

Dit is een voorstel om iets te repareren wat geen probleem is. Er is enkel een potentieel budgettair belang mee gemoeid, met negatieve neveneffecten op met name woningbouw.

Achtergrond samenloopvrijstelling BTW-OVB: is te voorkomen dat op een nieuwe onroerende zaak zowel BTW als overdrachtsbelasting verschuldigd is. Bij een nieuwe onroerende zaak is de BTW echter aftrekbaar bij koper indien die het bedrijfsmiddel voor BTW belaste doeleinden gebruikt. Derhalve drukt de BTW enkel in gevallen zoals woningen (vrijgesteld) of bij kopers die vanwege hun eigen activiteiten vrijgesteld zijn.

In geval aandelen worden verkocht is geen BTW verschuldigd, maar is ogv een Hoge Raad arrest wel de samenloopvrijstelling voor OVB van toepassing. Dit voorstel beoogt de vrijstelling van OVB in die gevallen te verwijderen.

Hoewel beoogd wordt om de aankoop van aandelen gelijk te behandelen als aankoop van stenen, is daar geen sprake van. Onder het voorstel zal een aankoop van aandelen (met nieuwbouw) ertoe leiden dat er OVB is verschuldigd over de gehele prijs. Tegelijk drukt in de vennootschap nog BTW (en mogelijk OVB) op grond, termijnen en overige derde kosten. Bij een verkoop van de stenen zou de BTW in aftrek worden gebracht (ingeval van BTW belast gebruik) en geen OVB verschuldigd zijn. Overkill dus. Bij BTW vrijgesteld gebruik zou de BTW drukken maar geen OVB. Met het voorstel kom je dan ook niet in exact vergelijkbare situatie.

In feite zijn er 2 situaties te onderscheiden die volgens het ministerie problematisch zijn:

- 1) De verkrijging van nieuwbouwwoningen (door beleggers zoals pensioenfondsen etc)
- 2) De verkrijging van andere objecten door vrijgestelde partijen zoals scholen, zorginstellingen, verzekeraars.

Ad 1) Deze verkrijging van nieuwbouw woningen door beleggers is inderdaad gunstiger voor kopers (aangezien de BTW dan wel drukt op grond, bouwtermijnen en overige kosten maar niet op financieringskosten en winst ontwikkelaar). Echter de verkrijging van aandelen brengt ook andere aspecten en risico's met zich mee, bovendien kan een samenwerking zijn beoogd die via een vennootschap te realiseren is. Verder krijgt koper inzicht in de winst van ontwikkelaar bij een aandelentransactie hetgeen invloed kan hebben op de prijs. Men kan zich ook afvragen hoe rechtvaardig het is om BTW over financieringslasten te heffen (wat in casu niet gebeurt vanwege de aankoop aandelen) wat door dit voorstel wordt gewijzigd in OVB. Maar uiteindelijk zal de heffing van OVB over de aandelen (met BTW drukkend op groot deel kosten) ertoe leiden dat deze verkrijging minder zal worden toegepast, met vooral als gevolg dat er nog minder woningen gebouwd gaan worden.

Ad 2) Deze verkrijging in de vorm van aandelen is inderdaad gunstiger voor betreffende kopers (aangezien de BTW dan wel drukt op grond, bouwtermijnen en overige kosten maar niet op financieringskosten en winst ontwikkelaar). Zie hierboven. De vraag die het Ministerie zich moet stellen is, hoe erg is het als onderwijsinstellingen of zorg (staats gefinancierd) hiervan profiteren? En idem voor pensioenfondsen.

Concluderend: de vraag is of het budgettaire belang realistisch is, aangezien veel partijen geen aandelen transactie aangaan als OVB plus BTW/OVB op de grond/termijnen hoger zijn dan BTW op nieuwbouwprijs. Bovendien is het mogelijk dat er dan nog minder nieuwbouw zal worden gerealiseerd. Indien dit toch nodig lijkt te zijn (maar waarom?) zou het passend zijn om het OVB tarief op aandelentransacties bij woningen te verlagen naar bijv het redelijker tarief van 6%.