



## FISCALE MOLENS MALEN LANGZAAM DOOR TON OOSTENRIJK

**H**et laatste nummer van PropertyNL drukte me weer met de neus op de feiten. Niet zo zeer omdat zowel PropertyNL als ons kantoor 15 jaar bestaat, dat niet, maar wel omdat een van mijn puberende dochters met een cynische ondertoon fijnzinnig opmerkte dat de foto van mijzelf (zie hierboven) er wel een was die, voor zover dat mogelijk zou zijn, in het stenen tijdperk genomen is. De tijd vliegt... Tsja, daar doe je niets aan. Laten we het erop houden dat de met het vergaan der jaren ook een zekere vorm van verjonging (relativering) optreedt (dat houd ik mezelf dan maar voor).

Dat de jaren voorbij vliegen wordt me ook telkens duidelijk aan de veranderingen in wetgeving, het uitkristalliseren – de invulling of betekenis – van begrippen in de jurisprudentie en de effecten die dat weer heeft op de regelgeving.

De wet op de Omzetbelasting stamt alweer uit 1969. In die wet is bepaald dat grond wordt aangemerkt als een bouwterrein als die grond onbebouwd is en er (1) bewerkingen aan plaatsvinden of zijn getroffen, of (2) voorzieningen zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond, of (3) in de omgeving daarvan voorzieningen zijn getroffen, of (4) een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is verleend, een en ander met het oog op de bebouwing van de grond.

In 2013 alweer is beslist dat deze definitie niet in overeenstemming is met Europees recht. Als gevolg van deze jurisprudentie konden belastingplichtigen kiezen of ze zich zouden beroepen op de wet of, als dat beter uitkwam, op de Europese jurisprudentie (btw-levering van de grond en een vrijstelling van overdrachtsbelasting). Op Prinsjesdag 2016 is aangekondigd dat het begrip bouwterrein in de Nederlandse wetgeving per 1 januari 2017 in overeenstemming wordt gebracht met deze Europese jurisprudentie. Sinds die datum wordt

onder een bouwterrein verstaan onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen. Daarnaast wordt tevens voldaan als de leverancier zich heeft verplicht eventuele opstallen volledig te slopen.

Positief is dat nu op grond van de wet op de vrijstelling van overdrachtsbelasting in meer gevallen dan voorheen een beroep kan worden gedaan. Er is in ieder geval sprake van een bouwterrein als aan een van de vier hiervoor genoemde criteria wordt voldaan. De vraag is hoe de komende jaren het woord 'kennelijk' invulling krijgt. In de toelichting op deze wetswijziging wordt aangegeven dat de toestand/situatie op het moment van levering beslissend is. Alle omstandigheden worden meegewogen, waaronder de intentie van partijen (op basis van objectief waarneembare gegevens). Denk aan aanvragen omgevingsvergunning en het (laten) maken van ontwikkelingsplannen.

Het spreekt voor zich dat de invulling van het begrip 'kennelijk' aanleiding zal geven tot de nodige jurisprudentie en daarin nader zal worden ingevuld. Daar gaan echter nog wel een paar jaar over heen. De onzekerheid over wel of geen bouwterrein onder de nieuwe definitie zal over de jaren afnemen c.q. duidelijker worden. Een zekerheid is wel dat de mogelijkheid om te kiezen om wel of niet te voldoen aan de criteria volgens de nu – nog – geldende wetgeving, dus wel of geen bouwterrein, wel of geen BTW c.q. overdrachtsbelasting komt te vervallen...

Tegen de tijd dat een en ander duidelijk is zal de wetgeving wellicht wel weer toe zijn aan een verjonging en zal hierboven wel een andere foto staan.

*Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij Rechtstaete*