Gevolgen

Het gevolg van de goedkeuring is dat er voor belastingplichtigen nu meer zekerheid ontstaat met betrekking tot de toepassing van de samenloopvrijstelling bij de levering van een bouwterrein dat slechts op grond van de btw-richtlijn als zodanig kwalificeert. In de praktijk werd vaak geprobeerd om een te leveren terrein te laten voldoen aan (één van de) de voorwaarden uit de Wet omzetbelasting zodat met zekerheid gebruik kon worden gemaakt van de samenloopvrijstelling. Dit is met de goedkeuring in het besluit niet meer nodig. Het besluit heeft terugwerkende kracht tot en met 17 december 2015.

Voor meer informatie kunt u uiteraard contact opnemen met de Real Estate Desk van RSM of uw eigen RSM adviseur.