

Vergaderjaar 1994–1995

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

Nr. 9

TWEEDE NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 12 september 1995

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

In **artikel II** worden de volgende wijzigingen aangebracht.

a. Onderdeel A wordt vervangen door:

A. Aan **artikel 3**, tweede lid, wordt toegevoegd: , tenzij de vergoeding, vermeerderd met de omzetbelasting, minder bedraagt dan de waarde in het economische verkeer van die rechten. De waarde in het economische verkeer bedraagt ten minste de kostprijs, met inbegrip van de omzetbelasting, van de onroerende zaak waarop het recht betrekking heeft, zoals die zou ontstaan bij de voortbrenging door een onafhankelijke derde op het tijdstip van de handeling.

b. Onderdeel C.1 vervalt.

B

In **artikel III** worden de volgende wijzigingen aangebracht.

a. Onderdeel B wordt vervangen door:

B. **Artikel 3**, onderdeel c, wordt vervangen door:

c. natrekking van een zaak op het tijdstip waarop die zaak wordt aangebracht op, aan of in een onroerende zaak, tenzij van die zaak omzetbelasting wordt geheven ter zake van de levering en de vergoeding, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de Wet op de omzetbelasting 1968, te zamen met de verschuldigde omzetbelasting, lager is dan de waarde, bedoeld in artikel 9, dan wel omzetbelasting wordt geheven ter zake van het beschikken over die zaak voor bedrijfsdoeleinden en de vergoeding bedoeld in artikel 8, derde lid, van de Wet op de omzetbelasting 1968 lager is dan de waarde, bedoeld in artikel 9, en de verkrijger die omzetbelasting op grond van artikel 15 van die wet niet of niet nagenoeg geheel in aftrek kan brengen.

Voor de toepassing van deze bepaling wordt de waarde ten minste gesteld op de kostprijs van de zaak, met inbegrip van de omzetbelasting,

zoals die zou ontstaan bij de voortbrenging door een onafhankelijke derde op het tijdstip van de natrekking.

b. In het in onderdeel G.2 opgenomen onderdeel g wordt de punt aan het slot vervangen door een puntkomma.

c. Onderdeel G.4 wordt vervangen door:

G.4. Na het derde lid wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende:

4. De in het eerste lid bedoelde vrijstellingen zijn niet van toepassing in gevallen waarin de verkrijging plaatsvindt krachtens een levering of dienst in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 ter zake waarvan omzetbelasting is verschuldigd, indien de vergoeding, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van die wet, te zamen met de verschuldigde omzetbelasting, lager is dan de waarde, bedoeld in artikel 9, en de verkrijger de omzetbelasting op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 niet of niet nagenoeg geheel in aftrek kan brengen.

Voor de toepassing van deze bepaling wordt de waarde ten minste gesteld op de kostprijs van de onroerende zaak of van de zaak waarop het recht of de dienst betrekking heeft, met inbegrip van de omzetbelasting, zoals die zou ontstaan bij de voortbrenging door een onafhankelijke derde op het tijdstip van de verkrijging.

C

In **artikel V** worden de volgende wijzigingen aangebracht.

a. In het eerste lid wordt na «artikel III, onderdeel G.2,» ingevoegd: en. Voorts vervalt «en artikel IV, onderdeel B».

b. Het negende lid wordt vervangen door:

9. In afwijking in zoverre van het eerste lid en het vijfde lid blijft artikel 11, eerste lid, onderdeel b, onder 5°, van de Wet op de omzetbelasting 1968, zoals dat luidde onmiddellijk vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, van gelding tot het tijdstip van aanvang van het tiende boekjaar volgend op het boekjaar waarin de verhuurder de onroerende zaak is gaan bezigen, mits:

a. de verhuur plaatsvindt op grond van een op 31 maart 1995, 18.00 uur, bestaande schriftelijke overeenkomst;

b. het tijdstip van ingebruikneming van de onroerende zaak door de huurder is gelegen vóór de datum van inwerkingtreding van deze wet, tenzij deze wet in werking treedt na 31 december 1995, in welk geval de ingebruikneming door de huurder moet hebben plaatsgehad vóór 1 januari 1996;

c. de vergoeding per jaar ten minste een bij ministeriële regeling vast te stellen percentage van de stichtingskosten van de onroerende zaak bedraagt; èn

d. de schriftelijke overeenkomst binnen vier weken na de inwerkingtreding van deze wet is gemeld bij de inspecteur.

c. Aan het slot wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende:

10. Met betrekking tot de verkrijging van zaken als bedoeld in artikel 4 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer blijft artikel III, onderdeel C, buiten toepassing indien wordt aangetoond dat de verkrijging het gevolg is van een op 31 maart 1995, 18.00 uur, bestaande schriftelijke overeenkomst, mits de overeenkomst binnen vier weken na de inwerkingtreding van deze wet is gemeld bij de inspecteur.

Toelichting

A en B. Artikel II, onderdeel A en artikel III, onderdelen B en G.4

De wijziging van de bij de eerste nota van wijziging opgenomen toevoeging aan artikel 3, tweede lid, van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreft twee aspecten, die meer nauwkeurig bepalen wanneer handelingen met betrekking tot beperkte rechten leveringen zijn. Met name voor incourant onroerend goed waarvoor niet of moeilijk een waarde in het economische verkeer kan worden bepaald, is in de tweede volzin toegevoegd dat de waarde in het economische verkeer ten minste de kostprijs, met inbegrip van de omzetbelasting, bedraagt van de onroerende zaak waarop het recht betrekking heeft, zoals die zou ontstaan bij de voortbrenging door een onafhankelijke derde op het tijdstip van de handeling. Voor het bepalen van die kostprijs moet rekening worden gehouden met alle kosten die zijn gemaakt. Het gaat dan onder andere om de kosten voor de opstal en voor de gehele vergoeding die is voldaan door de gerechtigde. Deze laatste kosten kunnen dus niet worden beperkt tot de vergoeding die is voldaan voor de periode waarin de opstal is of wordt gebouwd.

Een wijziging met dezelfde strekking is opgenomen in de artikelen 3, onderdeel c, en 15, vierde lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

In de eerste volzin van artikel 3, tweede lid, van de Wet op de omzetbelasting 1968 is toegevoegd dat van levering geen sprake is indien de vergoeding, vermeerderd met de omzetbelasting, minder bedraagt dan de waarde in het economische verkeer. Mogelijk ten overvloede merk ik op dat hier wordt bedoeld de vergoeding in de zin van artikel 8, eerste en vijfde lid, van de Wet op de omzetbelasting 1968, en dat in de waarde in het economische verkeer de waarde van een eventuele opstal moet zijn begrepen.

C. Artikel V

a. (eerste lid)

Deze wijziging is uitsluitend van redactionele aard.

b. (negende lid)

Deze wijziging van het bij de eerste nota van wijziging geïntroduceerde negende lid van artikel V, behelst in de eerste plaats de aanpassing met betrekking tot lopende contracten die ik in mijn antwoorden op de schriftelijke vragen heb aangegeven.

Deze contracten worden volledig gerespecteerd indien zij bestonden op 31 maart 1995, 18.00 uur, de onroerende zaak in gebruik is genomen uiterlijk op 31 december 1995, sprake is van een reële huur en de overeenkomst is gemeld binnen vier weken na de inwerkingtreding van het wetsvoorstel.

Voorts is de redactionele opzet van het negende lid gewijzigd zonder dat dit inhoudelijke gevolgen heeft.

c. (tiende lid)

In het vierde lid is voorzien in een overgangsregeling met betrekking tot economische eigendomsoverdrachten mits de overeenkomst schriftelijk is vastgelegd voor 31 maart 1995, 18.00 uur, en de overeenkomst binnen vier weken na inwerkingtreding van het wetsvoorstel wordt gemeld bij de inspecteur. Thans wordt voorzien in een overeenkomstige overgangsregeling voor verkrijgingen van aanmerkelijk-belangaandelen in lichamen

die als gevolg van het wetsvoorstel een onroerend-goedlichaam zijn
geworden met ingang van 31 maart 1995, 18.00 uur.

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