

Tweede Kamer  
Vaste commissie voor Financiën  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

**Tevens per e-mail**

Datum 27 september 2016  
Referentie -  
Betreft Wijziging definitie bouwterrein – Belastingplan 2017

Geachte heer, mevrouw,

Op grond van het Belastingplan 2017 wordt de Wet op de omzetbelasting aangepast, onder andere op het volgende punt. De definitie van het begrip ‘bouwterrein’ wordt gewijzigd. Onder een bouwterrein (...) wordt straks verstaan *‘onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen’*.

Aangezien dit een maatregel betreft die de woningmarkt mogelijk in belangrijke mate raakt, voorzien wij u in deze brief graag van de volgende input. De NEPROM is de brancheorganisatie voor professionele opdrachtgevers, met als leden projectontwikkelaars, vastgoedbeleggers, woningcorporaties en ontwikkelende bouwondernemingen.

## 1) Verduidelijking definitie

Er is meer duidelijkheid gewenst over wat er onder de woorden “kennelijk bestemd” wordt verstaan. Het begrip is -ondanks de genoemde voorbeelden - zo ruim, dat hier in de praktijk discussie over kan ontstaan. En aangezien onbepaaldheid en besprekingen hierover de bedrijfsvoering van betrokken partijen zouden kunnen belemmeren, verzoeken wij de wetgever hierover vooraf duidelijkheid te verschaffen.

Wij vragen ons bijvoorbeeld af welk regime van toepassing is op de volgende situatie. Er wordt door een ontwikkelaar grond gekocht waarop volgens het geldende bestemmingsplan niet gebouwd mag worden. Het bestemmingsplan wijzigt vervolgens niet.

Er wordt daarna doorgeleverd zonder dat de verkoper bebouwing gerealiseerd heeft. Onder welke regime valt de aankoop en de verkoop? Is er sprake van dubbele belastingheffing? Wij vernemen graag hoe dit volgens de wetgever in de praktijk uitwerkt. Is het de bedoeling van de wetgever dat transacties eerder met omzetbelasting belast worden?

Specifiek is meer duidelijkheid gewenst over wat de “andere objectieve gegevens” zijn. In het aangehaalde arrest Maasdriel wordt daarnaast gesproken van een “globale beoordeling” en de MvT spreekt over een “beoordeling”. We horen graag of met dit tekstuele onderscheid ook een andere interpretatie wordt beoogd.

Onder verwijzing naar het hiervoor genoemde praktijkvoorbeeld willen de genoemde aspecten ter illustratie van de “objectieve gegevens”, zoals aangevraagde vergunningen of gemaakte architectkosten, in onze ogen geenszins zeggen dat de onbebouwde terreinen in deze gevallen ‘kennelijk bestemd’ zijn voor bebouwing. Projectontwikkeling is een iteratief proces en wetgeving en de toepassing daarvan zouden daarop aan moeten sluiten.

## 2) Overgangsrecht

Er dient voorzien te worden in een goede overgangsregeling. Bij het voorstel wordt geen rekening gehouden met de gevolgen van huidige regelgeving.

Het is mogelijk dat grond die is of wordt aangekocht met overdrachtsbelasting en op basis van de letterlijke huidige Nederlandse wettekst onder de oude regelgeving valt, en wanneer deze wordt doorverkocht in de btw sfeer valt op basis van de nieuwe regelgeving. Voor projecten die nu in ontwikkeling zijn waarbij de partijen op basis van de huidige wetgeving uitgaan van overdrachtsbelasting moet wat ons betreft een regeling komen. Wij willen voorstellen dat gronden die onder het oude regime zijn aangekocht nog eenmaal onder het oude regime kunnen worden doorverkocht mits uiteraard de feitelijke staat van de grond ongewijzigd is.

## 3) Algemeen

Er ontbreekt een goede toelichting op de (economische) gevolgen van dit voorstel op de woningmarkt. Wij verzoeken u die toe te voegen.

Los van bovenstaande vragen wij uw aandacht voor (een ander onderwerp): de onder onze leden gesignaleerde onduidelijkheid over de fiscale gevolgen bij transformatie; waarbij kantoren worden omgebouwd tot woningen. Wij vinden het belangrijk dat er van fiscale wetgeving de juiste stimulans uitgaat voor de woningmarkt. Wij zullen de Staatssecretaris in een aparte brief verzoeken het gesprek hierover aan te gaan met ons. We sturen hem een kopie van deze brief.

Wij verzoeken u in uw besluitvorming rekening te houden met bovengenoemde aandachtspunten. Tot een nadere toelichting zijn wij desgewenst bereid.

met vriendelijke groet,

Nicolette Zandvliet  
juridisch beleidsmedewerker NEPROM