

Geachte licentiehouders,

Als licentiehouders van de applicatie "Omzetbelasting Onroerende Zaken" ontvangt u maandelijks onze nieuwsbrief met één of meerdere uitgewerkte casussen. Bijgaand gelieve u de **Nieuwsbrief maart 2015** aan te treffen.

Wilt u een vraagstuk aanreiken dat door de redactie behandeld en eventueel (zonder bronvermelding) gepubliceerd kan worden in onze nieuwsbrief/emails-service, 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
www.btw-og.nl

Casus 109

Vraag:

De gemeente is van plan een bouwterrein voor onbepaalde tijd in erfpacht uit te geven aan een particulier. Zij heeft vernomen dat de overeenkomst (tot vestiging van het erfpachtrecht) vóór 1 juli 2015 moet zijn gesloten omdat de kosten anders aanzienlijk hoger uitvallen.

Klopt het vermoeden van de gemeente?

Antwoord:

Per 1 januari 2015 zijn de btw regels voor eeuwigdurende zakelijke rechten op onroerende zaken gewijzigd. De wijziging heeft tot gevolg dat het vestigen van een zakelijk recht op onroerende zaken voor onbepaalde tijd altijd een levering in de zin van de btw is. De btw die bij de vestiging van het erfpachtrecht verschuldigd is moet in één keer worden voldaan, óók als de vergoeding in (toekomstige) termijnen wordt ontvangen.

Tot deze wijziging was het, door de vergoeding laag te houden, mogelijk om de vestiging van een zakelijk recht voor de btw als een dienst te laten kwalificeren. De waarde van de canon voor onbepaalde tijd (de vergoeding) werd toen namelijk gesteld op het zeventienvoud van het jaarlijkse bedrag. Indien de vergoeding minder bedroeg dan de waarde in het economische verkeer (van de zaak waarop het recht betrekking heeft), werd de vestiging van het recht aangemerkt als de btw-vrijgestelde verhuur van de onroerende zaak. In dat geval was aldus overdrachtsbelasting verschuldigd over de waarde in het economische verkeer (in plaats van btw).

Indien de overeenkomst tot vestiging van het erfpachtrecht vóór 1 juli 2015 is gesloten kan in casu nog gebruik worden gemaakt van het overgangsrecht. Dit overgangsrecht houdt in dat –in de hiervoor beschreven gevallen– nog uit worden gegaan van een prestatie die is vrijgesteld voor de btw. Er wordt dan dus geen btw maar overdrachtsbelasting geheven.

De daadwerkelijke vestiging van het erfpachtrecht dient vervolgens uiterlijk op 31 december 2016 juridisch plaats te vinden. Tevens dienen partijen hun overeenstemming over de toepassing van het overgangsrecht zowel in de overeenkomst als in de notariële akte van vestiging op te nemen.

Conclusie:

Gezien het verschil in de tarieven van de overdrachts- (6%) en omzetbelasting (21%), is het voordeliger om de overeenkomst tot de vestiging van het erfpachtrecht vóór 1 juli 2015 te sluiten, zodat nog gebruik kan worden gemaakt van het overgangsrecht (voor de vestiging van zakelijke rechten voor onbepaalde tijd op bouwterreinen of nieuwe gebouwen).

Bron: Besluit van 17 december 2014, *Stb.* 2014,579.

Casus 110

Vraag:

Heeft de wijziging van de btw-regels voor eeuwigdurende zakelijke rechten, zoals besproken in de vorige casus, ook gevolgen voor de vestiging van een opstalrecht voor kabels en leidingen?

Antwoord:

De wijziging m.b.t. de vestiging van eeuwigdurende zakelijke rechten heeft slechts gevolgen voor de vestiging van zakelijke rechten op nieuwbouw of bouwterreinen.

De staatssecretaris geeft in het vastgoedbesluit (besluit van 19 september 2013, nr. BLKB2014/1686M) aan dat "het begrip 'gebouw' een ruime betekenis heeft; deze term omvat iedere door de mens ontworpen constructie." "Ook constructies die zich (gedeeltelijk) onder de grond of in het water bevinden, zoals tunnels, sluizen, parkeergarages, leidingen voor gas, elektra, water en kabelnetwerken, vormen een 'gebouw'", zo meent de staatssecretaris.

In de vakliteratuur wordt hier door sommigen anders over gedacht. Zie bijvoorbeeld J.T. Sanders, 'Over slopen en afbraak', *FBN* 2005/8, p. 5.

In paragraaf 4.3.2 van voornoemd vastgoedbesluit geeft de staatssecretaris ook aan "dat sprake is van onbebouwde grond bij een perceel grond waar alleen reguliere (doorgaande) leidingen voor bijvoorbeeld gas, elektra, water of kabelnetwerken liggen die niet enkel dienstbaar zijn aan het betreffende perceel en die geen functie (meer) vervullen voor een op dat perceel eventueel nieuw te realiseren opstal. Overigens kan hier niet a contrario uit worden afgeleid dat sprake is van bebouwde grond als leidingen wel dienstbaar zijn aan een perceel of een functie vervullen voor een op dat perceel eventueel nieuw te realiseren opstal."

Conclusie:

Of al dan niet sprake is van een 'gebouw' in de zin van de Wet OB 1968 is afhankelijk van de specifieke omstandigheden van een geval.

Voor de fiscale gevolgen ten gevolge van de wijziging m.b.t. de vestiging van eeuwigdurende zakelijke rechten is daarnaast belangrijk wanneer een gebouw voor het eerst in gebruik is genomen en wat de waarde in het economische verkeer is van de kabels en leidingen/wat het belang is.

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.