

Een onplezierige aftrap voor de fiscus

DOOR **TON OOSTENRIJK**

Een plezierige aftrap, voor de belastingplichtige en diens fiscale adviseur, was de uitspraak van de rechtbank Gelderland van 11 januari 2023 inzake de omzetbelasting bij de levering van een parkeerterrein. Maar het ene parkeerterrein is het andere niet, althans volgens de betrokken belastinginspecteur. Voor de volledigheid, de particulier ging met een aannemer in zee om zijn woning te realiseren, een gescheiden koop/aanneming.

Het ging natuurlijk om het bekende verhaal: omzetbelasting of overdrachtsbelasting. En in dit geval betekende dat: werd hier door de ontwikkelaar aan een particulier nu onbebouwde grond geleverd (met het oogmerk bebouwing) of werd hier bebouwde grond geleverd? In het eerste geval diende de ontwikkelaar btw te rekenen en in het tweede geval was er door de particulier overdrachtsbelasting verschuldigd.

Of de eerste (btw) dan wel de tweede situatie (overdrachtsbelasting) van toepassing is, komt neer op het antwoord op de vraag of een parkeerterrein een gebouw is. In een zogenoemd vooroverleg neemt de belastinginspecteur het standpunt in dat er in dit geval sprake is van onbebouwde grond (btw). De ontwikkelaar deelt die visie niet, maar doet wel netjes aangifte en betaling volgens het standpunt van de inspecteur, om daar vervolgens tegen in bezwaar te gaan. De ontwikkelaar wil namelijk wel een robbertje vechten met de belastingdienst over diens standpunt.



Een parkeerterrein is niet op een andere plaats te hergebruiken, dus is het een gebouw

De vraag is dan of het betreffende parkeerterrein een gebouw is. Een gebouw is ieder bouwwerk dat vast met de grond is verbonden en heeft niet alleen betrekking op woningen en bedrijfspanden, maar ook op constructies zoals bruggen, viaducten, wegen, atletiekbanen, kunstgrasvelden, tunnels, sluisen, gasleidingen, elektra- en kabelnetwerken (ook al zijn deze half afgebouwd). Deze opsomming heb ik overgenomen uit het Vastgoedbesluit, in feite dus de visie van de staatssecretaris van Financiën, het geldende beleid. Ook die vindt dat wegen een gebouw zijn. Er wordt – in dit beleid – geen verschil gemaakt tussen gasfalteerde (plein, straat of parkeerplaats),

met klinkers bestrate of zandwegen. Van die laatste, die bestaan uit natuurlijke materialen, weten we dat dat geen gebouwen in de zin van de btw zijn.

Verder heeft de Europese rechter geoordeeld dat geen sprake is van een gebouw indien het bouwwerk gemakkelijk te demonteren of te verplaatsen is. Een bestraat parkeerterrein is eenvoudig te verwijderen, betoogde de inspecteur, en daarvan was uiteraard in deze situatie ook sprake. De rechtbank oordeelde evenwel dat voor het parkeerterrein de ondergrond is bewerkt, versterkt en geëgaliseerd, de klinkers in het juiste verband zijn geplaatst en zijn voorzien van opsluitbanden, en dat dit niet zonder inspanningen en aanzienlijke kosten is te verwijderen. Het parkeerterrein is ook niet op een andere plaats te hergebruiken (niet makkelijk te demonteren of te verplaatsen); na verwijdering bestaat dit parkeerterrein als zodanig niet meer. Dus is het een gebouw.

Een dijk van een uitspraak. Het is mij onbekend of er hoger beroep is ingesteld, maar de inspecteur krijgt er een ‘a hell of job’ aan. Meer lezen over de achtergronden? Bestel dan de PropertyNL Tax Special 2023 die binnenkort verschijnt.

Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij RechtStaete