

ECLI:NL:RBZWB:2018:3321

Instantie	Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Datum uitspraak	07-06-2018
Datum publicatie	26-09-2018
Zaaknummer	AWB - 16 _ 7256
Rechtsgebieden	Belastingrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Overdrachtsbelasting / Art. 15, lid 1, onderdeel a, Wet BvR. Begrip ‘bouwterrein’ in de zin van de Btw-richtlijn.

Belanghebbenden, een echtpaar, hebben een perceel grond gekocht en verkregen. Ter zake van deze verkrijging hebben zij overdrachtsbelasting voldaan, maar tegen de voldoening bezwaar gemaakt en om teruggaaf gevraagd. Zij zijn van mening dat het verkregene een “bouwterrein” in de zin van de Btw-richtlijn is zodat de verkrijging is vrijgesteld van de heffing van overdrachtsbelasting.

De rechtbank overweegt dat vast is komen te staan dat het perceel ten tijde van de levering onbebouwd was. Dan komt het aan op de vraag of belanghebbenden aannemelijk kunnen maken dat zij op dat moment de bedoeling hadden op het perceel te (laten) bouwen. Naar het oordeel van de rechtbank zijn zij daarin geslaagd. Voormelde bedoeling blijkt immers uit de tekst van de koopovereenkomst en de leveringsakte, en uit de omstandigheid dat met de bouw van een woning op het perceel wordt gewacht zolang voor een aangrenzend perceel nog geen onherroepelijke vergunning is verleend voor de bouw. De beroepen zijn gegrond.

Wetsverwijzingen	Wet op belastingen van rechtsverkeer 15
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Viditax (FutD), 27-09-2018

Uitspraak

RECHTBANK ZEELAND-WEST-BRABANT

Belastingrecht, meervoudige kamer

Locatie: Breda

Zaaknummers: BRE 16/7256 en 16/7258
uitspraak van 7 juni 2018

Uitspraak als bedoeld in afdeling 8.2.6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) in het geding tussen

[A] en [B], wonende te [woonplaats],
tezamen belanghebbenden,

en

de inspecteur van de Belastingdienst,
de inspecteur.

1 Ontstaan en loop van het geding

- 1.1. Belanghebbenden hebben ieder voor zich op aangifte overdrachtsbelasting voldaan en tegen de voldoening bezwaar gemaakt.
- 1.2. De inspecteur heeft bij uitspraken op bezwaar van 5 augustus 2016 de bezwaren ongegrond verklaard.
- 1.3. Belanghebbenden hebben daartegen ieder voor zich bij brief van 5 september 2016, ontvangen bij de rechtbank op 6 september 2016, beroep ingesteld. Ter zake van het beroep van [A] (procedure met zaaknummer 16/7256) en het beroep van [B] (procedure met zaaknummer 16/7258) heeft de griffier per belanghebbende een griffierecht geheven van € 46.
- 1.4. De inspecteur heeft verweerschriften ingediend.
- 1.5. Belanghebbenden hebben, na daartoe door de rechtbank in de gelegenheid te zijn gesteld, ieder voor zich schriftelijk gerepliceerd. Dit stuk is door de rechtbank in afschrift verstrekt aan de inspecteur.
- 1.6. De inspecteur heeft een zogeheten 10-dagenstuk ingediend. Dit stuk is door de rechtbank verstrekt aan belanghebbenden.
- 1.7. Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 26 april 2018 te Breda. Voor de aldaar verschenen personen en het verhandelde ter zitting, wordt verwezen naar het proces-verbaal van de zitting, waarvan een afschrift tegelijk met een afschrift van deze uitspraak aan partijen wordt gezonden.

2 Feiten

Op grond van de stukken van het geding en het verhandelde ter zitting staat het volgende vast:

2.

2.1. Belanghebbenden zijn met elkaar gehuwd. Zij zijn directeur en aandeelhouder van [C BV] (hierna:

de BV) en [D BV].

2.2. De BV drijft in maatschapsverband een nertsenfokkerij. De andere vijf maten van die maatschap zijn [D BV]., belanghebbenden en hun twee zoons.

2.3. Op 12 februari 2015 hebben belanghebbenden van de [gemeente X] een sterk verouderd pluimveebedrijf aan de [adres] in [woonplaats] gekocht. In de koopovereenkomst (hierna: de koopovereenkomst) is, voor zover hier van belang, vermeld:

"Omdat het verkochte door koper bestemd is als bouwterrein voor de door hem nieuw te vestigen onderneming is de levering belast met BTW."

(...)

4.2 *Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken als locatie voor een nertsenfarm en woning."*

2.4. Bij brief van 25 februari 2015 heeft [E] (hierna: [E]), de accountant van de BV, ter zake van de koopovereenkomst de inspecteur verzocht:

"(...) vast te stellen dat er in dit geval sprake is van levering van een nieuwe onroerende zaak zodat er sprake is van een levering die verplicht met BTW belast is en er derhalve geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

(...)"

2.5. In een brief van 15 april 2015 schrijft [F] namens de inspecteur voor de omzetbelasting in reactie op het verzoek van [E] van 25 februari 2015 onder meer:

"Conclusie

(...). Ik ben derhalve van mening dat het hier om een bebouwd terrein gaat en dus geen levering van een bouwterrein. (...)."

2.6. In de akte van levering van 28 april 2015 (hierna: de akte) ter zake van de koopovereenkomst is, voor zover hier van belang, vermeld:

"(...)

Ter uitvoering van voormelde overeenkomsten en ter voldoening van de daaruit voortvloeiende leveringsverplichtingen levert de comparante sub 1. [de gemeente, de rechtbank] handelend als gemeld, bij deze namens verkoper:

"A. aan de comparanten sub 2. a. en b. in privé, de echtelieden [B] , en [A] , die bij deze ieder voor de onverdeelde helft, aanvaarden:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED SUB A:

een perceel grond, gelegen te [woonplaats], [adres] (...)

(...)

OMZETBELASTING

Omdat het verkochte door koper bestemd is als bouwterrein voor het door hem nieuw te bouwen woonhuis (wat betreft het verkochte sub A) (...), stellen partijen zich op het standpunt dat terzake van de levering van het verkochte omzetbelasting verschuldigd is.(...)

"

2.7. Ter zake van de levering hebben belanghebbenden op 8 mei 2015 op aangifte overdrachtsbelasting voldaan. Ieders verkrijging bedroeg € 55.000, zijnde de onverdeelde helft van 'Registergoed sub A' met een koopsom van € 110.000. De daarover verschuldigde overdrachtsbelasting bedroeg 6%, zijnde € 3.300. In bezwaar hebben belanghebbenden verzocht

om teruggave van de betaalde overdrachtsbelasting en zich in dat kader beroepen op artikel 15, eerste lid, letter a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna: de WBR).

2.8. Op 24 juli 2015 schrijft [G] namens de inspecteur voor de omzetbelasting aan [E] onder meer:

"Ik heb uw reactie op mijn brief van 20 februari 2015 ontvangen. Naar aanleiding van deze reactie zijn door mijn collega, [H], nadere vragen gesteld inzake het ondernemerschap van [C BV] te [plaats Y], BTW nummer [BTW nummer].B.01. Nu is vast komen te staan dat deze B.V. onlangs een bouwterrein heeft gekocht en nieuwe gebouwen laat bouwen blijft de voorbelasting in stand. [C BV] gaat dit onroerend goed belast verhuren aan de [maatschap I]"

3 Geschil

3.

3.1. In geschil is of belanghebbenden overdrachtsbelasting zijn verschuldigd. Meer precies is in geschil of:

1. hetgeen belanghebbenden ieder voor zich bij akte hebben verkregen (hierna: het verkregene) is aan te merken als een bouwterrein in de zin van de Btw-richtlijn;
2. met succes een beroep op het vertrouwensbeginsel kan worden gedaan; en of
3. de inspecteur voor de bezwaarfase een kostenvergoeding is verschuldigd.

3.2. Partijen doen hun standpunten steunen op de gronden die daartoe door hen zijn aangevoerd in de van hen afkomstige stukken en ter zitting.

3.3. Belanghebbenden concluderen tot gegrondverklaring van de beroepen, vernietiging van de uitspraken op bezwaar en teruggaven van de betaalde overdrachtsbelasting.

3.4. De inspecteur concludeert tot ongegrondverklaring van de beroepen.

4 Beoordeling van het geschil

Bouwterrein in de zin van de Btw-richtlijn?

4.

4.1. De rechtbank stelt het volgende voorop. Op grond van artikel 15, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de WBR is, voor zover van belang, van de overdrachtsbelasting vrijgesteld de verkrijging krachtens een met omzetbelasting belaste levering in de zin van artikel 11, eerste lid, aanhef en onderdeel a, onder 1, van de Wet op de omzetbelasting 1968 (hierna: de samenloopvrijstelling). In de voorliggende zaken is terecht niet in geschil dat ten tijde van de verkrijging (de datum van levering, zijnde 28 april 2015) geen sprake was van een bouwterrein in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968. Om recht te doen aan doel en strekking van de samenloopvrijstelling moet het er voor worden gehouden dat de uitleg van het ruimere begrip bouwterrein waar belanghebbenden zich op beroepen, doorwerkt naar de samenloopvrijstelling. Het komt dus aan op de vraag of het verkregene voor elk van de belanghebbenden is aan te merken als een bouwterrein in de zin van de Btw-richtlijn.

4.2. Nu belanghebbenden zich op een vrijstelling (van overdrachtsbelasting) beroepen, is het aan hen

om aannemelijk te maken dat zij voldoen aan de voorwaarden voor toepassing van de samenloopvrijstelling.

- 4.3. De rechtbank overweegt als volgt. Aan belanghebbenden is blijkens de akte 'Registergoed sub A' geleverd. Dat is, gelet op de omschrijving, een onbebouwd perceel (hierna: perceel A). Ter zitting hebben partijen desgevraagd bevestigd dat de rechtbank ervan uit kan gaan dat ten tijde van de levering op perceel A geen gebouwen stonden. Het komt naar het oordeel van de rechtbank dan aan op de vraag of belanghebbenden aannemelijk kunnen maken dat zij ten tijde van de levering de bedoeling hadden op perceel A te (laten) bouwen.
- 4.4. Belanghebbenden hebben gesteld dat zij op perceel A een woning wilden (en willen) laten bouwen. Dit strookt met de tekst van artikel 4.2 van de koopovereenkomst, waar staat dat koper voornemens is de percelen A en B als locatie voor een nertsenfarm met woning te gaan gebruiken (zie 2.3). Ook strookt het gestelde met de akte, waar onder het kopje 'Omzetbelasting' staat dat perceel A bestemd is als bouwterrein voor het door koper nieuw te bouwen woonhuis (zie 2.6). Belanghebbenden hebben onweersproken verklaard dat de vergunning voor de bouw van een nertsenfarm op het perceel dat de BV heeft verkregen ('Registergoed sub B') nog niet onherroepelijk is omdat omwonenden de vergunning hebben aangevochten, en met de bouw van ook de woning op perceel A wordt gewacht totdat die vergunning onherroepelijk vaststaat. Dit komt de rechtbank ook als een alleszins redelijke verklaring voor waarom er nog geen woning op perceel A is gebouwd. Het voorgaande brengt de rechtbank tot het oordeel dat belanghebbenden aannemelijk hebben gemaakt dat zij (reeds) op het moment waarop zij perceel A hebben verkregen, de bedoeling hadden op dat perceel een woning te (laten) bouwen. Het verkregene is daarmee aan te merken als een bouwterrein in de zin van de Btw-richtlijn. De beroepen zijn daarom gegrond.

Overige geschilpunten

- 4.5. Of belanghebbenden met succes een beroep op het vertrouwensbeginsel kunnen doen, kan in het midden blijven. Ook behandeling van de stelling van de inspecteur dat hij geen kostenvergoeding voor de bezwaarfase is verschuldigd in geval van gegrondheid van de beroepen enkel vanwege schending van het vertrouwensbeginsel, kan achterwege blijven.

5 Proceskosten

- 5.1. De rechtbank vindt aanleiding de inspecteur te veroordelen in de kosten die belanghebbenden in verband met de behandeling van het bezwaar en het beroep redelijkerwijs hebben moeten maken.
- 5.2. Bij het vaststellen van de te vergoeden kosten op de voet van het Besluit proceskosten bestuursrecht (hierna: het Besluit) gaat de rechtbank ervan uit dat de zaken waarover in deze uitspraak is beslist, samenhangen in de zin van artikel 3, tweede lid, van het Besluit. Deze zaken zijn immers gelijktijdig door de rechtbank behandeld en de werkzaamheden van de gemachtigde van belanghebbenden konden in elk van deze zaken (nagenoeg) identiek zijn (en zijn dat ook geweest).
- 5.3. De proceskosten zijn op de voet van het Besluit voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vastgesteld op € 1.750,50 (1 punt voor het indienen van het bezwaarschrift, 1 punt voor het verschijnen ter hoorzitting met een waarde per punt van € 249, 1 punt voor het indienen van het beroepschrift, 0,5 punt voor het indienen van een conclusie van repliek en 1 punt voor het verschijnen ter zitting met een waarde per punt van € 501 en een wegingsfactor 1).

6 Beslissing

De rechtbank:

- verklaart de beroepen gegrond;
- vernietigt de uitspraken op bezwaar;
- verleent aan belanghebbende [A] een teruggave van € 3.300;
- verleent aan belanghebbende [B] een teruggave van € 3.300;
- veroordeelt de inspecteur in de proceskosten van belanghebbenden ten bedrage van € 1.750,50;
- gelast dat de inspecteur het door belanghebbenden betaalde griffierecht van, in totaal, € 92 aan hen vergoedt.

Deze uitspraak is gedaan op 7 juni 2018 door mr. drs. L.B. Smits, voorzitter, mr. W.A.P. van Roij en mr. M.W.C. Soltysik, rechters, en op dezelfde dag in het openbaar uitgesproken in tegenwoordigheid van mr. I. van Wijk, griffier. De voorzitter is verhinderd de uitspraak te ondertekenen. Namens hem tekent mr. M.W.C. Soltysik.

De griffier, Namens de voorzitter,

Afschrift aangetekend verzonden aan partijen op:

Aan deze uitspraak hoeft eerst uitvoering te worden gegeven als de uitspraak onherroepelijk is geworden. De uitspraak is onherroepelijk als niet binnen zes weken na verzending van de uitspraak een rechtsmiddel is aangewend of onherroepelijk op het aangewende rechtsmiddel is beslist (artikel 27h, derde lid en artikel 28, zevende lid AWR).

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kunnen partijen binnen zes weken na de verzenddatum hoger beroep instellen bij het gerechtshof te 's-Hertogenbosch (belastingkamer), Postbus 70583, 5201 CZ 's-Hertogenbosch.

Bij het instellen van hoger beroep dient het volgende in acht te worden genomen:

1. bij het beroepschrift wordt een afschrift van deze uitspraak overgelegd;

2 - het beroepschrift moet ondertekend zijn en ten minste het volgende vermelden:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. een dagtekening;
- c. een omschrijving van de uitspraak waartegen het hoger beroep is ingesteld;
- d. de gronden van het hoger beroep.

Voor burgers is het mogelijk hoger beroep digitaal in te stellen. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de formulieren op [Rechtspraak.nl](https://www.rechtspraak.nl) / Digitaal loket bestuursrecht.