

24 703

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

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR FINANCIËN¹

Vastgesteld 15 april 1997

Het voorbereidend onderzoek gaf de commissie aanleiding tot het formuleren van de volgende opmerkingen en vragen.

De leden van de **CDA**-fractie hadden met belangstelling kennis genomen van de inhoud van de onderhavige novelle. Zij spraken de hoop uit dat met de inwerkingtreding van deze novelle de omzetbelastingpositie van onroerende zaken duidelijk vastligt. De novelle biedt in ieder geval in de praktijk goed hanteerbare criteria vanaf welk moment sprake is van een bouwterrein. Aan de andere kant meenden 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. Hierbij wilden deze leden het volgende opmerken.

Wanneer zij de tekst van de novelle goed lezen dan kan het voorgestelde regime met betrekking tot onroerende zaken als volgt worden samengevat:

Belast met omzetbelasting zijn slechts:

- (i) de levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij behorend terrein vóór, of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming;
- (ii) de levering van een bouwterrein.

Als «bouwterrein» wordt beschouwd onbebouwde grond (artikel 11, vierde lid nieuw):

- a. waaraan bewerkingen plaatsvinden of hebben plaatsgevonden;
- b. ten aanzien waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond;
- c. in de omgeving waarvan voorzieningen worden of zijn getroffen; of
- d. terzake waarvan een bouwvergunning is verleend;
- e. met het oog op de bebouwing van de grond.

Een perceel dat op enig moment kan worden aangemerkt als «bouwterrein» (bijvoorbeeld omdat een bouwvergunning is afgegeven) verliest deze status pas bij bebouwing. Vanaf dat moment is immers niet langer

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).

sprake van een «bouwterrein» maar van een «gebouw en het erbij behorende terrein».

Een merkwaardige situatie ontstaat indien, om welke reden dan ook, wordt afgezien van de realisering van bouwplannen. Het perceel, dat door het uitvoeren van bewerkingen, aanleggen van voorzieningen dan wel afgeven van een bouwvergunning, «bouwterrein» is geworden, blijft deze status behouden. Indien het perceel uiteindelijk als landbouwgrond in gebruik genomen wordt, dan is nog steeds sprake van een «bouwterrein». De levering van deze landbouwgrond lijkt in beginsel tot in de lengte der tijden belast met omzetbelasting.

Aldus bezien zou ook (landbouw)grond waarin in een ver verleden bewerkingen zijn uitgevoerd met het oog op een – uiteindelijk niet gerealiseerde – bebouwing, zijn aan te merken als «bouwterrein». Deze leden vernamen gaarne in hoeverre de hiervoor genoemde gevolgen voorzien, dan wel bedoeld zijn. Hoe kan een terrein, dat eenmaal «bouwterrein» is geworden deze status verliezen indien het terrein niet bebouwd wordt, maar in gebruik wordt genomen als bijvoorbeeld landbouwgrond? Deze leden verwezen verder nadrukkelijk naar de inhoud van de zesde btw-richtlijn. De novelle is ingediend om de Nederlandse wetgeving in overeenstemming te brengen met het bepaalde in deze richtlijn.

Artikel 13 B aanhef en onder g van de richtlijn 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 onder a van de richtlijn. Vindt deze richtlijn naar het oordeel van de staatssecretaris een juiste en volledige toepassing?

De leden van de fracties van **SGP**, **RPF** en **GPV** hadden met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel.

Deze leden hadden geconstateerd dat dit wetsvoorstel geen eerbiedigende werking kent voor reeds aangekochte gronden. Zij meenden 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 uitvoeringstermijn. Zij vroegen wat de overwegingen zijn om bij het onderhavige voorstel niet een verklaring als bij wetsvoorstel 23 638 af te leggen.

De voorzitter van de commissie,
Boorsma

De griffier van de commissie,
Hordijk