

Geachte licentiehouder,

Als licentiehouder van de applicatie "Omzetbelasting Onroerende Zaken" ontvangt u maandelijks onze nieuwsbrief met één of meerdere uitgewerkte casussen.

Bijgaand gelieve u de **Nieuwsbrief april 2015** aan te treffen.

Wilt u een vraagstuk aanreiken dat door de redactie behandeld en eventueel (zonder bronvermelding) gepubliceerd kan worden in onze nieuwsbrief/emailservice, dan verwijzen wij u graag naar onze site <http://www.btw-og.nl> en vul dan uw gegevens en het vraagstuk in.

Met vriendelijke groet,

BTW & OG B.V.

[info@btw-og.nl](mailto:info@btw-og.nl)

[www.btw-og.nl](http://www.btw-og.nl)

#### Casus 111

##### Vraag:

A heeft een aantal percelen grond verkregen en is voornemens daarop een golfbaan aan te leggen. Voorafgaand aan de verkrijging van de percelen is de grond bewerkt. Gewassen zijn verwijderd, grasland is gescheurd, grond is uitgegraven met het oog op de aanleg van waterpartijen en er zijn hoogteverschillen in het terrein aangebracht. Verder zijn ten behoeve van het bouwverkeer een weg en een parkeerplaats aangelegd.

Na de verkrijging wordt zand en een toplaag aangebracht op de percelen, grondwerk water verricht, putten en drainage aangelegd, bruggen en waterpartijen met beschoeiingen gemaakt, afslagplaatsen opgemetseld, duikers en bunders gerealiseerd, een toegangsweg, paden en beregeningsinstallaties met pomphuisen aangelegd en een aantal schuilhutten opgericht.

Op later aangekochte belendende grond is een clubhuis gebouwd en een parkeerplaats aangelegd.

A is van mening dat hij 'bouwterreinen' in de zin van de Wet OB 1968 heeft verkregen die van rechtswege zijn belast met btw en waarvoor op grond van artikel 15, lid 1, onderdeel a, WBR een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting geldt.

Heeft A gelijk?

##### Antwoord:

Deze casus was aan de orde in Hoge Raad 12 december 2014, nr. 13/01646. Het Gerechtshof Den Haag oordeelde, op 8 februari 2013 (nr. BK-11/00970), dat in casu inderdaad sprake was van de levering van een 'bouwterrein'. De inspecteur was het hier echter niet mee eens en ging in cassatie.

De Hoge Raad oordeelt "dat het Hof er mogelijk van uit is gegaan dat ook het (terrein van het) clubhuis moet worden betrokken in de beoordeling of de percelen bouwterreinen zijn in de zin van de Wet OB 1968. Vervolgens wijst de Hoge Raad erop dat voor de beoordeling of de percelen al dan niet kwalificeren

*als 'bouwterreinen' van belang is of de golfbaan enerzijds en het clubhuis anderzijds zich na gereedkomen al of niet lenen voor zelfstandig gebruik.*

*Wanneer van zelfstandig gebruik sprake is, zijn de bewerkingen aan de percelen uitsluitend geschied met het oog op de aanleg van de golfbaan en niet mede met het oog op de bouw van het clubhuis (zoals bedoeld in artikel 11, lid 4, slotzin, Wet OB 1968). Of in dat geval op de percelen als zodanig sprake is van bebouwing dient afzonderlijk te worden getoetst."*

*Hierbij wordt opgemerkt dat "het bewerken van een terrein met natuurlijke materialen, zoals het met deze materialen (zoals zand, klei, veen, en dergelijke materialen) aanbrengen van glooiingen, het verrichten van werkzaamheden met het oog op het inzaaien van gras of het planten van bomen en struiken, als zodanig geen werkzaamheden zijn die ertoe leiden dat een bouwwerk ontstaat in de zin van artikel 11, lid 3, letter a van de Wet OB 1968. Evenmin is van dergelijke werkzaamheden sprake bij het uitgraven van een terrein om een verdieping aan te brengen of een waterpartij aan te leggen. Een bouwwerk is immers een met de grond verbonden. Voorzieningen zoals hiervoor bedoeld (glooiingen, grasvelden, perken met bomen en struiken, alsmede vijvers en sloten) zijn niet als zodanig aan te merken.*

*Indien met betrekking tot een bepaald terrein werkzaamheden met het oog op het treffen van voorzieningen als zojuist bedoeld worden verricht naast het oprichten van bouwwerken op dat terrein, hangt het af van de omstandigheden van het geval of na voltooiing kan worden geconcludeerd dat een dergelijk terrein als geheel heeft te gelden als bebouwde grond, zoals bedoeld in artikel 11, lid 4, slotzin, van de Wet OB. Omstandigheden die daarvoor in het bijzonder van belang kunnen zijn, zijn de omvang van de op de percelen voorziene bouwwerken en de verhouding tussen het bebouwde en het onbebouwde gedeelte van het terrein. Ook de aard van een bouwwerk kan van belang zijn. Het oprichten van een bouwwerk dat dienstbaar is aan onbebouwde grond, bijvoorbeeld een drainagebuis in of een hekwerk rond een weiland, leidt niet ertoe dat het terrein heeft te gelden als bebouwde grond.*

*Tevens dient in aanmerking te worden genomen dat, ongeacht de omvang van het bouwwerk of de bouwwerken en ongeacht de verhouding tussen het bebouwde gedeelte en het onbebouwde gedeelte van het terrein, het onbebouwde gedeelte 'erbij behorend terrein' kan zijn in de zin van artikel 11, lid 3, letter c, van de Wet OB. In dat geval hebben beide gedeeltes te gelden als bebouwde grond."*

*"Indien het Hof zijn oordeel dat de percelen 'bouwterreinen' zijn, erop heeft gegrond dat de golfbaan enerzijds en het clubhuis anderzijds zich niet lenen voor zelfstandig gebruik, is dat oordeel", volgens de Hoge Raad overigens, "wegens het ontbreken van een feitelijke vaststelling op dit stuk ten onrechte niet met redenen omkleed."*

*De Hoge raad acht het beroep in cassatie gegrond, vernietigt de uitspraak van het Hof en verwijst het geding naar het Gerechtshof Amsterdam ter verdere behandeling en beslissing van de zaak.*

Bron: [Hoge Raad 12 december 2014, nr. 13/01646](#)

*Dit memorandum is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld met de beschikbare informatie, maar dient slechts als informatiebrochure. Wij aanvaarden daarom geen enkele verantwoordelijkheid voor hetgeen men zonder deskundig advies onderneemt naar aanleiding van deze publicatie.*

Edisonstraat 86  
7006 RE Doetinchem

w: [www.btw-og.nl](http://www.btw-og.nl)  
e: [info@btw-og.nl](mailto:info@btw-og.nl)

t +31 (0) 314 37 55 50  
f +31 (0) 314 33 21 48

kvk 09212725  
rabo 1544.99.331