

24 703

Wijziging van de Wet op de omzetbelasting 1968 (levering van bouw kavels en van gebouwen)

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 27 mei 1997

De leden van de CDA-, de SGP-, de RPF- en de GPV-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de inhoud van de onderhavige novelle.

De leden van de CDA-fractie spreken de hoop uit dat met de inwerking-treding van deze novelle de omzetbelastingpositie van onroerende zaken duidelijk vastligt. De novelle biedt, zo stellen deze leden, in ieder geval in de praktijk goed hanteerbare criteria vanaf welk moment sprake is van een bouwterrein. Aan de andere kant menen zij echter te moeten constateren dat de tekst van de novelle verzuimt uitsluitel te geven over de positie van grond die weliswaar voor bebouwing was bestemd, maar die uiteindelijk niet bebouwd wordt. Zij beschrijven de situatie waarin een perceel door het uitvoeren van bewerkingen, het aanleggen van voorzieningen dan wel het afgeven van een bouwvergunning, «bouwterrein» is geworden, maar waarbij wordt afgezien van daadwerkelijke realisering van de bouwplannen: het perceel wordt uiteindelijk als landbouwgrond in gebruik genomen. De levering van deze landbouwgrond lijkt – zo stellen deze leden – in beginsel tot in de lengte der tijden belast te zijn met BTW nu aan de status «bouwterrein» geen einde is gekomen. Zij vernemen gaarne in hoeverre deze gevolgen voorzien of bedoeld zijn.

Om eventuele misverstanden te voorkomen, merk ik allereerst op dat in de weergave door deze leden van hetgeen onder «bouwterrein» moet worden verstaan, de formulering in onderdeel e «met het oog op de bebouwing van de grond» geen zelfstandig criterium vormt maar een slotzinsnede betreft die bij alle vier de criteria hoort (zie ook de nota van verbetering van 18 maart 1997, die de definitie van bouwterrein in de wettekst van de novelle gelijkkluidend doet zijn aan die in wetsvoorstel 23 638).

Het voor de heffing van BTW relevante tijdstip is het tijdstip van levering. Op dat tijdstip al moeten worden beoordeeld of de onbebouwde grond die wordt geleverd, voldoet aan de criteria die gelden voor bouwterreinen. Is er op dat moment (nog) sprake van bewerkingen of voorzieningen die zijn aangebracht met het oog op de bebouwing van die grond en die de grond dus (meer) geschikt hebben gemaakt voor bebouwing, dan is sprake van een bouwterrein. Is dat echter niet (of niet meer) het geval omdat de bewerkingen ongedaan zijn gemaakt of de voorzieningen zijn verwijderd, dan is er geen sprake meer van een

bouwterrein en blijft BTW-heffing achterwege. Met betrekking tot het criterium «bouwvergunning» geldt een soortgelijke redenering. Is voor onbebouwde grond op het tijdstip van de levering (nog) een bouwvergunning aanwezig, dan is de levering belast met BTW.

Aangenomen mag worden dat de grond in die situatie ook als bouwgrond/bouwterrein tegen een navenant hogere prijs wordt verkocht. BTW-heffing met betrekking tot de levering van zo'n bouwterrein is dan ook terecht. Dit zal anders zijn indien ten tijde van de levering voor die grond geen bouwvergunning meer aanwezig is (en ook overigens uiteraard niet aan de andere criteria voor belastbaarheid – bewerkingen van de grond en dergelijke – wordt voldaan). Er wordt dan landbouwgrond verkocht – uiteraard tegen de lagere agrarische waarde – en BTW-heffing blijft achterwege. Gelet op het vorenstaande hoeft het dus niet zo te zijn dat in de beschreven casus de levering van landbouwgrond tot in lengte van dagen met BTW belast is.

De leden van de CDA-fractie vragen voorts of de zesde BTW-richtlijn (hierna: de richtlijn) naar mijn oordeel een juiste en volledige toepassing vindt. Zij noemen daarbij artikel 13, B, aanhef en onderdeel g, van de richtlijn. Dit artikel, zo stellen zij, bepaalt dat de levering van een gebouw, een gedeelte van een gebouw en het erbij behorende terrein belast is met BTW tenzij sprake is van een levering als bedoeld in artikel 4, derde lid, onderdeel a, van de richtlijn.

Ik merk dienaangaande op dat de door deze leden beschreven verhouding tussen de artikelen 13 en 4 niet geheel juist is. Genoemd onderdeel g van artikel 13 kent juist een vrijstelling voor de levering van een gebouw, een gedeelte van een gebouw en het erbij behorende terrein, andere dan die bedoeld in artikel 4, derde lid, onderdeel a. Dit onderdeel a gaat over – globaal aangeduid – nieuwe gebouwen. Het vorenstaande impliceert dat de richtlijn een vrijstelling voorschrijft voor de levering van oude (gedeelten van) gebouwen (en de erbij behorende terreinen), terwijl BTW-heffing aan de orde is voor de levering van nieuwe. Deze systematiek is ook terug te vinden in de novelle. In artikel 11, eerste lid, onderdeel a, onder 1°, en derde lid, van de Wet op de omzetbelasting 1968, wordt de BTW-heffing voor nieuwe gebouwen vormgegeven. Daarbij is zoveel mogelijk de richtlijnterminologie overgenomen (ik wijs bijvoorbeeld op de letterlijk uit de richtlijn overgenomen definitie van een gebouw), terwijl uitsluitend op die onderdelen waar de richtlijn dat toestaat, een nationale definitie wordt gegeven (bijvoorbeeld de definitie van «erbij behorend terrein»). Naar ik meen vindt aldus een juiste en volledige toepassing van de richtlijn plaats.

De leden van de SGP-, de RPF- en de GPV-fractie constateren dat dit wetsvoorstel geen eerbiedigende werking kent voor reeds aangekochte gronden. Deze leden stellen te weten dat de toenmalige staatssecretaris bij de behandeling van wetsvoorstel 23 638 (Wijziging van de Wet op de omzetbelasting 1968 (levering van bouwkavels)) heeft verklaard soepel te willen zijn bij de invoeringstermijn en zij vragen wat de overwegingen zijn om bij het onderhavige voorstel niet een verklaring als bij wetsvoorstel 23 638 af te leggen.

Tijdens de mondelinge behandeling in de Tweede Kamer der Staten-Generaal van wetsvoorstel 23 638 is de invoeringstermijn van dat wetsvoorstel aan de orde geweest (Handelingen II 1994/95, blz. 246 en 250). Opgemerkt werd dat het mogelijk zou zijn dat mensen die net bezig zijn met een koop/verkoop, geconfronteerd worden met de inwerking-treding van het wetsvoorstel en aldus opeens door de BTW met een andere prijs te maken zouden krijgen. Ik heb toen verklaard daar met welwillendheid naar te zullen kijken en daarbij het belang van betrokkenen in aanmerking te zullen nemen. Daarmee heb ik niet bedoeld dat bijvoorbeeld lopende contractbesprekingen altijd ongemoeid zouden blijven, maar dat ik tijdig voor de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel daaraan bekendheid zou geven. Uiteraard geldt deze toezegging ook met

betrekking tot de novelle. In dit verband wijs ik deze leden dan ook op mijn brief van 26 maart 1997 aan de Voorzitter van de vaste commissie voor Financiën uit de Tweede Kamer der Staten-Generaal – in afschrift ook gestuurd aan de Voorzitter van uw vaste commissie voor Financiën en aan een aantal belanghebbende organisaties – waarin de op handen zijnde wetgeving wordt aangekondigd opdat belanghebbenden daar desgewenst rekening mee kunnen houden. Ten gevolge daarop ben ik overigens voornemens om soortgelijke brieven ook te versturen zodra uw Kamer heeft ingestemd met wetsvoorstel 23 638 en met de novelle. Tegelijkertijd zal ik ook meer duidelijkheid bieden over het tijdstip van publicatie in het Staatsblad zodra dat maar mogelijk is. Gelet op het feit dat, na aanvaarding van een wetsvoorstel, de procedure voor publicatie ervan in het Staatsblad normaal gesproken minimaal ongeveer tien dagen vergt, meen ik dat ik daarmee de wetwijziging voldoende duidelijk en ruim van tevoren zal hebben aangekondigd.

De Staatssecretaris van Financiën,
W. A. F. G. Vermeend