



VERTROUWELIJK

Belastingdienst
Directie Vaktechniek
Kennisgroep Omzetbelasting
Algemeen

Bindend advies Kennisgroep Omzetbelasting Algemeen

Contactpersoon

Koop-aanneming; één of meerdere belastbare handelingen

Adviesnummer

Datum vaststelling
9 december 2015

Vastgesteld door

Kopie aan
Lavaco's omzetbelasting
Bijlagen

Feiten en omstandigheden

Projectontwikkelaars, eigenaren van niet bouwrijp gemaakte gronden en aannemers werken op verschillende manieren samen en treden op verschillende manieren naar buiten bij de verkoop van nog te realiseren woningen. De samenwerking van de verschillende partijen, in verschillende varianten, is er in essentie steeds op gericht om de koper van de grond bij het sluiten de koopovereenkomst zich (vrijwel) tegelijkertijd te laten binden een aannemingsovereenkomst te sluiten met een bepaalde door de verkoper van de grond of de projectontwikkelaar aangezochte aannemer. De levering van de grond en de oplevering van de woning zullen door verschillende ondernemers worden verricht en moeten zodoende in beginsel afzonderlijk voor de heffing van omzetbelasting worden beoordeeld. De levering van de grond, niet zijnde een bouwterrein in de zin van artikel 11, vierde lid, van de Wet op de omzetbelasting 1968 (hierna: Wet OB), lijkt daarmee in de meeste gevallen te zijn vrijgesteld.

Vraag

Kan de levering van een onbebouwd terrein, niet zijnde een bouwterrein als bedoeld in artikel 11, vierde lid, Wet OB, en de oplevering van een bouwwerk op dat terrein, als één btw-belaste handeling worden aangemerkt, als de koper zich bij het sluiten van de koopovereenkomst met verkoper van de grond verbindt om een aannemingsovereenkomst bij een aangewezen aannemer te sluiten?

Antwoord

De levering van een onbebouwd terrein, niet zijnde een bouwterrein, en de oplevering van een bouwwerk op dat terrein, kunnen *alleen* als één btw-belaste handeling worden aangemerkt als de koper zich bij het sluiten van de koopovereenkomst met verkoper van de grond verbindt om een aannemingsovereenkomst bij een aangewezen aannemer te sluiten, *indien de verkoper en de aannemer op een zodanige manier samenwerken dat zij gezamenlijk één ondernemer zijn of dat één van hen beide als de ondernemer jegens de koper als verkoper en als aannemer voor het geheel optreedt.*

Beschouwing

11, 1

-
- ¹ Besluit van 30 september 2013, nr. BLKB2013/1686M
² Tweede Kamer, vergaderjaar 2013–2014, 33 752, nr. 11, blz. 98
³ Hoge Raad 11 april 2014 nr. 12/02808, ECLI:NL:HR:2014:838).
⁴ HvJ 20 juni 2013, nr. C-653/11 (Paul Newey)

11, 1

-
- ⁵ HvJ 16 juli 2015, nr C-584/13 (Mapfre asistencia compania internacional de seguros y reaseguros SA & Mapfre warrenty Spa)
- ⁶ HvJ 19 november 2009, nr. C-461/08 (Don Bosco Onroerend Goed BV)
- ⁷ HvJ 12 juli 2012, nr. C-326/11 (J.J. Komen en Zonen Beheer Heerhugowaard BV)
- ⁸ HvJ 17 januari 2013, nr. C-543-11 (Woningstichting Maasdriel)

11, 1