

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

177

Vragen van de leden **Groot** en **Monasch** (beiden PvdA) aan de staatssecretaris van Financiën over *het verschil in belastingdruk tussen bouwrijpe en braakliggende grond* (ingezonden 4 september 2012).

Antwoord van staatssecretaris **Weekers** (Financiën), mede namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (ontvangen 3 oktober 2012).

Vraag 1

Wat is de reden dat een eigenaar bij de verkoop van een bouwterrein, waarvan de bebouwing is gesloopt maar enkel de funderingen nog aanwezig zijn, alleen de overdrachtsbelasting van 2% verschuldigd is, terwijl deze eigenaar, indien hij ook de funderingen verwijdert, bij overdracht het BTW-tarief van 19% verschuldigd is?

Antwoord 1

In algemene zin kan niet worden gezegd dat de verkoop van een bouwterrein, waarvan de bebouwing is gesloopt maar enkel de funderingen nog aanwezig zijn, altijd belast is met overdrachtsbelasting en de verkoop belast is met btw als ook de funderingen verwijderd zijn.

Het antwoord op de vraag of btw moet worden voldaan of overdrachtbelasting hangt af van het antwoord op de vraag of voor de btw-heffing een ondernemer een bouwterrein levert.

Op grond van de Wet op de omzetbelasting 1968 is sprake van een bouwterrein als met betrekking tot onbebouwde grond:

- een omgevingsvergunning is verleend voor toekomstige bebouwing van de grond; of
- met het oog op toekomstige bebouwing al bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden aan de grond; daarbij kan op grond van rechtspraak van de Hoge Raad het volledig slopen van bestaande gebouwen (waarbij de fundering niet meer aanwezig is) niet worden aangemerkt als bewerking aan onbebouwde grond. Het reinigen van vervuilde grond en het egaliseren van grond via het aanbrengen van een zandlaag vormt wel zo'n bewerking aan de grond; of
- met het oog op toekomstige bebouwing voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond of als in de omgeving voorzieningen zijn getroffen met het oog op de bebouwing van de grond.

Alleen als geen van deze situaties zich voordoet, is de levering van onbebouwde grond vrijgesteld van btw en belast met overdrachtsbelasting (6%).¹ Het antwoord op de vraag of sprake is van een bouwterrein of niet, vergt uiteraard een feitelijke beoordeling van geval tot geval.

Vraag 2

Deelt u de mening dat het op deze wijze niet loont leegstaande terreinen om te vormen tot een grasveld of tuin voor de mensen in de buurt, aangezien de sloop van de fundering geld kost en men vervolgens bij de verkoop meer belasting moet betalen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Nee, naar mijn mening kan niet worden gezegd dat het niet loont om leegstaande terreinen om te vormen tot een grasveld of tuin door sloop van de fundering, omdat men vervolgens bij verkoop meer belasting moet betalen. In de eerste plaats is de verkoop van een terrein alleen belast met btw als sprake is van een bouwterrein en de levering plaatsvindt door een ondernemer. Als een particulier een bouwterrein levert is alleen overdrachtsbelasting verschuldigd door de verkrijger. In de tweede plaats leidt de verwijdering van de fundering evenmin tot btw-heffing als die verwijdering plaatsvindt met het oog op het ontstaan van een grasveld of tuin. In dat geval wordt niet voldaan aan de voorwaarde dat de bewerking plaatsvindt met het oog op bebouwing. Een tuin of grasveld is namelijk geen bebouwing in de zin van de btw-regelgeving. In de derde plaats is btw-heffing niet altijd duurder dan heffing van overdrachtsbelasting. Integendeel. Als de afnemer van de grond een btw-plichtige ondernemer is met aftrekrecht, is btw-heffing juist voordeliger, omdat de afnemer de in rekening gebrachte btw in aftrek kan brengen en de overdrachtsbelasting niet in aftrek kan worden gebracht zoals als de btw. Verder heeft de btw-plichtige leverancier van de grond ook recht op aftrek van btw voor de kosten die hij heeft gemaakt voor de levering van de grond.

Vraag 3

Deelt u de mening dat door het huidige belastingregime de leefbaarheid van wijken daalt, aangezien sloopterreinen met openliggende funderingen het aanzicht van de wijk verminderen en een gevaar voor de spelende jeugd kunnen zijn, zeker omdat door de economische crisis steeds meer terreinen ongebruikt leegstaan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3

Er zijn de minister van BZK en mij geen signalen bekend dat de leefbaarheid in bepaalde wijken of buurten onder druk staat als gevolg van een verschil in belastingdruk tussen terreinen met openliggende funderingen en zonder openliggende funderingen.

Vraag 4

Bent u voornemens deze ongelijke belastingdruk bij verkoop tussen bouwrijpe en braakliggende terreinen te verhelpen, om zodoende de eigenaren van de bouwrijpe gronden te stimuleren de leefbaarheid in de wijken te verbeteren? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

In zijn arrest van 9 september 2011, nr. 10/02888, heeft de Hoge Raad een vraag gesteld aan het Hof van Justitie EU over het al dan niet ontstaan van een bouwterrein als een onbebouwd terrein wordt geleverd na sloop van daarop staande bebouwing, welke sloop is verricht met het oog op nieuwbouw. De Hoge Raad heeft deze vragen gesteld omdat er twijfel bestaat over zijn eerder gegeven uitleg dat sloop van een gebouw niet leidt tot een bouwterrein in btw-technische zin. Totdat het Hof van Justitie deze vraag beantwoordt, zal in de praktijk moeten worden uitgegaan van de eerder door

¹ Het verlaagde overdrachtsbelastingtarief van 2% is niet van toepassing op de verkrijging van grond (ook al is deze grond bestemd voor woningbouw), omdat het verlaagde tarief alleen geldt voor de verkrijging van een woning. Een uitzondering op de btw-vrijstelling is nog mogelijk als partijen daarvoor conform artikel 11, eerste lid, onderdeel a, ten tweede van de Wet OB 1968 geopteerd hebben.

de Hoge Raad bepaalde lijn dat sloop niet leidt tot een bouwterrein. Ik ben niet voornemens om in afwachting daarvan thans wettelijke maatregelen te nemen.