



EEN MOOIE DAG TON OOSTENRIJK

Tijdens het vastgoednetwerk evenement van de Lage Landen, De Provada, sprak ik met de redactie van PropertyNL over ontwikkelingen op vastgoed-fiscaal gebied. Uitgekeken werd, toen nog, naar het 'Don Bosco arrest' dat op vrijdag 10 juni, 11.00 uur zou worden gepubliceerd.

Een fiscaal buitengewoon interessante procedure over het al dan niet in de BTW (moeten) leveren van (gedeeltelijk) bebouwde grond waar bij de koop is overeengekomen dat de verkoper de bebouwing zou slopen. Op het moment van de juridische levering van de grond waren de opstallen evenwel slechts gedeeltelijk gesloopt. De Hoge Raad is van mening dat het voorwerp van de overeenkomst tussen koper en verkoper niet inhield dat er bebouwde grond zou worden geleverd maar de levering van een onbebouwd terrein. In dat geval gaat het niet om hoe ver de sloop gevorderd is op het moment van de levering, maar om de status van de grond op het moment van de oplevering. Dat is een feitelijk vaststelling.

Om die reden heeft de Hoge Raad verwezen naar de feitenrechter om vast te stellen wat de status op het tijdstip van levering nu was. Deze rechter dient vast te stellen of er sprake is van een bouwterrein of niet. Onbebouwde grond is bouwterrein als er sprake is van 1 of meer van de volgende activiteiten 'met het oog op de bebouwing van de grond':

- het bewerken van de grond (bijvoorbeeld: egaliseren van grond, verwijderen van struiken en bomen)
- het treffen van voorzieningen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond (bijvoorbeeld: het graven van een bouwput, aftakken van het hoofdriool tot aan de perceelsgrens)
- het treffen van voorzieningen in de omgeving van de grond (bijvoorbeeld: de aanleg van een hoofdriool, de aanleg van bouwwegen)

- de afgifte van een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)

Door de sloop van een bestaande onroerende zaak ontstaat evenwel onbebouwde grond, maar geen bouwterrein. Ook niet als de sloop plaatsvindt om de grond opnieuw te bebouwen. Het is daarvoor nodig dat na de sloop een zogenoemde vervaardigingshandeling plaatsvindt (bijvoorbeeld het (grof)egaliseren van de grond). Als sprake is van de levering van een bouwterrein (nieuw vervaardigde onroerende zaak), dan zal op deze verkrijging een vrijstelling van overdrachtsbelasting van toepassing zijn (mits niet als bedrijfsmiddel gebruikt).

Dat is goed nieuws. Vraag is nog wel of de belastingplichtige in deze specifieke casus alleen heeft gesloopt of dat er iets meer is gedaan dan slopen... De markt weet in ieder geval hoe te handelen... Vrijdag 10 juni was ook om een andere reden een mooie dag. De Hoge Raad kwam die dag terug op een arrest uit 1982: de Hoge Raad besliste dat de samenloopvrijstelling van overdrachtsbelasting ook van toepassing is op aandelen in een vastgoedvenootschap waarvan de bezittingen hoofdzakelijk bestaan uit bouwterreinen!

Uiteraard alleen als de bouwterreinen niet als bedrijfsmiddel in gebruik genomen zijn (hetgeen in casu het geval was). Een in de praktijk niet uit te leggen ongelijkheid tussen een directe levering van een bouwterrein en de indirecte levering (via aandelen) daarvan wordt met dit arrest eindelijk weggenomen.

Zoals gezegd, fiscaal een mooie dag, die 10de juni 2011.

Ton Oostenrijk MRE is belastingadviseur bij Rechtstaete.