



LANG LEVE DE BELASTINGDIENST

DOOR WILLIE AMBERGEN

Het zal u wel eens zijn opgevallen dat fiscalisten zich nogal eens negatief uitlaten over de Belastingdienst. Ik moet bekennen dat ik daar soms ook van harte aan mee doe. Onlangs heeft de staatssecretaris van Financiën echter twee publicaties rondgestuurd waar ik als fiscaal adviseur redelijk gelukkig van word, één over bouwterreinen en de andere over transformatie van vastgoed. Als u wel eens met een vastgoedfiscalist hebt gesproken, dan zal hij u vermoedelijk al eens hebben uitgelegd dat bij de aankoop van een bouwterrein er veelal wel btw en geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Dit op grond van de zogenoemde 'samenloopvrijstelling'. Volgens de Nederlandse wet is er slechts sprake van een bouwterrein bij de levering van geheel onbebouwde grond en tevens moet er sprake zijn van een bewerking van de grond, een voorziening aan de grond, of moet er een omgevingsvergunning zijn afgegeven. In de zogenaamde Don Bosco-zaak en in de Maasdriel-zaak heeft het Hof van Justitie, en later ook de Nederlandse Hoge Raad, duidelijk gemaakt dat deze Nederlandse definitie niet helemaal juist is. Ook een nog bebouwd terrein waarvan de bebouwing door de verkoper geheel gesloopt gaat worden, kan voor de btw als bouwterrein worden aangemerkt. Na het bekend worden van de Don Bosco-zaak begon de Belastingdienst een achterhoedegevecht door soms de stelling in te nemen dat er toch nog overdrachtsbelasting verschuldigd is als er sprake is van een bebouwd 'Don Bosco'-bouwterrein. Dit was een beetje merkwaardig, omdat de Hoge Raad in de uitwerking van de Don Bosco-zaak liet weten dat een vrijstelling van overdrachtsbelasting ook van toepassing is bij de verkrijging van een dergelijk bebouwd terrein. De staatssecretaris heeft nu aangegeven dit achterhoedegevecht op te geven. Hij noemt het redelijk dat er ook geen overdrachtsbelasting verschuldigd is bij de verkrijging van zo'n bebouwd Don Bosco-bouwterrein. Wel koppelt hij aan deze toezegging nog een aantal voorwaarden en moet de vrijstelling vooraf aangevraagd worden bij de Belastingdienst. Hoewel ik vind dat de vrijstelling van overdrachtsbelasting ook zonder voorwaarden van toepassing is, zijn de opgelegde voorwaarden zo weinig belemmerend dat

ik vermoed dat de meeste van mijn cliënten er geen probleem mee zullen hebben.

Onlangs maakte de staatssecretaris ook een gedachtesprong bij de transformatie van vastgoed. Dat betreft dan transformaties waarbij het oude pand grotendeels blijft staan en vooral de bestemming en het interieur van het pand veranderd worden. In een eerdere column heb ik al eens geschreven over transformaties door een ontwikkelende bouwer. Als een ontwikkelende bouwer de transformatie uitvoert, dan levert hij – fiscaal gezien – een oud pand op, waardoor er bij de levering slechts overdrachtsbelasting verschuldigd is. Ik meen dat de ontwikkelende bouwer in zo'n situatie aan zijn koper geen btw mag berekenen over de bouwtermijnen. Dus terwijl een aannemer normaal de gevangenis in zou moeten als hij geen btw op bouwtermijnen berekent, is dit bij transformatie opeens de bedoeling van de wet. De Nederlandse Vereniging voor Bouwondernemers is voor deze gedachte gaan lobbyen bij het ministerie van Financiën. Dit vanuit de gedachte dat transformatie van vastgoed een zeer gewenste bestemming is voor leegstaande kantoren, maar vermoedelijk ook vooral omdat deze fiscale gedachte tot een kostenbesparing van soms wel 10% van de transformatiekosten kan leiden. De staatssecretaris heeft in een recente brief aan het parlement aangegeven zich te kunnen vinden in het btw-vrij laten van de aanneemtermijnen bij transformatie van vastgoed en dat hij binnenkort, na overleg met de NVB, met een nieuwe Mededeling zal komen over dit onderwerp. De eerste stap voor het fiscaal vriendelijk behandelen is dus gezet. Nu maar hopen dat de daarbij door de staatssecretaris te bedenken voorwaarden werkbaar blijven, waardoor niet het kind met het fiscale badwater wordt weggegooid.

Al met al zijn er wel opmerkingen te plaatsen bij de mededelingen van de staatssecretaris, maar vooralsnog ben ik blij met de bewegingen die hij gedaan heeft. Daarom wil ik deze column eindigen met de zin waarmee ik ook begonnen ben: 'Lang leve de Belastingdienst'.

Willie Ambergen is als vastgoedfiscalist verbonden aan CMS