

**BTW OR NO BTW ?
THAT WAS THE QUESTION.**



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Bij veel (ver)nieuwbouw projecten komt de vraag naar voren of door de koper verplicht BTW betaald moet worden dan wel overdrachtsbelasting. Dat heeft geleid tot een stroom rechtzaken, waarvan het [Don Bosco-arrest](#) de afgelopen jaren terecht veel aandacht heeft gekregen.

Maar op 17 januari 2013 heeft het Europees Hof van Justitie (EHvJ) in Luxemburg een nieuwe [uitspraak](#) gedaan over de manier waarop Nederland de BTW richtlijn in wetgeving heeft omgezet. Uit die uitspraak blijkt dat die omzetting niet correct gedaan is.

Eigenlijk zou je kunnen zeggen dat er in het vervolg alleen overdrachtsbelasting verschuldigd is als het om maagdelijke grond gaat. Terwijl als er ook maar de mogelijkheid is dat de grond bebouwd wordt er al sprake is van verplichte heffing van BTW.

Maar dat is een conclusie die ik trek op persoonlijke titel. Dus neem kennis van deze zaak en raadpleeg bij twijfel een deskundige op dit gebied !

De casus in Maasdriel.

De Gemeente Maasdriel is eigenaar van een gebouw met parkeerplaats. In het gebouw is de bibliotheek gevestigd.

Met de woningbouwstichting Maasdriel wordt een koopovereenkomst gesloten welke inhoudt dat de gemeente de bibliotheek zal slopen zodat de woningbouwstichting woningen kan bouwen op de grond. Ten tijde van de levering door de gemeente aan de stichting is de bibliotheek volledig gesloopt en het puin afgevoerd, maar de bestrating van de parkeerplaats ligt er nog en er wordt nog steeds geparkeerd. Ook is er nog geen bouwvergunning afgegeven.

De belastinginspecteur was van mening dat hierdoor onvoldoende handelingen waren verricht om te spreken van een bouwterrein. Dus is er geen sprake van verplichte heffing van BTW, waardoor de vrijstelling van overdrachtsbelasting (asl bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen rechtsverkeer) niet van toepassing is. Er volgde een naheffing van overdrachtsbelasting.

Pre-judiciële vraag aan het Europees Hof van Justitie en het antwoord

De Woningstichting Maasdriel was het niet eens met de inspecteur en uiteindelijk moet de Hoge Raad oordelen of er in deze zaak sprake is van een bouwterrein of niet. De Hoge Raad legt aan het Hof van Justitie de vraag voor of de uitwerking van het begrip bouwterrein zoals die in de Nederlandse wet staat wel strookt met hetgeen in de BTW richtlijn daarover is vermeld.

Het Europees Hof van Justitie buigt zich over de zaak en doet dus [uitspraak](#) op 17 januari jl.. Na zeven pagina's volgt in overweging 36 het antwoord: de uitwerking is niet conform de richtlijn. In deze zaak is, volgens de richtlijn, sprake van een bouwterrein en niet van "maagdelijke" grond. Dus is er verplicht BTW verschuldigd.

Consequenties voor de dagelijkse praktijk

In de dagelijkse praktijk zullen project-ontwikkelaars moeten werken met deze uitspraak van het EHvJ. De Hoge Raad zal nog wel een arrest wijzen nu haar pre-judiciële vraag beantwoord is, maar ik trek alvast de volgende, voorlopige en persoonlijke, conclusie: er is altijd verplicht BTW verschuldigd tenzij het om echte "maagdelijke" grond gaat.

Als er handelingen zijn verricht op, aan of in de grond dan is er geen sprake meer van "maagdelijke" grond, maar van een bouwterrein, waardoor verplicht 21% BTW geheven moet worden over de koopsom.

Uit het antwoord van het EHvJ blijkt duidelijk dat het slopen van een gebouw ook zo'n handeling is die tot heffing van BTW leidt, zelfs als er nog geen bouwvergunning is verleend.

Wel is het noodzakelijk dat het terrein bestemd is voor bebouwing. Die bestemming kan echter ook afgeleid worden uit de intentie van partijen, mits de partij-bedoeling maar ondersteund wordt door objectieve gegevens. Zulks ter beoordeling van de lagere rechter.

Dat partijen in Maasdriel de bedoeling hadden om de grond te gaan bebouwen zal waarschijnlijk makkelijk aan te tonen zijn. Ik vermoed dat er mooie plannen gepresenteerd zijn, misschien maquettes van het nieuwbouwplan zijn gemaakt en ook voldoende vergaderingen hierover zijn geweest van de gemeenteraad en het bestuur van de woningstichting.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

