

# ECLI:NL:RBZWB:2018:3322

Instantie	Rechtbank Zeeland-West-Brabant
Datum uitspraak	07-06-2018
Datum publicatie	26-09-2018
Zaaknummer	AWB - 16 _ 7257
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.

Belanghebbende, een BV, heeft een perceel grond gekocht en verkregen waarop een woonhuis en een pluimveebedrijf staan. Ter zake van deze verkrijging heeft zij overdrachtsbelasting voldaan, maar tegen de voldoening bezwaar gemaakt en om teruggaaf gevraagd. Zij is 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 om te kunnen spreken van een “bouwterrein” in de zin van de Btw-richtlijn, sprake moet zijn van een verplichting voor de verkopende partij om de op het perceel aanwezige opstallen te slopen. Uit de onderliggende koopovereenkomsten en correspondentie tussen partijen blijkt niet van een dergelijke verplichting. Van een “bouwterrein” in voormelde zin is dus geen sprake. Belanghebbendes beroep op het vertrouwensbeginsel slaagt evenmin omdat de inspecteur niet, althans onvoldoende duidelijk, is teruggekomen van zijn expliciete standpunt dat geen sprake is van een “bouwterrein” in de zin van de Btw-richtlijn. Het beroep is ongegrond.

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

Zaaknummer: BRE 16/7257  
uitspraak van 7 juni 2018

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

**[belanghebbende] B.V.**, gevestigd te [plaats X],  
belanghebbende,

en

**de inspecteur van de Belastingdienst,**  
de inspecteur.

**1 Ontstaan en loop van het geding**

- 1.1. Belanghebbende heeft op aangifte overdrachtsbelasting voldaan en tegen de voldoening daarvan bezwaar gemaakt.
- 1.2. De inspecteur heeft bij uitspraak op bezwaar van 5 augustus 2016 het bezwaar ongegrond verklaard.
- 1.3. Belanghebbende heeft daartegen bij brief van 5 september 2016, ontvangen bij de rechtbank op 6 september 2016, beroep ingesteld. Ter zake van dit beroep heeft de griffier van belanghebbende een griffierecht geheven van € 334.
- 1.4. De inspecteur heeft een verweerschrift ingediend.
- 1.5. Belanghebbende heeft, na daartoe door de rechtbank in de gelegenheid te zijn gesteld, 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 de wederpartij.
- 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. Belanghebbende drijft in maatschapsverband een nertsenfokkerij. De zes maten van die maatschap zijn belanghebbende, [A BV], [B] (hierna: [B]) en haar echtgenoot [C] (hierna: [C]) en hun twee zoons.
- 2.2. De nertsenfokkerij was in 2011 gevestigd op het adres [adres 1] in [plaats Y]. Op 18 oktober 2011 heeft de [gemeente Z] deze locatie gekocht (hierna: de koopovereenkomst 2011). Artikel 19 van de koopovereenkomst 2011 heeft als opschrift 'Hervestiging in [plaats X]' en luidt, voor zover hier van belang:

*"2. (...). Verkoper zal op eerste verzoek van gemeente meewerken aan een BTW-belaste levering, wat mogelijk kan inhouden dat sloop van de in het kader van hervestiging te slopen opstallen plaats dient te vinden voorafgaand aan de datum van juridische levering. Verkoper verplicht zich reeds nu voor alsdan om mee te werken aan sloop van een dusdanig gedeelte van de opstallen (de woning met een enkel bijgebouw uitgezonderd (zie schets)) dat levering onder het BTW-regime daardoor mogelijk wordt, welke medewerking kan inhouden dat gemeente op aangeven van verkoper tot sloop zal laten overgaan, waarbij de kosten die in het kader van de sloop aan de gemeente in rekening worden gebracht, in mindering komen op de door gemeente aan verkoper te betalen koopprijs verbandhoudende met de aankoop van de nertsenfarm [adres 1].*

*3. Juridische levering van locatie [plaats X], geschiedt in beginsel op dezelfde dag als de juridische levering van de locatie [adres 1], tenzij sloop in het kader van de wens van een BTW-belaste levering dient plaats te vinden. Alsdan vindt juridische levering van locatie [plaats X] onverwijld na afronding van de vereiste sloophandelingen plaats, waarbij partijen ten deze de inspanningsverplichting op zich nemen om voormelde sloophandelingen zo spoedig mogelijk af te ronden.*

*(...)"*

- 2.3. Op 12 februari 2015 hebben [C] en [B] van de [gemeente Z] een sterk verouderd pluimveebedrijf aan de [adres 2] in [plaats X] (hierna: het pluimveebedrijf) gekocht. In de koopovereenkomst (hierna: de koopovereenkomst 2015) is, voor zover hier van belang, vermeld:

*"Verkoper [de [gemeente Z], de rechtbank] verkoopt aan koper [[C] en [B], de rechtbank], die van verkoper koopt de eigendom van het woonhuis, de bedrijfsgebouwen, ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, alsmede de nader omschreven roerende zaken, plaatselijk bekend [plaats X], [adres 2] (...). Koper koopt het verkochte als bouwterrein voor de herhuisvesting van zijn voorheen in de [gemeente Z] geëxploiteerde agrarische onderneming. Koper geeft aan alle gebouwen te zullen slopen.*

*(...)*

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

*(...)*

- 4.1 *De feitelijke levering van het verkochte aan koper zal geschieden in de huidige staat ("as is").*
- 4.2 *Koper is voornemens het verkochte te gaan gebruiken als locatie voor een nertsenfarm en woning. Koper heeft zelf onderzoek gedaan naar de vraag of het verkochte geschikt is voor de bestemming die hij daaraan wenst te geven. Koper is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van de benodigde vergunningen. Wanneer de vergunningen niet worden verleend, komt dit geheel voor rekening en risico van koper. Verkoper staat er niet voor in dat het verkochte geschikt is voor het voorgenomen gebruik door koper en geeft ter zake geen enkele garantie af en is ter zake ook op geen enkele wijze aansprakelijk.*

*(...)"*

- 2.4. In een brief van 20 februari 2015 heeft [D] (hierna: [D]) namens de inspecteur voor de omzetbelasting aan belanghebbende een vragenbrief gestuurd met het doel de aangiften omzetbelasting voor de periode van het eerste kwartaal 2010 tot en met het vierde kwartaal 2014

te beoordelen.

- 2.5. Bij brief van 25 februari 2015 heeft [E] (hierna: [E]), de accountant van belanghebbende, ter zake van de koopovereenkomst 2015 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.*

*(...)"*

- 2.6. Er is een sloopvergunning aangevraagd en gekregen voor de sloop van het pluimveebedrijf. [Sloopbedrijf] bevestigt in een aan de maatschap gerichte brief van 30 maart 2015 de opdracht tot sloop.

- 2.7. 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. (...)."*

- 2.8. De akte van levering van 28 april 2015 (hierna: de akte) vermeldt over de koopovereenkomst 2015, voor zover hier van belang:

*"Verkoper en de comparanten sub 2.a. [[C], de rechtbank] en b. [[B], de rechtbank] in privé hebben op twaalf februari tweeduizend vijftien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de hierna te vermelden registergoederen.*

*Van de koop- en verkoopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze akte is gehecht en hierna wordt aangeduid met "het koopcontract".*

*De comparanten sub 2.a. en b. in privé hebben hun rechten uit het koopcontract voortvloeiende, daaronder begrepen het recht op levering, voor wat betreft het hierna onder B vermelde registergoed overgedragen aan de sub 2. B. [belanghebbende, de rechtbank] genoemde besloten vennootschap, die alle rechten en verplichtingen uit het koopcontract voortvloeiende, voor wat betreft het hierna onder B vermelde registergoed heeft overgenomen.*

*(...)*

*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. (...)*

*B. aan de sub 2. B. genoemde besloten vennootschap **[belanghebbende] B.V.** , voor wie de comparanten sub 2, handelend als sub 2. B. vermeld, bij deze aanvaarden:*

**OMSCHRIJVING REGISTERGOED SUB B:**

***het woonhuis, bedrijfsgebouwen, verdere aanhorigheden, ondergrond, erf en bijbehorende grond, gelegen te [plaats X], [adres 2] (...).***

*(...)*

*het verkochte sub A en B hierna tezamen aangeduid met: "**het verkochte**".*

*(...)*

*Koper koopt het gekochte als bouwterrein voor de herhuisvesting van zijn voorheen in de [gemeente Z] geëxploiteerde agrarische onderneming. Koper geeft aan dat hij een aanvang heeft gemaakt met de sloop van de bestaande gebouwen.*

*(...)*

## **OMZETBELASTING**

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

2.9. Ter zake van de verkrijging van 'Registergoed sub B' heeft belanghebbende op 8 mei 2015 een bedrag van € 43.900 aan overdrachtsbelasting op aangifte voldaan. In bezwaar heeft belanghebbende 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).

2.10. Op 24 juli 2015 schrijft [D] 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, [G], nadere vragen gesteld inzake het ondernemerschap van [belanghebbende] B.V. 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. [belanghebbende] B.V. gaat dit onroerend goed belast verhuren aan de [maatschap H]."*

2.11. Met dagtekening 28 december 2015 is aan belanghebbende een naheffingsaanslag in de omzetbelasting opgelegd ter zake van de op aangifte verleende teruggaven van omzetbelasting ter zake van de levering aan belanghebbende van perceel B. Belanghebbende heeft tegen deze naheffingsaanslag bezwaar gemaakt. Daaraan is tegemoet gekomen (zie hierna in 2.13).

2.12. In een brief van 4 mei 2016 schrijft de [gemeente Z] aan [E] onder meer:

*"De [gemeente Z] heeft ervoor gezorgd dat voorafgaand aan de doorverkoop van het object [adres 2] [plaats X], deze locatie is gesaneerd en derhalve ook geschikt voor de oprichting van nieuwe bedrijfsgebouwen ten behoeve van dit iv-bedrijf (pelsdierenfarm)."*

2.13. In een brief met het onderwerp 'motivering uitspraak' van 6 juli 2016 schrijft [I] namens de inspecteur voor de omzetbelasting aan belanghebbende, voor zover hier van belang:

*"Dat geen sprake is van een bouwterrein in de zin van de Wet OB is niet in geschil.*

*De kwestie die ons feitelijk verdeeld houdt is of sprake is van de levering van een bouwterrein ingevolge de BTW RL of de levering van een zogenaamd oud onroerend goed. Ik ben van mening dat de [gemeente Z] een oud onroerend goed aan belanghebbende heeft geleverd. Het voorwerp van de levering is het onroerend goed omdat de [gemeente Z] geen enkele andere verplichting richting koper heeft die het voorwerp van de levering anders maken. Zo is er geen sloopverplichting voor de [gemeente Z] en is het risico voor het mogen vestigen van een nertsenfokkerij geheel voor koper. Onder deze omstandigheden kan ik niet anders concluderen dat niet beoogd is een bouwterrein te leveren. Door de gemeente is een onroerende zaak buiten de tweejaarstermijn geleverd. Deze levering is ingevolge artikel 11-1-a-I Wet OB vrijgesteld van omzetbelasting. Dat belanghebbende ná de levering is aangevangen met de sloop doet hier niet aan af. Aan dit deel van uw bezwaar kom ik niet tegemoet.*

*Met u ben ik van mening dat bij belanghebbende vertrouwen is gewekt dat onderhavige btw voor aftrek in aanmerking komt. Ik heb daarom besloten aan dit deel van uw bezwaarschrift tegemoet te komen. Dit betekent dat onderhavige aanslag vernietigd wordt.*

(...)

### **Beslissing op uw bezwaar**

*Ik kom aan uw bezwaar tegemoet vanwege het feit dat vertrouwen is gewekt. Nadrukkelijk merk ik op*

*dat de levering van 28 april 2015 is vrijgesteld van omzetbelasting. (...).*

*(...)”*

### **3 Geschil**

3.

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

1. hetgeen belanghebbende heeft 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. Belanghebbende concludeert tot gegrondverklaring van het beroep, vernietiging van de uitspraak op bezwaar en teruggave van de betaalde overdrachtsbelasting.

3.4. De inspecteur concludeert tot ongegrondverklaring van het beroep.

### **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 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 het ruimere begrip bouwterrein uit de Btw-richtlijn, waar belanghebbende zich op beroept, doorwerkt naar de samenloopvrijstelling. Het komt dus aan op de vraag of het verkregene voor belanghebbende is aan te merken als een bouwterrein in de zin van de Btw-richtlijn.

4.2. Nu belanghebbende zich op een vrijstelling (van overdrachtsbelasting) beroept, is het aan haar om aannemelijk te maken dat zij voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van de samenloopvrijstelling.

4.3. Uit de arresten van het Hof van Justitie Don Bosco van 19 november 2009 (C-461/08) en Woningstichting Maasdriel van 17 januari 2013 (C-543/11) volgt dat de sloopverplichting op de gemeente moet rusten. Naar het oordeel van de rechtbank heeft belanghebbende niet

aannemelijk gemaakt dat de gemeente als verkoper een sloopverplichting had. De verwijzing naar artikel 19 van de koopovereenkomst 2011 is te vaag om daar een juridisch afdwingbare sloopverplichting voor de gemeente in te kunnen lezen. Daarbij komt dat in de recentere koopovereenkomst 2015 niet wordt gesproken over een sloopverplichting van de gemeente. Integendeel, uit deze laatste koopovereenkomst blijkt dat partijen hebben afgesproken dat koper alle gebouwen zal slopen. Voor 'Registrergoed sub B' is dit gelet op de akte belanghebbende. Bovendien is de opdracht tot sloop bevestigd aan de maatschap. Verder heeft de koopovereenkomst 2015, anders dan de koopovereenkomst 2011, de locatie [adres 2] te [plaats X] als voorwerp van de overeenkomst, en dat is de locatie waar moet worden gesloopt. Ook aan de in 2.12 vermelde brief kan niet de gevolgtrekking worden verbonden dat op de gemeente als verkoper een sloopverplichting rustte. De uitspraak van Hof Amsterdam van 7 maart 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:766, baat belanghebbende evenmin, want in die zaak hadden verkoper en koper een gezamenlijke sloopverplichting. Belanghebbende heeft niet aannemelijk gemaakt dat sprake is van een gezamenlijke sloopverplichting. Gelet hierop kan naar het oordeel van de rechtbank niet worden gezegd dat aan belanghebbende een bouwterrein in de zin van de Btw-richtlijn is geleverd.

#### *Het vertrouwensbeginsel*

4.3. Het is aan belanghebbende om feiten en omstandigheden te stellen en bij betwisting aannemelijk te maken waaraan de conclusie kan worden verbonden, dat de inspecteur bij haar in rechte te honoreren vertrouwen heeft gewekt dat de samenloopvrijstelling van toepassing is. In dat kader wijst belanghebbende erop dat [D] in haar brief van 24 juli 2015 (zie 2.10) heeft geschreven dat vast is komen te staan dat belanghebbende een bouwterrein heeft gekocht. Daar komt bij dat de naheffingsaanslag omzetbelasting in bezwaar is vernietigd omdat vertrouwen was gewekt. Dat heeft dus ook te gelden voor de samenloopvrijstelling, aldus belanghebbende.

De inspecteur betwist dat belanghebbende aan de brief van [D] het in rechte te honoreren vertrouwen mag ontlenen.

4.4. De rechtbank overweegt dat de enkele omstandigheid dat de brief van [D] van latere datum is dan de leveringsdatum (28 april 2015) niet betekent dat er geen succesvol beroep op het vertrouwensbeginsel kan worden gedaan, zoals de inspecteur verdedigt. Uit de schriftelijke en telefonische correspondentie tussen belanghebbende, althans [E] en gemachtigde, en de verschillende personen die namens de voor de omzetbelasting competente inspecteur optraden, blijkt evenwel dat sprake was van twee afzonderlijke vraagstukken. Het ging enerzijds om het ondernemerschap voor de omzetbelasting van belanghebbende (meer specifiek haar recht op aftrek van voorbelasting) en anderzijds om de vraag of belanghebbende een bouwterrein geleverd had gekregen. De bewuste brief van [D] van 24 juli 2015 heeft betrekking op de eerste kwestie. Daar komt bij dat het belanghebbende met haar brief van 25 februari 2015 was die de tweede kwestie heeft aangekaart. Op die brief heeft de voor de omzetbelasting competente inspecteur in zijn brief van 15 april 2015 expliciet geantwoord dat geen sprake was van de levering van een bouwterrein. Met de brief van [D] van 24 juli 2015 is die inspecteur niet, althans onvoldoende duidelijk, van zijn standpunt teruggekomen, zodat die brief geen vertrouwen kan hebben gewekt dat de samenloopvrijstelling van toepassing is. Het beroep op het vertrouwensbeginsel faalt.

4.5. Gelet op het vorenstaande dient het beroep ongegrond te worden verklaard. Aan behandeling van de laatste in geschil zijnde vraag wordt dan niet toegekomen.

## **5 Proceskosten**

De rechtbank ziet geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

## **6 Beslissing**

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

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:

## **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.



