



DON BOSCO WACHT OP EEN GESCHENK

TON OOSTENRIJK

Deze bijdrage zo voor net na de Sinterklaas gaat over een arrest over de BTW.

Een hele gunstige, die maak je zo nu en dan mee.

De fiscus kreeg hier vooralsnog de zwarte Piet.

De belastingplichtige is degene die hier geniet.

Don Bosco is de naam

en vanaf nu geniet deze vennootschap ook fiscale faam.

In de zaak Don Bosco gaat het over de (aan)koop en levering van een perceel met daarop twee oudere (school)gebouwen door een stichting aan Don Bosco en wel in het bijzonder de vraag of BTW en daardoor geen overdrachtbelasting was verschuldigd (door Don Bosco). Don Bosco was voornemens de gebouwen geheel te slopen en daarop kantoorgebouwen te realiseren. Voor de levering van het perceel begint de aannemer reeds met de sloopwerkzaamheden welke pas na de levering worden afgerond. Naar de mening van Don Bosco is sprake van een levering van een nieuw vervaardigde zaak die belast is met BTW waardoor de samenloopvrijstelling voor de overdrachtsbelasting van toepassing is. De belastinginspecteur deelt de mening van Don Bosco niet.

Een discussie die speelt rond een levering in 1998/99 komt zo'n 10 jaar (!) later mogelijk toch nog tot een goed einde (voor de belastingplichtige dan...). Nog wat feiten. Don Bosco is met de verkoper overeengekomen dat deze de sloopvergunning aanvraagt, de sloper contracteert en tevens dat deze de sloopkosten doorberekent in de koopsom. Don Bosco zeilt, naar tot nu toe blijkt terecht, scherp aan de wind. 's Morgens wordt een aanvang gemaakt met de sloopwerkzaamheden en 's middags vindt al het transport plaats! Slechts de bestrating is op dat moment verwijderd en een van de gebouwen is gedeeltelijk gesloopt.

Nu de BTW-wetgeving is gebaseerd op Europese regelgeving, stelt de Hoge Raad zogenoemde prejudiciële vragen aan het Europese Hof van Justitie (HvJ). De Hoge Raad wil graag de uitleg weten van

de begrippen: "gebouw" en "bouwterrein". Het HvJ beslist dat een levering van een perceel waarop nog een gebouw staat, waarvan de sloop is aangevangen voor de levering, dat wordt gesloopt om op die plaats een bouwwerk op te richten voor de heffing van de BTW als een handeling moet worden aangemerkt. Het HvJ beslist verder dat deze handeling niet als de levering van een - bestaand - gebouw moet worden aangemerkt maar als een levering van onbebouwde grond. Het is daarbij niet van belang hoe ver de sloop al is gevorderd op het moment van de levering. Verder zegt het HvJ dat het aan de Hoge Raad is om vast te stellen of er sprake is van een bouwterrein in de zin van de BTW.

De conclusie is dat er reeds vroeg in het (leverings)traject sprake is van een van rechtswege met BTW belaste levering, namelijk dan al wanneer de verkoper op zich genomen heeft te slopen (met oog op bebouwing) en er een aanvang is gemaakt met de sloop op het moment van de levering. Voor de BTW is, zoals gezegd, er dus sprake van onbebouwde grond en als deze grond ook als bouwterrein is aan te merken (er is bijv. reeds een bouwvergunning afgegeven) is de levering daarvan dus belast met BTW. Voor Don Bosco is het wachten op het laatste 'geschenk'. Namelijk de beslissing van de rechter dat het perceel ook een bouwterrein is in de zin van de BTW. De vrijstelling van overdrachtsbelasting is alsdan, uiteindelijk en definitief binnen...

Tot slot: denk aan fiscale presentjes, zo aan het einde van het jaar. Bijvoorbeeld, rijksmonumenten nog tot het einde het jaar zonder overdrachtsbelasting leveren en als uw een einde wilt maken aan de TBS-regeling ter zake van de verhuur van een pand aan de eigen BV, denk er dan aan dat dit vanaf 1 januari 2010 vaak fiscaalvriendelijk kan (door overdracht van het pand aan de eigen BV). Zo, dat was hem weer voor dit jaar, nu op weg naar de oliebollen...

Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij Rechtstaete.