

Commissie Financiën van de Tweede Kamer
De heer Ch.B. Aptroot
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Datum 8 juni 2012
Referentie 20120608HsG
Betreft Betreft overgangsregeling btw m.b.t. onroerende zaken

Geachte heer Aptroot,

De NEPROM heeft kennis genomen van het wetsvoorstel Uitwerking fiscale maatregelen begrotingsakkoord 2013. Het voorstel staat op uw commissieagenda van dinsdag 12 juni a.s. In verband daarmee vragen wij uw aandacht voor zeer nadelige gevolgen van de btw-verhoging bij de verkoop van woningen.

Met instemming hebben wij kennisgenomen van de overgangsregeling in het wetsvoorstel bij de verhoging van het btw-tarief ingaande 1 oktober dit jaar m.b.t. onroerende zaken. Een overgangsmaatregel waar de NEPROM als vereniging van professionele ontwikkelaars ook voor heeft gepleit. De voorgestelde overgangsregeling is in onze visie echter te beperkt.

De voorgestelde overgangsregeling heeft tot gevolg dat wordt voorkomen dat bij de aankoop van woningen waarbij in termijnen wordt betaald, de belasting moet worden herzien die is begrepen in de op 1 oktober reeds vervallen termijnen. Voor termijnen die na 1 oktober verschuldigd zijn, geldt echter het nieuwe tarief. Dat betekent dat kopers die voor 1 oktober een nieuwbouwwoning hebben gekocht, die na 1 oktober wordt opgeleverd, daarmee geconfronteerd zullen worden. Dat zal voor veel kopers het geval zijn, omdat nieuwbouw doorgaans van papier wordt gekocht en er een aanzienlijk tijd ligt tussen het tekenen van het koopcontract, start bouw en de oplevering. Kopers zullen dus over een aanzienlijk deel van de koopsom het hoge btw-tarief moeten betalen. Dat loopt als nel op tot duizenden euro's.

Bij de hypotheekverstrekking zal daar in de meeste gevallen geen rekening mee zijn gehouden. Met de verhoging zijn dusdanig hoge bedragen gemoeid dat het niet reëel is te verwachten dat kopers die uit eigen middelen kunnen voldoen. Anders dan ten tijde van de btw-verhoging in 2001 (toen hetzelfde overgangsrecht werd gehanteerd) stellen financiële instellingen kopers nauwelijks of geen mogelijkheden meer ter beschikking de verhoging te financieren. Leningen en hypotheek worden immers amper meer verstrekt, onder andere vanwege stringent beleid vanuit AFM en DNB.

Wij verzoeken u daarom de overgangsregeling voor woningbouw te koppelen aan de datum van de ondertekening van het (koop)contract. Hoewel wij beseffen dat fiscaal gezien de datum waarop de (op)levering verricht wordt bepalend is, vinden wij dat de rek en ruimte van dit uitgangspunt opgezocht dient te worden. Ook als dit overleg met Brussel vereist. De situatie op de woningmarkt is nijpend en het gevoel voor urgentie zou ook uit de overgangsregeling moeten blijken. De in 2001 gehanteerde overgangsregeling volstaat niet in de huidige slechte markt.

Wij verzoeken u bovenstaande bij uw beraadslagingen te betrekken.

Met vriendelijke groet,

Jan Fokkema
directeur

