

BTW OVER LANDBOUWGROND



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

Beste lezer,

Het zal je vast niet ontgaan zijn dat er dit jaar veel ontwikkelingen zijn als het gaat over bouwgrond en het al dan niet verschuldigd zijn van BTW of overdrachtsbelasting.

Ik ben geen expert op dit snijvlak van twee verschillende belastingwetten maar simpel gezegd is nu veel vaker BTW verschuldigd dan voorheen. Er hoeven geen bewerkingen meer aan de grond te zijn verricht als uit een korte inventarisatie van de omstandigheden blijkt dat het perceel grond op het moment van de levering daadwerkelijk bestemd was voor bebouwing.

Mocht je daar meer over willen lezen dan raad ik je bijdrage nummer 11 van de Fiscale Berichten Notariaat (FBN) van 2013 aan.

Een aardige casus die het verschil met de oude situatie goed weergeeft, heeft geleid tot een [uitspraak](#) van de Hoge Raad, die ik graag onder je aandacht breng.

Wie weet kom jij in je werk ook zo'n situatie tegen en dan weet je dat in dat geval 21% BTW verschuldigd is in plaats van 6% overdrachtsbelasting.

Levering landbouwgrond verplicht met BTW ook al is er voor dit perceel geen bewerkingshandeling verricht is

Er liggen 3 percelen grond naast elkaar (A, B en C). Die zijn eigendom van drie verschillende ondernemers (X, Y en Z). Er is een koper (K) die de drie percelen gekocht heeft met de bedoeling om op die drie percelen te gaan bouwen.

Eigenaars X en Y hebben de op hun respectievelijke percelen staande opstallen gesloopt vóór de levering aan K. X heeft ook nog sloten en greppels gedempt, het perceel schoongemaakt en laten egaliseren.

Z verkoopt en levert zijn perceel grond aan K. Het perceel was tot aan de levering in gebruik als landbouwgrond en Z heeft geen bewerkingen aan de grond verricht voorafgaand aan de levering.

Volgens de Hoge Raad moet rekening gehouden worden met het feit dat er werkzaamheden verricht zijn door X en Y aan de vlakbij gelegen percelen A en B. Hierdoor is eigenlijk één perceel ontstaan (A, B en C samen) en heeft de koper de bedoeling om daarop nieuwbouw te plegen.

De conclusie van de Hoge Raad is dat hierdoor perceel C (waar dus niets aan gedaan is) een bouwterrein is. Oftewel er moet verplicht 21% BTW betaald worden over de koopsom van dit perceel en er kan geen 6% overdrachtsbelasting geheven worden.

Dat is toch heel anders dan voorheen.

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

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

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:
[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

