

Schrapping Vlaamse registratierechten op aankoop bouwgrond met nieuwbouw

De Vlaamse regering kondigde afgelopen vrijdag aan de 10 procent registratierechten te zullen schrappen die geheven wordt op bouwgrond die tegelijk met een nieuwbouwwoning of -appartement wordt aangekocht. Deze maatregel moet voorkomen dat op de verkoop van grond bij de verkoop van nieuwe gebouwen vanaf 1 januari 2011 een dubbele heffing rust wanneer het btw-tarief van 21 procent op dat type bouwgrond van kracht wordt.

Volgens de bepalingen van de Zesde Btw-Richtlijn en de Richtlijn EG 2006/112 worden gebouwen, of gedeelten van een gebouw en het erbij horende terrein, immers als één geheel geleverd. Deze rechtspraak, en inzonderheid het arrest-Breitsohl (E.H.J., 8 juni 2000), waarin het Hof benadrukte dat een gebouw, of een gedeelte ervan en het erbij horende grondgedeelte, niet van elkaar kunnen worden gescheiden voor de heffing van de btw, noopte de federale overheid ertoe om ook de verkoop van de grond bij de verkoop van nieuwe gebouwen in de zin van artikel 12 W.Btw vanaf 1 januari 2011 onder het btw-regime te plaatsen.

Omdat Vlaanderen op deze gronden al 10 procent registratierechten heft, besliste de Vlaamse regering daarom die registratierechten vanaf 1 januari 2011 te laten vallen.

Intussen zoekt de bouwsector naar verluidd naar een oplossing waarbij een firma bijvoorbeeld twee aparte nv's opricht, zodat de ene nv de bouwgrond kan verkopen en de andere nv de nieuwbouw, en de 21 procent-heffing zodoende vervalft.