

OVER DE GRENS

DOOR ETIENNE COX

De eerste achttien jaar van mijn leven heb ik doorgebracht in de grensregio. Het was een kwartiertje fietsen naar België en een autorit van tien minuten bracht je in Duitsland. Over de grenzen veranderde het landschap niet. De mensen spraken een net iets afwijkende variant van het Limburgs. Hun uiterlijk en kleding was niet anders, en evenmin verschilden hun (eet)gewoontes, gebruiken en de bebouwing. Op een gegeven moment verdween ook de grenspost. Toen was fysiek überhaupt niet meer waarneembaar dat je je in een ander land bevond.

Fiscaliteit en fiscale advisering heeft alles te maken met grenzen. Menig fiscaal begrip is niet duidelijk begrensd. Veel cliënten stellen me dan ook de vraag of een bepaalde casus nog binnen de grenzen van de fiscale kwalificatie valt. Of wat we kunnen doen om een situatie te creëren die wel binnen de reikwijdte valt. Dergelijke vragen komen veelvuldig op rondom het begrip bouwterrein.

Een bouwterrein is onbebouwde grond met een – verifieerbare – bouwbestemming. Sinds Don Bosco weten we echter dat de grond op het moment van de eigendomsoverdracht nog niet onbebouwd hoeft te zijn, wil een perceel kunnen worden aangemerkt als bouwterrein. Zolang de verkoper zich maar jegens de koper heeft verplicht onbebouwde grond op te leveren, kan met btw en vrij van overdrachtsbelasting worden geleverd. De beoogde situatie bij de oplevering is doorslaggevend.

De feiten in Don Bosco waren gunstig. De oude bebouwing werd al tijden niet gebruikt, er was al een sloopvergunning afgegeven en voorafgaand aan de levering was met de sloop begonnen. Bovendien was allang nieuwbouw op de vrijgekomen grond gerealiseerd, ruim voordat een eerste uitspraak in deze zaak kwam. Er bestond geen enkele twijfel over de vraag of daadwerkelijk zou worden gesloopt.

Hoewel in de jurisprudentie nadrukkelijk wordt aangehaald dat de eerste sloophandelingen waren verricht, denk ik dat de uitkomst niet anders zou zijn geweest als de verkoper kort na de juridische levering was gestart met de sloop. Het gaat immers om het beoogde eindresultaat bij de oplevering! Zolang de verkoper volledig sloopt of laat slopen, gaat het goed.

Maar wat als de sloop wat later begint, bijvoorbeeld omdat de sloopvergunning net niet rond is? Die omstandigheid brengt mij nog niet meteen tot de conclusie dat het fiscaal fout gaat (en dat dus geen btw, maar overdrachtsbelasting moet worden betaald). Mits de verkoper natuurlijk wel de verplichting heeft om na levering te slopen.

Wat dan als de bestaande bebouwing nog tijdelijk gebruikt wordt voor de opslag van materialen of antikraak wordt bewoond? Slaat het fiscale regime ineens om, terwijl dat kortstondige gebruik onmiddellijk kan worden beëindigd zodra met de sloop wordt begonnen? Volgens Financiën kan dergelijk gebruik in sommige gevallen zelfs fiscaal worden genegeerd. Oftewel, de oudbouw zou dan fiscaal gezien al leegstaan.

En wat als een zittende huurder zijn laatste maanden wil volmaken, maar buiten kijf staat dat hij daarna vertrekt? Wellicht bedingt de koper dat – ook na de levering – alles rondom deze huur voor rekening en risico van verkoper blijft. De koper heeft immers constant hetzelfde doel voor ogen: een onbebouwd perceel te verwerven. Dat een boer zijn laatste oogst binnenhaalt, staat bovendien de kwalificatie als bouwterrein toch ook niet in de weg?

Maar wat als de lopende huurperiode iets langer duurt? Of wat als de verkoper de huur weliswaar wil ontbinden, maar met de huurder nog geen overeenstemming is bereikt over de afkoopsom? Wat is uiteindelijk nog het verschil met de situatie waarin een oud gebouw wordt geleverd, dat de verkoper jaren later op afroep van de koper sloopt?

Met kleine stapjes komen we steeds iets verder van de Don Bosco-casus en bewegen we ons richting de grens. Op zichzelf brengt iedere stap ons niet zover van de vorige stap. Ik ben echter bang dat een inspecteur ons op een gegeven moment op de schouder tikt en vraagt naar ons paspoort. Aan de andere kant lopen we nog steeds door de EU en nergens in de Europese regelgeving staat dat een bouwterrein onbebouwd moet zijn.

Etienne Cox is vastgoedfiscalist bij CMS

PNL18-MA01-057-FISCAAL.indd 57 18-01-18 16:37