



Notitie fiscaal bouwterrein – twee fiscale regimes op één perceel

Van Grond en Ontwikkeling
Kenmerk 2021-6525
Datum 23 september 2021
Onderwerp Notitie fiscaal bouwterrein en zelfstandigheid

Inleiding

Deze notitie is bedoeld om de marktpartijen te informeren en legt uit hoe een transformatiedossier fiscaal voor de gemeente Amsterdam uitwerkt. Deze fiscale systematiek geldt ook 1-op-1 voor nieuwe uitgiftes. Het geeft antwoord op de vraag of de uitgifte/wijziging van een voortdurend of eeuwigdurende beperkt zakelijk recht (erfpacht, opstal of erfdienstbaarheid) ① alleen belast kan zijn met ofwel btw of overdrachtsbelasting (hierna 'OVB'), of ② dat het ook mogelijk is dat de uitgifte/wijziging deels met btw en deels met OVB belast is.

De gemeente Amsterdam heeft de laatste tijd veel te maken gehad met erfpachters met een voornemen tot transformatie die standpunt ① innemen. De wijziging van het erfpachtrecht zou in deze optiek geheel vrijgesteld van btw moeten zijn wanneer op het betreffende perceel een gebouw staat dat langer dan 2 jaar in gebruik is, ook als bij dat gebouw een parkeerterrein hoort waar nieuwbouw op gerealiseerd zal worden.

De gemeente neemt in beginsel, op basis van jurisprudentie, al jaren standpunt ② in. De gemeente heeft deze discussie voorgelegd aan de Rijksbelastingdienst. Dit is gedaan aan de hand van twee transformatiedossiers waarbij er sprake was van een voortdurend erfpachtrecht dat gewijzigd werd door de erfpachter afstand te laten doen van zijn erfpachtrecht direct gevolgd door een nieuwe uitgifte in erfpacht al dan niet na een splitsing in appartementsrechten. De casus was verder op hoofdlijnen als volgt. De locatie betrof een meer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik genomen kantoorgebouw met een daarbij behorend parkeerterrein. Het parkeerterrein is bestraat met klinkers op zandbed. Het perceel wordt ontwikkeld middels sloop nieuwbouw tot een complex van meerdere gebouwen met daarin een gemengd programma van (sociale huur) woningen, kantoren en voorzieningen. Op het perceel komen enkele van de nieuwe gebouwen deels op de plaats van het huidige gebouw en deels op de plaats van het parkeerterrein.

De belastingdienst heeft aangegeven dat ook zij zienswijze ② volgt. Dit standpunt is gebaseerd op het uitgangspunt dat de heruitgifte van een beperkt zakelijk recht als levering voor de Wet op de omzetbelasting 1968 kwalificeert en niet als dienst.

Standpunt Rijksbelastingdienst

Gelet op de kwalificatie van de ondergrond op het moment van de levering(en), is de levering vrijgesteld voor de btw voor zover het nieuwe voortdurende recht van erfpacht wordt gevestigd op de locatie met de huidige oude bebouwing, welke bebouwing ten tijde van de vestiging van de nieuwe rechten nog aanwezig zal zijn. Voor zover het nieuwe recht van erfpacht betrekking heeft op het te bebouwen deel van het huidige parkeerterrein, is de levering van rechtswege belast met btw. Het in

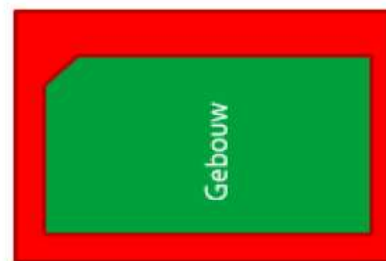
appartementenrechten gesplitste perceel met klinkerbestrating is onbebouwd omdat klinkerbestrating geen btw-gebouw vormt. Dit als zelfstandig(e) btw-goed(eren) in acht te nemen perceel kwalificeert - gelet op de bouwplannen - als een bouwterrein.

Voorbeeld

Oorspronkelijke situatie



Nieuwe situatie



Het nieuwe appartementencomplex is voor de helft gesitueerd op de locatie van het oorspronkelijke gebouw en voor de andere helft op het parkeerterrein. Voor zover de wijziging van het erfpachtrecht ziet op het deel van de nieuwbouw dat gerealiseerd zal worden op de plaats van het oorspronkelijke gebouw is deze handeling btw-vrijgesteld (en valt dus in de OVB). Voor zover de wijziging van het erfpachtrecht ziet op het deel van de nieuwbouw dat gerealiseerd zal worden op de plaats van het parkeerterrein is deze handeling btw-belast (dit betreft immers een bouwterrein, zie standpunt Rijksbelastingdienst).

Indien in de nieuwbouw fiscaal gezien zelfstandige onroerende zaken worden gerealiseerd (dat is bijvoorbeeld het geval wanneer een etage ingericht zal worden met meerdere woningen), dan kan het zijn dat één (of meerdere) van deze woningen gedeeltelijk gesitueerd zal zijn op de locatie van het oorspronkelijke gebouw en gedeeltelijk op het parkeerterrein. In elk erfpachtdossier is deze verhouding verschillend en behoeft de fiscale kwalificatie maatwerk. In dat geval treden erfpachter en gemeente met elkaar in overleg over het te hanteren fiscale regime voor deze woning.¹

¹ Dit geldt ook voor kantoorgebouwen en hotels; hier kan sprake zijn van zelfstandige onroerende zaken. De gemeente treedt ook in dat geval in overleg met de erfpachter over het te hanteren fiscale regime.