

DE ZAAK DON BOSCO

Vernieuwing en verandering is niet alleen in vastgoedland aan de orde van de dag. Als vastgoedfiscalist bij RechtStaete vastgoedadvocaten & belastingadviseurs, krijg ik regelmatig te maken met wets-, beleids- en jurisprudentiewijzigingen. De Kluwers van deze wereld verdienen grof geld door de wekelijkse bulk aan fiscale nieuwigheden aan de man te brengen. Zo wordt een deel van mijn avonden en weekenden gevuld met het doornemen van deze fiscale woordenmassa. Ik verwacht overigens niet uw medelijden want ik vind het vak van fiscalist juist door zijn dynamiek ontzettend interessant.

Een voorbeeld daarvan is een redelijk recent arrest van het Europese Hof van Justitie, het zogenaamde 'Don Bosco-arrest'. Dit arrest is voor de Nederlandse BTW-praktijk rondom project- en herontwikkeling van groot belang. Het antwoord op de vraag of een terrein een bouwterrein is na het arrest veelal anders dan wij daarvoor aannamen op grond van de arresten van onze eigen Hoge Raad. Wat is er dan precies beslist in het Don Bosco-arrest? In het arrest ging het om een perceel grond waarop twee opstallen stonden: een voormalig schoolgebouw en een internaat. Dit perceel werd in 1998 door de Stichting Leusderend verkocht aan Don Bosco Onroerend Goed BV (de koper). De koper was van plan om de opstallen volledig te laten slopen. Koper en verkoper kwamen overeen dat de verkoper een sloopvergunning zou aanvragen bij de gemeente, een overeenkomst met de aannemer zou sluiten om de opstallen te laten slopen en de sloopkosten bovenop de koopsom in rekening zou brengen aan de koper. Op 30 september 1999 begon de aannemer met de sloop. Het perceel werd nog dezelfde dag geleverd aan de koper. Ten tijde van de levering was een deel van de bestrating tussen de gebouwen verwijderd, van een van de gebouwen was een gedeelte van de zijgevel met een hydraulische kraan ingedrukt en er waren daar ramen, kozijnen en metselwerk verwijderd en beschadigd. De koper was van mening dat de levering van het deels gesloopte gebouw belast was met BTW en daardoor vrijgesteld van overdrachtsbelasting. De inspecteur stelde echter dat er bebouwde grond met oude gebouwen werd geleverd, zodat er geen BTW verschuldigd was maar wel overdrachtsbelasting. Dat er op het moment van de levering nog gebouwen op het terrein stonden is feitelijk evident. Toch besliste het Hof van Justitie dat aan de koper onbebouwde grond is geleverd. Het Hof achtte daartoe het volgende van belang:

- de oude gebouwen waren bestemd om volledig te worden gesloopt;



- op het perceel wordt nieuwbouw gerealiseerd;
- de sloop is onlosmakelijk verbonden met de levering van het perceel waardoor economisch gezien sprake is van een handeling;
- de sloop is gestart voor de levering van het perceel.

De Hoge Raad moet nu in 'de zaak Don Bosco' beslissen of het volgens het Hof van Justitie onbebouwde terrein ook een bouwterrein is voor de BTW. Volgens de Nederlandse BTW-wetgeving leidt het enkel onbebouwd zijn van een terrein namelijk nog niet tot de conclusie dat er sprake is van een bouwterrein. Als de Hoge Raad beslist dat sprake is van een bouwterrein, bereikt de koper zijn doel en heeft hij recht op een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting. De kans lijkt zeer reëel dat zelfs de levering van een terrein met oude panden onder omstandigheden kan worden gekwalificeerd als een voor de overdrachtsbelasting vrijgestelde levering van een bouwterrein. Het is nog even afwachten wat de Hoge Raad uiteindelijk beslist, maar zelfs wanneer de Hoge Raad niet positief voor de koper mocht beslissen is het duidelijk dat het Don Bosco-arrest grote en vaak onvoorziene gevolgen heeft voor de fiscaliteit rondom project- en herontwikkeling, bijvoorbeeld voor de koop/aanneemcontracten.

René Maat
RechtStaete