

24 172

Wijziging van de Wet op de omzetbelasting 1968, de Wet op belastingen van rechtsverkeer en enkele andere belastingwetten in verband met de bestrijding van constructies met betrekking tot onroerende zaken

NADER VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR FINANCIËN¹

Vastgesteld 30 november 1995

De memorie van antwoord gaf aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

1. Algemeen

De leden van de **VVD**-fractie hadden nog steeds enige zorg over de uitleg van het voorgestelde artikel 12 van de Wet op de omzetbelasting. Zij hadden daarover de volgende vragen.

Kan de staatssecretaris meer duidelijkheid verschaffen omtrent het voorgestelde en bij amendement Van Rey c.s. (Kamerstuk Tweede Kamer 24 172, nr. 18) opgenomen artikel 12a van de Wet op de omzetbelasting 1968 (nieuw)? Welke omzetbelasting zal – in plaats van bij de verkoper – bij de koper worden nageheven? Gaat het hier om de omzetbelasting die de verkoper bij zijn aanschaf of bouw heeft kunnen verrekenen? Gaat het in dat geval om het volledig verrekenende bedrag aan omzetbelasting of slechts voor het gedeelte waarvoor de herzieningsperiode nog niet is verstreken? Gaat het hier ook om omzetbelasting die de verkoper ter zake van zijn verkoop aan de nieuwe koper van bijvoorbeeld makelaars, advocaten of belastingadviseurs in rekening heeft gebracht gekregen en heeft verrekend?

De leden van de **CDA**-fractie vroegen een reactie op het gestelde in de brieven van VNO/NCW, BDO en NOB².

2. Terugwerkende kracht

De leden van de **CDA**-fractie zeiden principieel bezwaar te blijven maken tegen de terugwerkende kracht met betrekking tot economische eigendomsoverdracht. Deze leden zeiden niet door de argumenten van de staatssecretaris overtuigd te zijn.

De leden van de **PvdA**-fractie meenden, na lezing van de memorie van antwoord, dat een nieuwe gedachtenwisseling kan helpen te komen tot meer wederzijds begrip. Inderdaad, zij konden begrip opbrengen voor de

¹ Samenstelling:

Boorsma (CDA) (voorzitter), De Boer (GL), Van Dijk (CDA), Stevens (CDA), Schuyer (D66), Hilarides (VVD), Rensema (VVD), Van den Berg (SGP), Wöltgens (PvdA), Ter Veld (PvdA) en De Haze Winkelman (VVD).

² Deze brieven zijn ter kennis gebracht van de regering en ter inzage gelegd op het Centraal Informatiepunt onder de nrs. 115849.1, 11584.9 (NOB), 115849.5 (BDO) en 115894.10 (VNO/NCW).

noodzaak ter voorkoming van een toevloed van nieuwe aanvragen van BTW-besparende structuren de invoeringsdatum van het wetsvoorstel te stellen op het moment van afkondiging bij persbericht. Echter, een dergelijke handelswijze, zo benadrukten zij opnieuw, vereist een zeer zorgvuldig overgangsrecht. En dat overgangsrecht betreft dan zowel diegenen die reeds daadwerkelijk huurder zijn van een pand als zij die in het traject verkeren waarbij een verhuursrelatie zal ontstaan nadat het pand zal zijn voltooid en dus nog ergens in de voorbereidingsfase verkeren.

Het criterium met betrekking tot de oplevering van het gebouwde vóór 1 april zijn deze leden bereid te accepteren. Zij gingen er hierbij overigens van uit dat met «in gebruikname» inderdaad «oplevering» zal worden bedoeld. Het «snel moeten vullen van een verzorgingshuis met hoogbejaarden» kan toch niet worden beoogd. Zij vernamen graag of deze interpretatie ook de interpretatie van de staatssecretaris was.

Deze leden zeiden vanzelfsprekend in te stemmen met het criterium «reële huurprijs». Problemen hadden zij, zoals beoogd, met betrekking tot de voorwaarde «schriftelijke huurovereenkomst vóór 31 maart 1995».

Een reactie van het kabinet op hun stellingname dat het vereiste van een schriftelijk huurcontract op zijn minst opmerkelijk is omdat aan een huurcontract géén vormvereisten zijn gesteld troffen deze leden niet aan. Waarom is bewijsmateriaal dat, naar civiel recht geldend is tussen burgers onderling – dan immers kan naast een schriftelijke huurovereenkomst ook een beroep worden gedaan op andere schriftelijke stukken en getuigenverklaringen – niet geldend tussen burger en Staat? Op welke gronden acht de medewetgever het noodzakelijk burgers of instellingen op het moment dat zij zich tot de staat verhouden als de belastingplichtige te beperken in hun mogelijkheden voor hun belang op te komen door hen de in het civiele recht wel toegestane bewijsmiddelen te ontnemen?

Waar het kabinet haar gelijk onderbouwt dat andere schriftelijke stukken niet dienstbaar kunnen zijn als gelijkwaardig aan een schriftelijk huurcontract met verwijzing naar één beschreven casus achtten deze leden niet overtuigend. Graag legden deze leden enkele andere zaken voor waaraan zij meenden hun gelijk te kunnen adstrueren. Zij meenden dat daaruit kan blijken dat deze wijze van invoering van wet (bij persbericht) en deze vormgeving van overgangsrecht (met uitsluiting van gebruikelijk bewijsmateriaal) zodanige effecten heeft op de «pijplijngevallen» dat burgers en instellingen in een situatie worden gebracht waarbij bij hen op zijn minst de schijn van willekeur wordt opgeroepen.

Casus 1

Stichting Stadhuis: Nadat in oktober 1993 bij de notaris concepten zijn opgesteld van de oprichting Stichting Stadhuis en het concept huurcontract tussen de Stichting en de gemeente wordt contact opgenomen met de belastingdienst met het verzoek te komen tot belaste verhuur. Begin december 1993 bericht de belastingdienst dat een dergelijk verzoek uiterlijk op het moment van de verhuur van de onroerende zaken moet worden ingediend en dat eerder indienen niet zinvol is. De inspecteur acht een minimale huur van 6% noodzakelijk opdat van een reële situatie sprake zal zijn. De Stichting Stadhuis i.o. en de huurder bevestigen daarmee akkoord te zullen gaan. In januari 1994 wordt de Stichting Stadhuis een feit. Op 31 maart 1995 is er geen schriftelijke door beide partijen getekende huurovereenkomst. De noodzaak daartoe ontbreekt:

- de inspectie acht het noodzakelijk uiteindelijk te kunnen beoordelen of de huurprijs daadwerkelijk in overeenstemming zal zijn met de gemaakte afspraken;
- verhuurder en huurder hebben de gemaakte afspraken geaccordeerd.

Uit de stukken, waaronder de concept-huurovereenkomst en de afspraken over de berekening van de reële huurprijs alsmede de bevestiging van deze afspraken ook aan de belastingdienst is het volstrekt duidelijk dat tussen verhuurder en huurder volledige overeenstemming bestond ten aanzien van deze huurovereenkomst.

Casus 2

Vastgoed BV en de huurder «gemeentelijke onderlinge verzekering». In november 1993 wordt bij de belastinginspectie het voornemen te komen tot BTW-verhuur aangekondigd. Op verzoek van de Inspectie om nadere gegevens volgen in april 1994 de relevante stukken waaronder concept-huurovereenkomst. De BTW-structuur wordt door de inspecteur geaccordeerd onder voorwaarde dat de huurovereenkomst gelijk zal zijn aan toegezonden concept met een huurpercentage van 7%. Op 28 juli 1995 wordt de definitieve huurovereenkomst getekend, eensluitend met het concept.

Wederom was er voor partijen geen enkele reden eerder een schriftelijke getekende huurovereenkomst op te stellen.

Partijen en ook de inspecteur wisten wat er was afgesproken en hadden toegezegd zich daaraan te conformeren. Verhuurder en huurder hebben zich ook aan de afspraken gehouden...

Casus 3

In 1994 worden ten aanzien van bouwplannen vanuit twee verzorgingsinstellingen afspraken gemaakt met de inspectie om te komen tot een belaste verhuurconstructie. Onder andere wordt de concept-huurovereenkomst aan de fiscus voorgelegd en wordt een huurpercentage van 6% van de netto investeringskosten door de belastinginspecteur geaccordeerd. Een en ander wordt wederzijds bevestigd in januari 1995.

Uit de gewisselde stukken alsmede de accordering door de fiscus van het huurpercentage en het concepthuurcontract is voor partijen voldoende vast komen te staan dat er overeenstemming was over de huurovereenkomst, een getekende schriftelijke huurovereenkomst is op 31 maart niet aanwezig.

Ook, zo hadden deze leden geconstateerd aan de hand van het bestuderen van een aantal dossiers met «pijplijngeschieden» kan een toekomstige huurder bij een herhalingsproject met dezelfde verhuurder een zodanig aantal vanzelfsprekende afspraken hebben dat, ook al is er geen breedvoerig overleg geweest met de fiscus, toch uit de stukken een duidelijke consensus blijkt tussen partijen (en daar gaat het immers om) waar het de huurovereenkomst betreft.

Aan de hand van deze – en zo gewenst nog vele andere voorbeelden – herhaalden de leden van de PvdA-fractie hun vraag of in geval van nog (af) te bouwen panden aan een schriftelijke huurovereenkomst gelijk kan worden gesteld en uit feiten, omstandigheden en stukken te destilleren overeenstemming tussen partijen waarbij de intenties van verhuurder en huurder te komen tot deze huurovereenkomst alsmede de criteria waaraan deze zal gaan voldoen vast staat.

De voorzitter van de commissie,
Boorsma

De griffier van de commissie,
Hordijk