

Regeling vrijstelling overdrachtsbelasting voor investeringen in stedelijke herstructurering

19 mei 2005/Nr. WV 2005/97 M
 Directoraat-Generaal voor Fiscale
 Zaken, Directie Wetgeving Verbruiksbe-
 lastingen

De Staatssecretaris van Financiën,
 Handelende in overeenstemming met de
 Minister van Volkshuisvesting, Ruimte-
 lijke Ordening en Milieubeheer en de
 Minister van Binnenlandse Zaken en
 Koninkrijksrelaties;
 Gelet op artikel 15, eerste lid, onderdeel
 n, van de Wet op belastingen van rechts-
 verkeer;

Besluit:

Artikel 1

1. Deze regeling geeft uitvoering aan
 artikel 15, eerste lid, onderdeel n, van de
 Wet op belastingen van rechtsverkeer.
 2. Deze regeling verstaat onder:
 a. wet: Wet op belastingen van rechts-
 verkeer;
 b. herstructureringsgebied: een gebied
 waarin een activiteit als bedoeld in arti-
 kel 7, vierde lid, van de Wet stedelijke
 vernieuwing wordt uitgevoerd, dan wel
 een gebied waarin een ontwikkelings-
 programma als bedoeld in artikel 7, eer-
 ste lid, van de Wet stedelijke vernieu-
 wing wordt uitgevoerd;
 c. toegelaten instelling: een instelling als
 bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de
 Woningwet;
 d. fonds: een in Nederland gevestigde
 landelijk werkende toegelaten instelling
 als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van
 de Woningwet, die geen winsttoegmerk
 heeft, die hoofdzakelijk tot doel heeft de
 aankoop van woningen van toegelaten
 instellingen die daadwerkelijk uitvoe-
 ring geven aan stedelijke herstructure-
 ring en de verkoop van deze woningen
 aan natuurlijke personen, en die als
 zodanig is aangewezen door de Minister
 van Volkshuisvesting, Ruimtelijke
 Ordening en Milieubeheer;
 e. investeren: de feitelijke besteding
 door de toegelaten instelling van midde-
 len ten behoeve van de stedelijke her-
 structurering in een herstructureringsge-
 bied.

Artikel 2

De vrijstelling is van toepassing indien:
 a. de buiten een herstructureringsgebied
 gelegen woningen door het fonds wor-
 den verkregen van een toegelaten instel-
 ling die onroerende zaken in eigendom
 heeft in een herstructureringsgebied;
 b. de toegelaten instelling de bij de ver-
 koop van woningen verkregen middelen

binnen zeven kalenderjaren na afloop
 van het kalenderjaar waarin de wonin-
 gen zijn verkregen door het fonds,
 investeert; en
 c. het fonds binnen acht maanden na
 afloop van elk kalenderjaar aan de belas-
 tingdienst een door een accountant
 gewaarmerkt overzicht verstrekt waaruit
 de investeringen in herstructureringsge-
 bieden in het kader van de uitvoering
 van deze regeling blijken.

Artikel 3

De belasting die door toepassing van
 deze regeling niet is geheven, is alsnog
 verschuldigd:
 a. voorzover niet wordt aangetoond dat
 de bij de verkoop van woningen verkre-
 gen middelen binnen zeven kalenderja-
 ren na afloop van het kalenderjaar waar-
 in de woningen zijn verkregen door het
 fonds, zijn geïnvesteerd; of
 b. indien gegronde twijfel bestaat dat de
 middelen die bij de verkoop van wonin-
 gen aan het fonds verkregen zijn, binnen
 zeven kalenderjaren na afloop van het
 kalenderjaar waarin de woningen ver-
 kocht zijn aan het fonds, geïnvesteerd
 zullen worden.

Artikel 4

1. Deze regeling treedt in werking met
 ingang van de tweede dag na de dagte-
 kening van de Staatscourant waarin zij
 is geplaatst en werkt terug tot en met
 1 januari 2005.
 2. Deze regeling wordt aangehaald als:
 Regeling vrijstelling overdrachtsbelas-
 ting voor investeringen in stedelijke
 herstructurering.

Deze regeling zal met toelichting in de
 Staatscourant worden geplaatst.

*De Staatssecretaris van Financiën,
 J.G. Wijn.*

Toelichting

Algemeen

In artikel 15, eerste lid, onderdeel n, van
 de Wet op belastingen van rechtsverkeer
 (hierna: de wet) is met ingang van
 1 januari 2005 een vrijstelling van over-
 drachtsbelasting opgenomen voor de
 verkrijging van woningen door een in
 Nederland gevestigde landelijk werken-
 de toegelaten instelling indien de wonin-
 gen worden verkregen van een andere
 toegelaten instelling (hierna: woningcor-
 poratie) die betrokken is bij stedelijke
 herstructurering. Er worden echter wel
 voorwaarden gesteld aan deze faciliteit.

De onderhavige regeling geeft uitvoe-
 ring aan genoemde wetsbepaling, waar-
 in is bepaald dat de Minister van
 Financiën, in overeenstemming met de
 Ministers van Volkshuisvesting, Ruimte-
 lijke Ordening en Milieubeheer en van
 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrela-
 ties bij regeling de voorwaarden stelt
 waaronder deze vrijstelling kan worden
 toegepast.

De vrijstelling geldt voor verkrijgin-
 gen door een bijzonder type landelijk
 werkende toegelaten instelling in de zin
 van artikel 70, eerste lid, van de
 Woningwet (hierna: een fonds). Dit
 fonds heeft namelijk hoofdzakelijk tot
 doel verhuurde woningen van woning-
 corporaties aan te kopen en deze vervol-
 gens te verkopen aan huurders en andere
 particuliere kopers bij vertrek van de
 zittende huurder. Na beoordeling of vol-
 daan wordt aan de voorwaarden die
 artikel 15 van de wet stelt, wordt zo'n
 fonds als zodanig aangewezen door de
 Minister van Volkshuisvesting, Ruimte-
 lijke Ordening en Milieubeheer. Net als
 andere toegelaten instellingen dient het
 fonds te voldoen aan de vereisten in het
 Besluit beheer sociale-huursector.

Doordat het fonds bereid is woningen
 die doorgaans moeilijk verkoopbaar zijn
 van woningcorporaties te kopen, kunnen
 de woningcorporaties de daarbij vrijge-
 komen middelen eerder (dan zonder de
 mogelijkheid van verkoop aan het
 fonds) investeren in herstructureringsge-
 bieden. Om investeringen in herstructu-
 reringsgebieden door woningcorporaties
 te stimuleren zijn de verkrijgingen van
 woningen van woningcorporaties door
 het fonds vrijgesteld van overdrachtsbe-
 lasting.

Herstructureringsgebieden zijn gebie-
 den waarin stedelijke vernieuwing
 plaatsvindt als bedoeld in artikel 1, eer-
 ste lid, onderdeel a, van de Wet stedelij-
 ke vernieuwing. In dat artikel wordt
 stedelijke vernieuwing gedefinieerd als
 op stedelijke gebied gerichte inspannin-
 gen die strekken tot verbetering van de
 leefbaarheid en veiligheid, bevordering
 van een duurzame ontwikkeling en ver-
 betering van de samenhang, verbetering
 van de bereikbaarheid, verhoging van de
 kwaliteit in de openbare ruimte of
 anderszins tot structurele kwaliteitsver-
 hoging van dat gebied.

De investering in herstructureringsge-
 bieden van de middelen die met de
 verkoop zijn verkregen moet worden
 gedaan door de woningcorporatie die de
 woningen aan het fonds heeft verkocht.
 Indien deze woningcorporatie een

samenwerkingsverband (bijvoorbeeld een wijkontwikkelingsmaatschappij) aangaat waarbij het samenwerkingsverband in de loop der tijd van samenstelling verandert, zal de woningcorporatie aan zijn verplichting tot investeren in herstructurering moeten blijven voldoen. Ook in geval van fusie of splitsing van woningcorporaties zal de verplichting tot investering in herstructurering blijven bestaan. Deze verplichting blijft gelden voor de oorspronkelijke woningcorporatie. In de artikelsgewijze toelichting wordt nader ingegaan op de vraag wanneer sprake is van investeringen in stedelijke herstructurering.

De vrijstelling ter zake van de verkrijging van de woningen door het fonds zal alleen van toepassing zijn voorzover het bedrag waarover bij de transactie vrijstelling van overdrachtsbelasting is verleend door de woningcorporatie wordt geïnvesteerd binnen een periode van zeven kalenderjaren na afloop van het kalenderjaar waarin de transactie heeft plaatsgevonden.

Als de middelen binnen zeven kalenderjaren na afloop van het kalenderjaar waarin de woningen zijn verkocht, zijn geïnvesteerd, blijft de vrijstelling van toepassing. Voorzover de voor herstructurering bestemde middelen niet binnen zeven kalenderjaren – na afloop van het kalenderjaar waarin de woningen door de betreffende woningcorporatie zijn verkocht – zijn geïnvesteerd, wordt het fonds de belasting alsnog verschuldigd. Terzake van de verkoop van woningen door het fonds (aan derden) wordt op gebruikelijke wijze overdrachtsbelasting geheven. Dit geldt overigens ook voor aankoop van woningen door het fonds buiten het kader van stedelijke herstructurering zoals bedoeld in deze regeling.

Administratieve lasten

Deze regeling vloeit voort uit het Belastingplan 2005 (Wet van 16 december 2004, Stb. 653). De effecten van de regeling op de administratieve lasten voor het bedrijfsleven zijn verwaarloosbaar. Deze zijn reeds meegenomen bij de in de memorie van toelichting bij het Belastingplan 2005 vermelde effecten van deze maatregel. De daar vermelde effecten zijn namelijk inclusief de effecten van met de wetwijzigingen samenhangende lagere regelgeving.

Artikelsgewijs

Artikel 1

In artikel 1 is een aantal definities opgenomen. In onderdeel b is bepaald wat onder een herstructureringsgebied moet worden verstaan. Voor de definitie van toegelaten instelling wordt in onderdeel c verwezen naar artikel 70, eerste lid, van de Woningwet. In onderdeel d is gedefinieerd wanneer sprake is van een fonds in de zin van deze regeling.

Omdat vereist is dat de bij de verkoop van woningen verkregen middelen aantoonbaar zijn geïnvesteerd in herstructureringsgebieden, is in onderdeel e geformuleerd wat onder investeren wordt verstaan. Uitgangspunt daarbij is dat de woningcorporaties gebonden zijn aan het Besluit Beheer sociale-huursector (hierna: BBSH) en dus alleen de activiteiten mogen verrichten die in dat besluit zijn toegestaan.

Onder investeringen in herstructureringsgebieden valt – binnen de voorwaarden van het BBSH – een scala aan activiteiten die nodig zijn om de herstructureringsgebieden te revitaliseren. In het begrip investeren ligt besloten dat het niet gaat om een uitgave die exploitatiekosten dekt, maar dat het gaat om een kapitaalsuitgave met een duurzaam karakter. In andere woorden, bestedingen waarop kan worden afgeschreven. Immateriële activa vallen niet onder het begrip investeren. Onder investeringen in herstructurering vallen de verwerving, bouw en renovatie van woningen in een herstructureringsgebied. Ook bijvoorbeeld het aanbrengen van fundering of geluidsisolatie voor deze woningen kan worden gezien als een investering in herstructurering. Daarnaast valt te denken aan de verwerving of het opknappen van wijk- of buurthuizen, scholen of een gezondheidscentrum. Dit geldt ook voor bepaalde uitgaven ten behoeve van de leefomgeving, bijvoorbeeld het aanleggen van groenvoorzieningen. Ook de aankoop door de woningcorporatie van woningen in een herstructureringsgebied met het oogmerk deze, al dan niet na renovatie te gaan verhuren, kan onder omstandigheden kwalificeren. Daarnaast kan het voorkomen, dat woningcorporaties kwalitatief goede woningen in handen van huisjesmelkers aankopen om de sociale samenhang of de veiligheid te bevorderen of om ongewenste elementen uit de wijk te krijgen. In het geval dat woningcorporaties kwalitatief minder goede woningen aankopen, en doorverkopen onder de voorwaarde dat de nieuwe eigenaar de woning opknaapt, kan onder omstandigheden sprake zijn van investeringen in stedelijke herstructurering. Investerings die contractueel zijn vastgelegd, maar niet feitelijk zijn gedaan binnen de zevenjaarsperiode, voldoen niet aan de definitie, ook al is het contract bindend.

Artikel 2

In artikel 2 worden de voorwaarden gesteld waaraan voldaan moet worden voor toepassing van de vrijstelling van overdrachtsbelasting. Naast de in het algemeen deel reeds genoemde voorwaarden (verkoop door woningcorporaties aan een fonds en de verplichting tot investeren binnen zeven jaren in een herstructureringsgebied) zij expliciet

gewezen op de eis van een door een accountant gewaarmerkt overzicht. Dit dient jaarlijks binnen acht maanden na afloop van het kalenderjaar te worden verstrekt en hieruit dienen de investeringen in herstructureringsgebieden in het kader van de uitvoering van deze regeling te blijken. Voor deze termijn is gekozen omdat de woningcorporaties binnen zes maanden na afloop van een kalenderjaar over een jaarrekening en accountantsverklaring moeten beschikken. Over de verstrekking van deze gegevens door de woningcorporaties aan het fonds kunnen onderling afspraken gemaakt worden. Het fonds heeft na de genoemde termijn van zes maanden nog twee maanden om de gegevens van de woningcorporaties te verwerken in het aan de belastingdienst te verstrekken gewaarmerkte overzicht.

Artikel 3

In dit artikel is bepaald dat de belasting alsnog verschuldigd is voorzover niet wordt aangetoond dat de bij de verkoop van woningen verkregen middelen binnen zeven kalenderjaren na afloop van het kalenderjaar waarin de woningen zijn verkregen door het fonds, zijn geïnvesteerd. Zodra eenmaal is aangetoond dat de middelen binnen de genoemde periode zijn geïnvesteerd zal de belasting in zoverre niet alsnog verschuldigd kunnen worden.

Indien echter gegronde twijfel bestaat of de bij de verkoop van woningen aan het fonds verkregen middelen binnen zeven kalenderjaren na afloop van het kalenderjaar waarin de woningen verkocht zijn aan het fonds, geïnvesteerd zullen worden in een herstructureringsgebied, is de belasting alsnog verschuldigd. Gegronde twijfel kan bijvoorbeeld ontstaan indien op een gegeven moment onomstotelijk vast staat dat er van de beoogde herstructurering geen sprake zal zijn of dat de opbrengst van de verkoop van woningen aan het fonds veruitstijgt boven de te verwachten (resterende) investeringen in een herstructureringsgebied. Het fonds, dat alsnog belasting verschuldigd wordt indien de gerezen twijfel gegrond is, zal uit dien hoofde alert moeten zijn of door de woningcorporaties aan de voorwaarden voor de vrijstelling wordt of zal worden voldaan.

Artikel 4

Dit artikel regelt de inwerkingtreding en bevat de citeertitel van de regeling. Deze regeling treedt in werking met ingang van de tweede dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin zij is geplaatst en werkt terug tot en met 1 januari 2005.

*De Staatssecretaris van Financiën,
J.G. Wijn.*