

## LEGAL UPDATE

### Levering van een bouwterrein?

Datum: 28 april 2020

Op 21 april is er een uitspraak van de Rechtbank Gelderland [gepubliceerd](#) ter zake het begrip bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. De rechtsvraag die in deze uitspraak centraal staat, is of een geleverd perceel grond dient te worden aangemerkt als bouwterrein.

#### Belang

De kwalificatie van een perceel grond als bouwterrein is onder andere van belang voor de vraag of de levering dan wel de verkrijging onderhavig is aan de heffing van omzetbelasting of overdrachtsbelasting.

Omzetbelasting wordt geheven ter zake de levering van een goed, welke in Nederland door een als zodanig handelende ondernemer onder bezwarende titel wordt verricht. Vrijgesteld is de levering van onroerende zaken (en van rechten waaraan deze zijn onderworpen), met uitzondering van – onder andere – de levering van een bouwterrein.

Overdrachtsbelasting wordt geheven ter zake de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken (en van rechten waaraan deze zijn onderworpen). In bepaalde situaties geldt een (samenloop)vrijstelling voor de overdrachtsbelasting als er omzetbelasting verschuldigd is.

#### Wat vooraf ging

Verkoper (eiser) heeft bij de levering van een perceel grond aanvullende verplichtingen op zich genomen, namelijk sanering van de grond en verwijdering van de bestrating op zijn kosten.

Voor de beantwoording van de rechtsvraag moeten volgens de jurisprudentie van het Hof van Justitie alle omstandigheden worden meegewogen. Om te bepalen of de overeengekomen prestaties meerdere zelfstandige prestaties dan wel één enkele prestatie vormen, moet worden nagegaan wat de kenmerkende elementen van de betrokken handeling zijn.

Voor het bepalen van de omvang van een handeling moet rekening worden gehouden met alle omstandigheden waarin de betrokken handeling is verricht. Bij deze algehele beoordeling van de omstandigheden moet rekening worden gehouden met de wilsverklaring van de partijen met betrekking tot de btw-behandeling van een handeling, mits deze wordt ondersteund door objectieve gegevens.

Aangaande de kwalificatie van de verkoop van een terrein met een bestaand gebouw dat geheel of gedeeltelijk zal worden gesloopt, heeft het Hof van Justitie al herhaaldelijk aanwijzingen gegeven over welke objectieve gegevens daarbij relevant kunnen zijn. Zo heeft het Hof van Justitie in het Don Bosco-arrest geoordeeld dat het door partijen nagestreefde doel betrof de levering van een terrein dat gereed was om te worden bebouwd. In die zaak was verkoper belast met de sloop van het gebouw en hij was op de datum van levering van het onroerend goed al begonnen met deze sloop. Gelet op deze omstandigheden kan de levering van onroerend goed met de sloop van het daarop gerealiseerde gebouw worden aangemerkt als één enkele handeling, te weten de levering van een onbebouwd terrein.

#### Beoordeling

De rechtbank oordeelt als volgt. Uit alle relevante feiten en omstandigheden van dit geval volgt dat er sprake is van een samenstel van prestaties.

Hierbij is van belang dat na de feitelijke levering van het perceel de aanwezige bebouwing en bestrating – conform de leveringsakte – voor rekening van verkoper is verwijderd, verkoper de bodem heeft laten saneren en het perceel bouwrijp heeft laten maken. Dit kan niet los van elkaar worden gezien, temeer omdat dezelfde aannemer die de bestrating heeft verwijderd ook de bodem heeft gesaneerd.

Het heeft partijen voor ogen gestaan dat de koper een gesaneerd leeg terrein tot haar beschikking zou krijgen. Het oordeel van de rechtbank is dan ook dat het kennelijk de bedoeling van partijen is geweest een bouwterrein te leveren.

Dit is een Legal Update van Romy Brandriet.

Voor meer informatie:

Romy Brandriet

+31 30 25 95 702

[romybrandriet@vbk.nl](mailto:romybrandriet@vbk.nl)