

## LEGAL UPDATE

### **Begrip “bouwterrein” vanaf 1 januari 2017 verruimd, doe er je voordeel mee!**

Datum: 17 november 2016

Op 1 januari 2017 treedt het [Belastingplan 2017](#) in werking. In dit plan wordt aan het wettelijke begrip “bouwterrein” een ruimere betekenis toegekend dan nu het geval is. Het gevolg daarvan is dat, indien een bouwterrein wordt verkocht, er met BTW wordt geleverd in plaats van met overdrachtsbelasting.

In de [Wet OB 1968](#) is een vrijstelling opgenomen voor de levering van onroerende zaken en van rechten waaraan deze zijn onderworpen. Van deze vrijstelling is onder andere uitgezonderd de levering van een bouwterrein. Een bouwterrein volgens de huidige bepaling is onbebouwde grond die voldoet aan een van de in artikel 11, vierde lid, van de Wet OB 1968 genoemde vier limitatieve voorwaarden. Zo moeten er aan de onbebouwde grond bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden, een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit zijn verleend, voorzieningen in de omgeving worden (of zijn) getroffen of voorzieningen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond worden (of zijn) getroffen. Dit allemaal met het oog op bebouwing van die grond. Indien op grond van de Wet OB 1968 ter zake van de levering van een bouwterrein omzetbelasting verschuldigd is, geldt dat de verkrijging van dat bouwterrein vrijgesteld is van overdrachtsbelasting.

De Wet OB 1968 wordt aldus gewijzigd dat onder ‘bouwterrein’ wordt verstaan alle onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen of een gedeelte van een gebouw. Met deze wetwijziging wordt de Nederlandse wet in overeenstemming gebracht met Europese rechtspraak ([HvJ EU, 17 januari 2013, ECLI:EU:C:2013:20](#)). Op grond van deze rechtspraak dient, om te bepalen of sprake is van een bouwterrein, te worden gekeken naar alle omstandigheden die heersten op de datum van levering – met inbegrip van de intentie van partijen, mits deze wordt ondersteund door objectieve gegevens – waaruit kan blijken dat op die datum het betrokken terrein daadwerkelijk bestemd was te worden bebouwd. Het woord ‘kennelijk’ ziet daarop.

Van een bouwterrein zal na de wetwijziging in ieder geval sprake zijn als aan één of meer van de vier (huidige) voorwaarden is voldaan. Er is daarnaast ook aan voldaan als er een ander objectief gegeven is waaruit blijkt dat het terrein op het moment van levering bestemd was te worden bebouwd. Bijvoorbeeld ingeval van een aangevraagde (maar nog niet verleende) omgevingsvergunning of gemaakte architectkosten die zien op het te bouwen gebouw op het betreffende terrein. De intentie van de koper om de grond te bebouwen kan voldoende zijn, mits het ondersteund wordt door objectieve gegevens waaruit volgt dat het terrein op het moment van levering bestemd was voor bebouwing.

De wetwijziging kan voor een projectontwikkelaar gunstig uitpakken. Voor de particuliere koper is de wetwijziging mogelijk minder gunstig. Tot 1 januari 2017 kunnen verkoper en koper tussen BTW en overdrachtsbelasting kiezen indien een bouwterrein niet aan de Nederlandse wet maar wel aan de Europese richtlijnen voldoet. Mocht u een voorkeur hebben voor de levering van een bouwterrein met overdrachtsbelasting dan is het dus verstandig om dit vóór 1 januari 2017 te doen.

Dit is een Legal Update van de praktijkgroep Commercieel Vastgoed.

Voor meer informatie:

Hans van Noort  
+31 30 259 5581  
[hansvannoort@vbk.nl](mailto:hansvannoort@vbk.nl)