



**IS DE LEVERING
VAN EEN BIJNA
GESLOOPT EN
DAARNA
GEDEELTELIJK
HERBOUWD PAND
BELAST MET BTW
OF OVERDRACHTS-
BELASTING?**

Of een levering van vastgoed belast is met btw of overdrachtsbelasting kan financieel een enorme impact hebben. De btw is in principe van rechtswege van toepassing als het de levering van een bouwterrein of nieuw vastgoed, voor of binnen twee jaar na eerste ingebruikname, betreft. Overdrachtsbelasting geldt in alle andere situaties. Een vrijstelling overdrachtsbelasting (“samenloopvrijstelling”) geldt in beginsel voor alle leveringen waarover van rechtswege btw verschuldigd is, vermits de levering plaatsvindt binnen zes maanden (soms ook tot en met twee jaar) na de eerste ingebruikname van nieuw vastgoed. De vraag of een levering belast was voor de btw of voor de overdrachtsbelasting, kwam onlangs aan de orde in een zaak voor de Hoge Raad. Inzet van belanghebbende in deze zaak was, de levering belast met btw (die kreeg hij toch terug) te krijgen, zodat hij de samenloopvrijstelling voor de overdrachtsbelasting zou kunnen claimen.

De feiten in de zaak waren als volgt:
“Belanghebbende, X BV, koopt op 23 januari 2007 een oud winkelpand. Ten tijde van de levering op 1 oktober 2007 was het bedrijfspand gesloopt met uitzondering van het in de nieuwbouw te integreren gedeelte van de oude voorgevel, en was de fundering voor de nieuwbouw aangebracht.”

Volgens de Hoge Raad moest deze zaak als volgt worden beoordeeld:

“... in dit geval (is) na de sloop geen bebouwing overgebleven die de functie van gebouw kon vervullen. Het op 1 oktober 2007 aan belanghebbende geleverde, vast met de grond verbonden (bouw)werk kon uitsluitend dienen als basis voor een (nieuw) te vervaardigen onroerende zaak. Onder die omstandigheden is (...) sprake van een levering die is uitgezonderd van de vrijstelling van artikel 11, lid 1, letter a, onder 1 van de Wet OB”.

Kortom, de levering zou onder die omstandigheden belast met btw en vrij van overdrachtsbelasting zijn. Van belang was nog wel dat alleen werkzaamheden die voor rekening van verkoper zijn verricht, worden meegenomen voor de beoordeling of er sprake is van een btw belaste levering. Daarover moet een gerechtshof zich nog gaan buigen.

Niet helemaal duidelijk is of de Hoge Raad nu heeft beslist dat sprake is van een bouwterrein of van een (begin) van nieuwbouw. Het lijkt erop dat er sprake is van een bouwterrein. De Hoge Raad overweegt immers: “dat geen gebouw is overgebleven dat nog de functie van gebouw kan vervullen”. Dit impliceert dat er eerder dan veelal werd aangenomen, door sloop een bouwterrein kan ontstaan. Althans in de praktijk werd en wordt er vaak tot aan de fundering gesloopt. Door de aanwezigheid van de fundering zou dan nog binnen de overdrachtsbelasting geleverd kunnen worden. Door het arrest van de Hoge Raad is het de vraag of die gedachte nog juist is. Dat levert dan weer de vraag op tot hoever je dan wel mag slopen om nog binnen de overdrachtsbelasting te kunnen leveren c.q. tot hoever je moet slopen om in de btw te kunnen leveren. Dat levert voor de praktijk weer interessante vraagstukken op. Overigens gaat de staatssecretaris in een thans nog geldend beleidsbesluit er nog van uit dat de enkele fundering een gebouw kan vormen.

RENÉ MAAT
*Belastingadviseur en partner
Rechtstaete Vastgoedadvocaten en
Belastingadviseurs*