



Kennisvraag

Van: BTW-INSTITUUT – Ilse van Noije LLM

Datum: 1 september 2025

Onderwerp: De levering van een terrein met klinkerbestrating

Inleiding

De levering van onroerende goederen is in beginsel vrijgesteld van btw.¹ In de Nederlandse wet zijn meerdere uitzonderingen op deze vrijstelling opgenomen. De levering van een bouwterrein is bijvoorbeeld uitgezonderd van de vrijstelling en belast met 21% btw. Als bouwterrein moet worden aangemerkt: onbebouwde grond die kennelijk is bestemd te worden bebouwd met één of meer gebouwen.

Casus

Vastgoed B.V. houdt zich bezig met de ontwikkeling en verkoop van onroerend goed. De B.V. heeft een perceel gekocht van de gemeente. Op het perceel bevindt zich een parkeerterrein. Het parkeerterrein is voorzien van klinkerbestrating op een zandbed. De klinkers zijn opgesloten aan de zijkant door opsluitbanden om te voorkomen dat de klinkers los komen te liggen. De opsluitbanden liggen ook op het zandbed.

Het parkeerterrein was ten tijde van de verkrijging door de B.V. langer dan twee jaar geleden in gebruik genomen. De B.V. heeft voor het perceel een ontwikkelingsplan gemaakt. Volgens dit plan worden onder meer zes geschakelde woningen gerealiseerd. Het perceel is om die reden kadastraal gesplitst in zes kavels. Na levering door de B.V. zullen de zes particuliere kopers de bestrating zelf laten verwijderen.

Vraag

Kwalificeren de kavels als bebouwde grond waarvan de levering is vrijgesteld van btw of als bouwterrein waarvan de levering is belast met btw?

Mogelijke antwoorden

A	De kavels kwalificeren als bebouwde grond.
B	De kavels kwalificeren als bouwterrein.

Juiste antwoord

De levering van oudbouw, oftewel een gebouw dat langer dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen, is vrijgesteld van btw en de verkrijging is in beginsel belast met overdrachtsbelasting. Een gebouw is ieder bouwwerk dat vast met de grond is verbonden. Het begrip 'gebouw' heeft een ruime betekenis; deze term omvat iedere door de mens ontworpen constructie. Niet alleen woningen en bedrijfspanden kwalificeren als gebouw, maar ook op constructies zoals bruggen, viaducten, wegen, atletiekbanen en kunstgrasvelden. Om als onroerend goed te kwalificeren moet het gebouw vast met de grond verbonden zijn.

Onbebouwde grond die kennelijk bestemd is te worden bebouwd met één of meer gebouwen kwalificeert als een bouwterrein. De bestemming moet blijken uit objectieve gegevens zoals een

¹ Art. 11 lid 1 sub a, Wet op de omzetbelasting 1968 (hierna: Wet OB).



Kennisvraag

omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, gemaakte architectkosten, een koopovereenkomst, akte van levering, wijziging van het bestemmingsplan, etc.

Er is in ieder geval sprake van een bouwterrein als met het oog op de bebouwing van de grond sprake is van onbebouwde grond:

- waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden;
- ten aanzien waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond;
- in de omgeving waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen; of
- ter zake waarvan een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is verleend.

In de casus gaat het om de vraag of het parkeerterrein is aan te merken als een gebouw voor btw-doeleinden. Klinkerbestrating die is gelegd op een zandbed kwalificeert op zichzelf niet als een gebouw, omdat de klinkers niet vast met de grond verbonden zijn. Dat de klinkers zijn opgesloten door opsluitbanden om te voorkomen dat ze los komen te liggen zorgt niet voor vaste verbondenheid met de grond. Dit is anders bij klinkerbestrating die onderdeel uitmaakt van een geheel waarbij bijvoorbeeld de toplaag is afgegraven en dat verder bestaat uit drainage en terreinverlichting en klinkerbestrating met een fundering die in asfalt is ingelegd is een gebouw: dit kwalificeert op grond van het Vastgoedbesluit wél als een gebouw.²

Het juiste antwoord is B. De kavels zijn aan te merken als bouwterreinen en de levering ervan door de B.V. aan de zes kopers is belast met 21% btw.

Het 'vast met de grond zijn verbonden' vormt een objectief criterium. Een zaak is vast met de grond verbonden als de zaak niet gemakkelijk is te demonteren of te verplaatsen. Het is niet noodzakelijk dat een zaak onlosmakelijk met de grond is verbonden. Met 'niet gemakkelijk te demonteren of te verplaatsen' wordt bedoeld 'zonder inspanningen en zonder aanzienlijke kosten'. Zaken die relatief gemakkelijk zijn te verplaatsen, zijn roerend. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan portacabins, woonboten en stacaravans. Alleen in de uitzonderlijke omstandigheden dat deze roerende zaken zodanig zijn verbonden aan de grond dat ze niet gemakkelijk kunnen worden losgemaakt, uitsluitend bestemd zijn om op die plaats duurzaam te worden gebruikt en op verschillende nutsvoorzieningen zijn aangesloten, is sprake van een onroerende zaak.

Uit de conclusie van A-G Ettema van 25 juli 2025 leiden we af dat klinkerbestrating niet per definitie kwalificeert als een gebouw voor btw-doeleinden.³ Bij een voorgenomen verkoop of aankoop van met klinkers bestrate terreinen is het zaak zorgvuldig na te gaan of een beroep op het geldende beleid mogelijk en wenselijk is. Daarnaast is het van belang om bij reeds verrichte verkopen van met klinkers bestrate terreinen in de periode van 2020 tot heden na te gaan of sprake is van een naheffingsrisico voor de btw. Wanneer een met klinkers bestraat terrein ten onrechte in de overdrachtsbelastingsfeer is geleverd, dan kan de inspecteur namelijk 21% btw naheffen van de verkoper.

Kennisvraag:	Btw
Onderwerp:	De levering van een terrein met klinkerbestrating
Auteur:	BTW-INSTITUUT – Ilse van Noije LLM. (ilsevannoije@btwinstituut.nl / 078-622 54 52)
Datum:	1 september 2025

² Besluit van 12 december 2023, nr. 2023-26908, onderdeel 3.2.1.

³ Conclusie A-G Ettema, 25 juli 2025, nr. 24/03166.