

## Notitie

F518/31005131

voor Patrick van Riel  
cc  
van Gerlinde Klooster  
datum 22 oktober 2017  
betreft Brediusgronden te Muiden  
zaaknr 31005131

---

### 1. Inleiding

- 1.1. De Staat der Nederlanden (Rijksvastgoedbedrijf) (hierna: "**Staat**") is voornemens het perceel grond, plaatselijk bekend als de zogenaamde 'Brediusgronden' te verkopen en leveren aan de gemeente Gooise Meren (hierna "**Gemeente**"). Vooruitlopend op de koop en levering van het perceel grond, heeft de Staat het perceel aan de Gemeente in gebruik gegeven. De Gemeente heeft vervolgens het perceel grond ingericht met twee voetbalvelden, één van kunstgras en één van natuurgras, met toebehoren en een clubgebouw. Voorts is een ander gedeelte van het perceel opgehoogd met zand.
- 1.2. Centrale vraag is of het perceel als gevolg van de inrichting hiervan, bij de levering in de btw-sfeer zal vallen. Daarbij kan een tweedeling worden gemaakt: het sportcomplex zal mogelijk aangemerkt worden als gebouw (en erbij behorend terrein) dat wordt geleverd binnen twee jaren na eerste ingebruikneming in de zin van artikel 11 lid 1 sub a onder 1 jo. lid 3 sub a Wet OB, het overige gedeelte van het perceel zal mogelijk kwalificeren als bouwterrein in de zin van de Wet OB. In deze notitie zal ik ingaan op de kwalificatie van beide gedeelten van het perceel.

### 2. Kwalificatie van het sportcomplex

- 2.1. In artikel 11 lid 3 sub a Wet OB wordt gedefinieerd wat moet worden verstaan onder het begrip 'gebouw', te weten ieder bouwwerk dat vast met de grond is verbonden.
- 2.2. Uit jurisprudentie volgt dat een clubhuis van een sportvereniging in beginsel is aan te merken als gebouw.<sup>1</sup> Dit geldt echter niet voor portacabins en andere tijdelijke constructies die gemakkelijk zijn te demonteren en te verplaatsen. Deze kwalificeren niet als gebouw in de zin van art. 11, derde lid, onderdeel a, Wet OB 1968.<sup>2</sup> Of in casu

---

<sup>1</sup> zie bijvoorbeeld Hoge Raad van 12 december 2014, nr. 13/01646, V-N 2015/3.16.

<sup>2</sup> HR 24 december 2004, nr. 39 489, BNB 2005/124.

sprake is van een gebouw, is dus afhankelijk van de technische constructie van het clubgebouw.

2.3. In de wetsgeschiedenis is bepaald:

*"Atletiekbanen, kunstgrasvelden en dergelijke zijn op één lijn te plaatsen met een bebouwing zoals dat bij voorbeeld bij pleinen het geval is. Ook het geheel van een sportveld omgeven door tribunes kan als een dergelijke bebouwing gelden. Anders is dit ingeval bij het aanleggen van een sportveld slechts sprake is van het egaliseren en inzaaien van de grond. Er zal dan geen sprake zijn van bebouwing met bouwwerken in de hiervoor bedoelde zin."*<sup>3</sup>

Op grond hiervan kwalificeert het kunstgrasveld als gebouw in de zin van art. 11, derde lid, sub a, Wet OB 1968. Het natuurgrasveld is daarentegen geen gebouw in de zin van het bedoelde artikel.

Ook straten worden in de wetsgeschiedenis aangemerkt als gebouw, en verder in diezelfde lijn is het waarschijnlijk dat dit tevens geldt voor stoepen.

2.4. Wat betreft het sportcomplex zullen het kunstgrasveld en de aangelegde bestrating en - afhankelijk van de constructie - het clubgebouw worden beschouwd als gebouw in de zin van de Wet OB. Het natuurgrasveld vormt geen gebouw in de zin van de Wet OB.

2.5. Krachtens de definitie van art. 11, derde lid, sub c, van de Wet OB is sprake van een 'erbij behorend terrein' als een terrein naar maatschappelijke opvattingen behoort bij het gebouw dan wel dienstbaar is aan het gebouw. Of dit het geval is, zal moeten worden beoordeeld op basis van de feitelijke omstandigheden. Uit het gebruik van de term 'terrein' volgt dat als 'erbij behorend terrein' enkel in aanmerking kan komen een terrein dat niet is bebouwd. Hierdoor zou, indien verder het gehele complex aangemerkt wordt als 'gebouw', het natuurgrasveld ook in de btw-sfeer terecht kunnen komen.

### 3. Kwalificatie van het overige gedeelte van het perceel

3.1. Met ingang van 1 januari 2017 luidt de definitie van bouwterrein: onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen (art. 11 lid 4 Wet OB). Met deze verruimde definitie wordt aangesloten bij de uitleg van het Europese Hof van Justitie, waarin een terrein als bouwterrein in de zin van de BTW-richtlijn wordt aangemerkt wanneer uit beoordeling van alle omstandigheden – met inbegrip van de intentie van partijen, mits deze wordt ondersteund door objectieve gegevens – blijkt dat op de datum van levering het betrokken terrein daadwerkelijk bestemd was om te worden bebouwd.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> MvT, Kamerstukken II 1995/95, 24 703, nr. 3, p. 4.

<sup>4</sup> MvT, Kamerstukken II 2016/17, 34553, 3, p.87 (Belastingplan 2017)

- 3.2. Voor 1 januari 2017 hield de wet geen rekening met andere factoren dan de vier in de wet genoemde voorwaarden, waarbij er: aan de onbebouwde grond bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden, een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is verleend, voorzieningen in de omgeving worden (of zijn) getroffen of voorzieningen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond worden (of zijn) getroffen. Dit alles met het oog op bebouwing van die grond.
- 3.3. Van een bouwterrein is in ieder geval sprake als er voldaan is aan een of meer van de vroegere vier limitatieve voorwaarden. Maar ook als er een ander objectief gegeven is waaruit blijkt dat het terrein op het moment van levering bestemd was te worden bebouwd. Voorbeelden die in het Belastingplan 2017 genoemd worden zijn dat er omgevingsvergunning is aangevraagd (maar nog niet verleend) of dat er architectkosten zijn gemaakt die zien op het te realiseren gebouw op het betreffende terrein.
- 3.4. Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat (onder meer) het dempen van sloten en het egaliseren, afgraven en/of ophogen van gronden aangemerkt wordt als een fysieke handeling waardoor de grond als bewerkt kan worden beschouwd. Uit deze bewerking kan nog niet het oogmerk van bebouwing worden afgeleid. Maar het enkele feit dat er voor deze grond onlangs een bestemmingsplan is afgegeven dat het bebouwen van de grond met woningen en/of bedrijfsruimte mogelijk maakt, suggereert dat dit oogmerk aanwezig is.
- 3.5. Reeds onder het vorige stelsel werd door de Hoge Raad beslist dat als er met het oog op de bebouwing een bewerking geschiedt aan een gedeelte van de onbebouwde grond, het gehele terrein waarop de bebouwing is voorzien hierdoor de status van bouwterrein verkrijgt.<sup>5</sup> Dit arrest behoudt zijn betekenis voor het huidige stelsel. Overige gedeelte van het perceel zal daarom kwalificeren als bouwterrein in de zin van de Wet OB.
- 3.6. Het is niet aannemelijk dat het natuurgrasveld, als onbebouwd terrein, zal worden meegetrokken in de kwalificatie van bouwterrein. Er blijkt immers niet van het voornemen om dit terrein te bebouwen. Overigens is wel denkbaar dat via deze route een tijdelijk clubgebouw meegetrokken wordt in de btw-sfeer.

#### **4. Slot**

- 4.1. De vraag of door de inrichting van het perceel, de levering hiervan in de btw-sfeer terecht komt, valt uiteen in twee delen. Wat betreft het sportcomplex zullen het kunstgrasveld, de bestrating, en - afhankelijk van de constructie - het clubgebouw aangemerkt worden als gebouw in de zin van de Wet OB. Mogelijk wordt het natuurgrasveld beschouwd als 'erbij behorend terrein'. Het sportcomplex is in de

---

<sup>5</sup> HR 20 april 1994, nr. 29 667, *BNB* 1994/171.

afgelopen twee jaren in gebruik genomen, en daarom is bij de levering omzetbelasting verschuldigd.

- 4.2. Wat betreft het overige gedeelte van het perceel is er een bestemmingsplan afgegeven dat voorziet in de bebouwing van het perceel. Het is bekend dat de gemeente voornemens is om op termijn de gronden te bebouwen. Het ophogen en egaliseren van een gedeelte van het perceel, heeft als consequentie dat het gehele terrein waarop bebouwing is voorzien, gekwalificeerd wordt als bouwterrein in de zin van de Wet OB. Als gevolg hiervan valt het perceel bij de levering in de omzetbelasting.
- 4.3. De kwalificatie van het perceel is niet voor alle afzonderlijke gedeelten daarvan een uitgemaakte zaak. Daar waar de literatuur en jurisprudentie geen uitsluitel geven, is het aan te raden om aansluiting te zoeken bij de meest aannemelijke kwalificatie van de overige gedeelten, namelijk als recent bebouwd terrein dan wel een bouwterrein in de zin van de Wet OB. Conclusie is dan dat over het gehele perceel omzetbelasting verschuldigd wordt.