

To: [10.2.e]@minfin.nl[10.2.e]@minfin.nl]; [10.2.e]@minfin.nl[10.2.e]@minfin.nl]; kv7/cn=recipients/cn=belastingplan.afp[kv7/cn=recipients/cn=belastingplan.afp]; [10.2.e]@minfin.nl[10.2.e]@minfin.nl]; [10.2.e]@minfin.nl[10.2.e]@minfin.nl]; [10.2.e]@minfin.nl[10.2.e]@minfin.nl]

From: Belastingplan

Sent: Wed 11/7/2012 10:34:03 PM

Importance: Normal

Subject: Dossier wetgevingsoverleg

MAIL_RECEIVED: Wed 11/7/2012 10:34:03 PM

[1 - Nota's nav verslag.pdf](#)

[2 - Nota nav nader verslag.pdf](#)

[3 - Nota's van wijziging.pdf](#)

[4 - diverse brieven aan de kamer.pdf](#)

[5 - diverse memo's.pdf](#)

[6 - Overzicht amendementen per 7-11.pdf](#)

[7 - beoordelingen amendementen.pdf](#)

Beste [10.2.e]

Bijgaand een elektronische versie van het dossier dat we hebben voorbereid ten behoeve van het wetgevingsoverleg. Om het enigszins hanteerbaar te maken voor de Ipad hebben we van de verschillende documenten pdf-files gemaakt. Het gaat om zeven pdf-files. Hierna staat per file aangegeven welke documenten daarin zijn opgenomen. In de naamgeving van de files komt de hierna gevolgde nummering terug.

1. De zes nota's naar aanleiding van het verslag;
2. De nota naar aanleiding van het nader verslag;
3. De zeven nota's van wijziging, met inbegrip van de beide nota's die minister Blok heeft verzonden;
4. De verschillende relevante brieven die recent naar de Kamer zijn gezonden;
5. De memo's die eerder aan u zijn uitgereikt en die welke u recent om heeft gevraagd;
6. Een overzicht van de aangevraagde en ingediende amendementen;
7. De beoordelingssjablonen van de aangevraagde en ingediende amendementen.

Dit "elektronische" dossier bevat hiermee de belangrijkste documenten. Het schriftelijke dossier is iets uitgebreider. Dit tref je morgen bij binnenkomst op je bureau aan.

Wij vragen nog het aandacht voor het volgende:

- a. Nu het debat over regeerakkoord niet doorgaat is er gelegenheid om op donderdag eventueel een vooroverleg te hebben als daar behoefte aan is. Wilt je een vooroverleg? Indien ja, dan zullen wij een overleg in laten plannen.
- b. Omtzigt heeft een amendement aangevraagd waarin hij de WKR-verhoging voor 2013 terugdraait (structureel). Dit maakt onderdeel uit van een breder amendement waarin een verlaging van de btw in de bouw wordt voorzien.
- c. Omtzigt heeft voorts aangegeven dat hij zal vragen om het bodem(voor)recht in een afzonderlijk wetsvoorstel onder te brengen.

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Overzicht (budgettair) maatregelen 2013 in pakket Belastingplan 2013 met "herkomst" en budgettair belang

Onderwerp	geregeld in	2013	2014	2015	struc.
Vereenvoudiging scholingsuitgaven	pakket Belastingplan 2013	18	18	18	18
Aanpassing heffingskorting en tarieven	pakket Belastingplan 2013	1.750	1.750	1.750	1.750
Afstempeling eigenbeheerpensioenen	pakket Belastingplan 2013	-36	-2	-2	-2
Werkkostenregeling	pakket Belastingplan 2013	-100	-100	-100	-100
Afdrachtvermindering onderwijs	pakket Belastingplan 2013	14	17	28	38
S&O-afdrachtvermindering	pakket Belastingplan 2013	-20	0	0	0
Afschaffen thincapregeling	pakket Belastingplan 2013	-30	-30	-30	-30
Uitbreiding buitenlandse belastingplicht bestuurdersbeloningen	pakket Belastingplan 2013	20	20	20	20
Overdrachtsbelasting bij latere verkrijging aanhorigheden woningen	pakket Belastingplan 2013	-3	-3	-3	-5
Verlenging doorverkooptermijn overdrachtsbelasting	pakket Belastingplan 2013	-10	-40	-60	0
Herziening btw-systeem tabak	pakket Belastingplan 2013	0	-67	0	0
Pakket constructiebestrijding bodem(voor)recht	pakket Belastingplan 2013	44	100	100	100
Totaal Belastingplan 2013		1.647	1.663	1.721	1.789
Totaal OFM 2013	pakket Belastingplan 2013	-21	-3	7	4
Totaal Wet verhuurderheffing	pakket Belastingplan 2013	5	800	800	800
Totaal Wet herziening fiscale behandeling eigen woning (incl. LTV)	pakket Belastingplan 2013	5	14	32	5.400
Totaal Reiskosten	pakket Belastingplan 2013	1.375	1.425	1.460	1.500
Totaal pakket Belastingplan 2013		3.011	3.899	4.020	9.493
Niet invoeren vitaliteitssparen	deelakkoord - amendement H/P, tweede NvW BP2013	580	764	759	140
Verhoging assurantiebelaasting	deelakkoord - amendement H/P, aangepast in tweede NvW BP2013	1.222	1.379	1.403	1.403
Werkbonus	deelakkoord - amendement H/P, tweede NvW BP2013	-70	-70	-210	-210
Schrappen aftrekbaarheid beloningen tussenpersonen	regeerakkoord - tweede NvW BP2013	75	84	92	150
Tegemoetkoming ondernemersafdracht BTW	deelakkoord - aangekondigd in amendement H/P, te regelen bij beleidsbesluit	-19	0	0	0
Aftrek rente restschulden	regeerakkoord - tweede NvW BP2013	-10	-20	-30	0
Verruimen samenloopvrijstelling/overdrachtsbelasting*	tweede NvW BP2013	-3	-13	-13	0
Aanpassing herinvesteringsreserve*	tweede NvW BP2013	25	25	25	0
Verhoging tarief verhuurderheffing	regeerakkoord - eerste NvW Wet verhuurderheffing (alleen 2013)	45	0	0	0
Terugdraaien maatregel reiskostenaftrek	deelakkoord - aangekondigd in amendement H/P, intrekking per brief aan Tweede Kamer	-1375	-1425	-1460	-1500
Totaal wijzigingen ten opzichte van pakket Belastingplan 2013		470	724	566	-17
Totaal pakket Belastingplan 2013 inclusief wijzigingen		3.481	4.623	4.586	9.476

*cijferreeks niet opgenomen in tabel NvW, omdat deze gelden op uw verzoek worden gereserveerd

7. Factsheet tijdelijke verlenging doorverkooptermijn

Auteur:

Inhoud maatregel

- Om de gehele vastgoedmarkt tegemoet te komen wordt de termijn waar in geval van doorverkoop een vermindering van overdrachtsbelasting kan worden verkregen, tijdelijk verlengd van 6 naar 36 maanden.
- De huidige termijn van 6 maanden is binnen de stagnerende vastgoedmarkt over het algemeen veel te kort.
- In 2011 was de doorverkooptermijn tijdelijk verruimd naar 12 maanden. Deze verruiming was echter slechts van toepassing op verkregen woningen. Met deze maatregel wordt de gehele vastgoedmarkt tegemoet gekomen en geldt dus zowel voor woningen als niet-woningen.
- Om de maatregel zo flexibel mogelijk te houden, om daarmee in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, voorziet de wet in een delegatiebepaling.
- Om uitsteleffecten te voorkomen, is reeds bij beleidsbesluit goedgekeurd dat, vooruitlopend op de aanvaarding van de wet, de doorverkooptermijn van 36 maanden al met ingang van 1 september 2012 kan worden toegepast.
- Deze maatregel kost € 10 miljoen in 2013, € 40 miljoen in 2014 en vervolgens € 60 miljoen per jaar.

Bananenschillen

- Verwacht wordt dat de bancaire sector en het notariaat om ruimer overgangsrecht zullen vragen (terugwerkende kracht van de maatregel tot 1 januari 2012).
 - Redenering: Het belangrijkste uitgangspunt bij het kiezen van een inwerkingtredingdatum van 1 september 2012 is dat er geen uitstelgedrag zou plaatsvinden door een inwerkingtredingdatum van 1 januari 2013. Verder zal er altijd sprake zijn van een breuklijn en dus winnaars en verliezers. Daarnaast hebben de kosten van de maatregel uiteraard een rol gespeeld bij het bepalen van de inwerkingtredingdatum.
- De maatregel is vooruitlopend op formele wetgeving middels een goedkeurend beleidsbesluit reeds per 1 september 2012 ingegaan. Het Parlement heeft haar goedkeuring dus nog niet kunnen geven.
 - Redenering: Hiervoor is gekozen om uitstelgedrag te voorkomen. Bij een gebruikelijke inwerkingtreding van 1 januari 2013 zou vermoedelijk de hele vastgoedmarkt stil komen te liggen tot die datum.

To: Weekers, FHH (Frans) [10.2.e]@minfin.nl
Cc: Belastingplan [10.2.e]@minfin.nl
From: Belastingplan
Sent: Thur 10/11/2012 7:35:10 PM
Importance: Normal
Subject: Inbreng TK op de 6 wetsvoorstellen
MAIL_RECEIVED: Thur 10/11/2012 7:35:12 PM
[33404 Verslag Wet herziening fiscale behandeling woon-werkverkeer.doc](#)
[33406 Verslag Wet elektronische registratie notariële akten.doc](#)
[33407 Verslag Wet verhuurderheffing.doc](#)
[33405 Verslag Wet herziening fiscale behandeling eigen woning \(voorlopige versie\).doc](#)
[33402 Verslag Belastingplan 2013.doc](#)
[33403 Verslag Overige fiscale maatregelen 2013.doc](#)

Beste Frans,

Bijgaand het verslag van de TK op het pakket BP.

Het verslag eigen woning is nog een voorlopige versie, de definitieve versie ontvangen we morgenochtend.

Groeten,

10.2.e



> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Aan de Koningin

**Directie Algemene Fiscale
Politiek**

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.minfin.nl

Inlichtingen

10.2.e

10.2.e@minfin.nl

10.2.e

10.2.e@minfin.nl

10.2.e

10.2.e@minfin.nl

10.2.e

10.2.e@minfin.nl

Ons kenmerk

AFP2012/616

Datum 14 SEP 2012

Betreft Nader rapport inzake het voorstel van wet tot wijziging van enkele belastingwetten en enige andere wetten (Belastingplan 2013)

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 5 september 2012 nr.12.002010, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 10 september 2012, nr. W06.12.0353/III, bied ik U, mede namens de Minister van Financiën, hierbij aan.

Het kabinet is de Afdeling erkentelijk voor de voortvarendheid waarmee het advies inzake het bovenvermelde voorstel is uitgebracht.

Naar aanleiding van het advies merk ik het volgende op.

2. Maatschappelijke gevolgen: afzonderlijk wetsvoorstel

Allereerst wordt benadrukt dat de voorgestelde aanpassing van het bodem(voor)recht niet als doel heeft om de verhaalspositie van de Belastingdienst uit te breiden ten koste van andere schuldeisers maar uitsluitend om het bodem(voor)recht effectief te kunnen laten toepassen door de Belastingdienst. In de "rat race" tussen Belastingdienst en kredietverleners die in paragraaf 9 van de memorie van toelichting op het wetsvoorstel wordt beschreven, vist de Belastingdienst nagenoeg altijd achter het net. Er worden dus geen nieuwe zekerheidsrechten voorgesteld, zoals een wettelijk pandrecht of een fiscaal voorrecht op onroerende zaken dat in rang boven het recht van hypotheek gaat. Evenmin is sprake van een wettelijk beslag, aangezien dat vergaande juridische gevolgen zou hebben voor de zekerheidsrechten van de kredietverschaffers. De voorgestelde mededelingsplicht is bedoeld om de Belastingdienst in staat te stellen tijdig aan te schuiven bij het overleg tussen de belastingschuldige en de kredietverleners en niet om op voorhand zekerheidsrechten van kredietverleners illusoir te maken. Dit heeft het kabinet ertoe gebracht, mede gelet op het budgettaire belang dat met deze maatregel is gemoeid, om de aanpassing van het bodem(voor)recht in het Belastingplan 2013 op te nemen. Ook rechtvaardigt dit in

de ogen van het kabinet het standpunt dat artikel 22, derde lid, van de Invorderingswet 1990 ook na de aanpassing ingevolge het onderhavige wetsvoorstel binnen de reikwijdte van artikel 70 van de Invorderingswet 1990 valt. Het fiscale bodemrecht zelf wordt niet uitgebreid. Slechts de uitholling ervan zoals die zich in de achterliggende jaren heeft gemanifesteerd wordt gerepareerd. Wat betreft de door de Afdeling genoemde effecten voor toeleveranciers onder eigendomsvoorbehoud, huurverkopers en financial lessors merk ik het volgende op. Leveranciers van bedrijfsinventarissen en andere bodemzaken die leveren onder eigendomsvoorbehoud hebben geen kredietrelatie met de ondernemer. Hun zekerheidseigendom is alleen bedoeld om in geval van wanbetaling de geleverde bedrijfsinventaris te kunnen revindiceren. De Belastingdienst verhaalt zich hoogst zelden op onder eigendomsvoorbehoud geleverde zaken. Leveranciers bedienen zich vrijwel nooit van bodem(verhuur)constructies. Dit is anders bij bezitloos pandhouders. Dit is een zekerheidsrecht dat is gekoppeld aan een overeenkomst van geldlening. De waarde van het zekerheidsrecht is afhankelijk van de mogelijkheid om zich te kunnen verhalen op de achterliggende roerende zaken. Nagenoeg alle bodem(verhuur)constructies vinden in de praktijk dan ook plaats in situaties waarin sprake is van een bezitloos pandrecht en – in mindere mate – in situaties van financial lease. Al met al voorzie ik geen problemen bij toeleveranciers.

Directie Algemene Fiscale
Politiek

Ons kenmerk
AFP2012/616

Ten slotte merk ik over de effecten voor de kredietverlening door financiële instellingen het volgende op. Ontegenzeggelijk vormen de verstrekte zekerheden een belangrijke factor binnen vele kredietarrangementen. Wanneer die zekerheden bestaan uit een pandrecht op bedrijfsinventaris die als bodemzaak kan worden gekwalificeerd, hebben financiers al sinds jaar en dag te maken met de werking van het fiscale bodemrecht. Het bodemrecht kan onder omstandigheden immers betekenen dat de financier zich niet kan verhalen op de aan hem verpande roerende zaken. Het beeld bestaat dat financiers pandrechten op bodemzaken toch volop accepteren als (een van de) zekerheden onder het door hen verleende krediet. Financiers waarderen deze roerende (bodem) zaken doorgaans op een bepaald percentage van de economische waarde. Wat opvalt is dat de aldus berekende waarde niet verschilt bij financiers die meer of minder actief zijn in het toepassen van bodemrechtconstructies. Ook na de voorgestelde aanpassing ligt het niet in de lijn der verwachtingen dat binnen de kredietverlening drastische verschuivingen zullen ontstaan in de waardering van bodemzaken. Wel is waarschijnlijk dat financiers voorzichtiger zullen zijn in het geval kredietgrenzen worden overschreden of kredietnemers anderszins hun kredietafspraken niet meer nakomen.

Eventuele effecten van de maatregel op de kredietverlening als zodanig zullen overigens worden meegenomen bij de monitoring die zal plaatsvinden naar aanleiding van de invoering van de bankenbelasting. Tijdens de parlementaire behandeling van de Wet bankenbelasting is veel aandacht geweest voor het effect van maatregelen als de bankenbelasting op de kredietverlening door banken. Naar aanleiding van de motie Sent c.s.¹ in de Eerste Kamer is De Nederlandsche Bank (DNB) gevraagd het effect op de kredietverlening te monitoren. Aan de Tweede Kamer heb ik een gelijklopende toezegging gedaan.² Deze monitor heeft een veel breder bereik dan alleen de bankenbelasting. DNB meet namelijk één 'over all'

¹ Kamerstukken I 2011/12, 33 121, J.

² Kamerstukken II 2011/12, 33 121, nr. 31, blz. 2.

effect van alle factoren die van invloed zijn op de kredietverlening. Daar loopt het effect van de voorgestelde bodem(voor)rechtmaatregel automatisch in mee. De memorie van toelichting is op dit punt aangepast.

Directie Algemene Fiscale
Politiek

Ons kenmerk
AFP2012/616

3. Toepassing op nieuwe belastingschulden

Naar aanleiding van het advies van de Afdeling is de formulering van het overgangsrecht in artikel XI, eerste lid, onderdeel c, van het wetsvoorstel, aangepast. Op grond van de aangepaste tekst vindt de maatregel eerst toepassing met betrekking tot belastingschulden die na 31 december 2012 zijn ontstaan.

Ten slotte is van de gelegenheid gebruikgemaakt om in de memorie van toelichting enkele bedragen met betrekking tot de uitvoeringskosten voor de Belastingdienst van het wetsvoorstel Wet elektronische registratie notariële akten te herzien. Voorts is een aantal redactionele en technische verbeteringen in het wetsvoorstel en de memorie van toelichting aangebracht.

Ik moge U, mede namens de Minister van Financiën, verzoeken het hierbij gevoegde gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

De Staatssecretaris van Financiën,

10.2.e

mr. drs. F.H.H. Weekers

buiten verzoek

Overdrachtsbelasting

Vanwege de huidige stagnerende vastgoedmarkt kan onvoldoende gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om bij doorverkoop van een woning of bedrijfspand een vermindering van de overdrachtsbelasting te claimen. Om de gehele vastgoedmarkt tegemoet te komen wordt de termijn waarin deze vermindering geclaimd kan worden, tijdelijk verlengd van 6 naar 36 maanden.

De tijdelijke maatregel is een steuntje in de rug voor bijvoorbeeld particulieren die hun woning door moeten verkopen in geval van scheiding vlak na aankoop van een woning. Of wanneer particulieren een bestaande woning hebben gekocht en toch willen doorstromen naar een nieuwbouwwoning. Door de verlenging van de doorverkooptermijn naar 36 maanden kunnen projectontwikkelaars makkelijker de garantie bieden dat zij de oude woning zullen kopen als het niet lukt om deze tijdig verkocht te krijgen.

To: Weekers, FHH (Frans) [10.2.e]@minfin.nl
From: Boer de B.
Sent: Mon 9/3/2012 12:43:01 PM
Importance: Normal
Subject: RE: PB STEUNTJE IN DE RUG VASTGOEDMARKT
MAIL_RECEIVED: Mon 9/3/2012 12:43:13 PM

Mooi dank je!!

Met vriendelijke groet,

Betty de Boer
kamerlid VVD Tweede Kamerfractie

Postbus 20018
2500 EA Den Haag

T [10.2.e]

Van: Weekers, FHH (Frans) [10.2.e]@minfin.nl
Verzonden: maandag 3 september 2012 12:45
Aan: Boer de B.
Onderwerp: Fwd: PB STEUNTJE IN DE RUG VASTGOEDMARKT

Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

Van: [10.2.e] (COMM) <[10.2.e]@minfin.nl>
Datum: 2 september 2012 13:26:16 GMT+02:00
Aan: "Weekers, FHH (Frans)" <[10.2.e]@minfin.nl>
Onderwerp: PB STEUNTJE IN DE RUG VASTGOEDMARKT

Dag Frans,
Hierbij de info.
Onder het persbericht staat de info over de financiering en het aantal transacties.

Gr
[10.2.e]

Weekers: steuntje in de rug voor vastgoedmarkt

Staatssecretaris Frans Weekers van Financiën geeft zowel particulieren als ondernemers die (noodgedwongen) hun woning of bedrijfspand moeten doorverkopen fiscaal een steuntje in de rug. Vanwege de huidige stagnerende vastgoedmarkt kan onvoldoende gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om bij doorverkoop van een woning of bedrijfspand een vermindering van de overdrachtsbelasting te claimen. Om de gehele vastgoedmarkt tegemoet te komen, heeft staatssecretaris Weekers besloten de termijn waarin deze vermindering geclaimd kan worden, tijdelijk te verlengen van 6 naar 36 maanden.

De tijdelijke maatregel is een steuntje in de rug voor bijvoorbeeld particulieren die hun woning door moeten verkopen in geval van scheiding of wanneer zij een bestaande woning hebben gekocht en toch willen doorstromen naar een nieuwbouwwoning. Voor stellen die vlak na aankoop van een woning uit elkaar gaan, betekent dit dat zij nu meer tijd krijgen om tegen gunstigere voorwaarden de woning weer door te verkopen. Als de woning binnen 36 maanden wordt doorverkocht, hoeft de koper alleen over de meerwaarde en eventueel andere vergoedingen overdrachtsbelasting te betalen.

Ook mensen die een nieuwbouwwoning willen kopen, maar tegen het schrikbeeld van dubbele woonlasten aanhikken, kunnen profiteren van de verlenging van de doorverkooptermijn. Veel potentiële kopers vrezen de oude woning niet tijdig te kunnen verkopen. Projectontwikkelaars kunnen door de maatregel deze groep makkelijker de garantie bieden dat zij de oude woning zullen kopen als het niet lukt om deze tijdig verkocht te krijgen. Zij zullen zo'n garantie niet snel bieden bij de huidige doorverkooptermijn van 6 maanden, maar wel bij een langere duur. De projectontwikkelaar is dan weliswaar overdrachtsbelasting verschuldigd bij de aankoop, maar bij doorverkoop binnen 36 maanden hoeft dan alleen over de meerwaarde en eventueel andere vergoedingen overdrachtsbelasting te worden betaald. Hierdoor wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd.

Ook bij bedrijfspanden biedt de maatregel soelaas omdat het marktpartijen de mogelijkheid biedt om onroerend goed aan te kopen, te renoveren en up-to-date te verkopen, zonder dat er twee keer over de gehele verkoopsom overdrachtsbelasting moet worden betaald. Ook hier geldt dat bij doorverkoop binnen 36 maanden de koper alleen over de meerwaarde en eventueel andere vergoedingen overdrachtsbelasting hoeft te betalen. Daarnaast wordt het met deze maatregel mogelijk het uitwinnen van hypothecaire zekerheid soepeler te laten verlopen. De geldverstrekker die - vaak noodgedwongen - de onroerende zaak zelf overneemt en binnen 36 maanden doorverkoopt, hoeft dan alleen over de meerwaarde de overdrachtsbelasting doorberekenen naar de volgende koper.

De maatregel is opgenomen in het Belastingplan 2013, maar gaat door middel van een goedkeurend beleidsbesluit al in per 1 september 2012 en loopt tot 1 januari 2015. Dit houdt in dat als een woning of bedrijfspand in de periode van 1 september 2012 tot 1 januari 2015 wordt verkregen, bij een opvolgende verkrijging van deze onroerende zaak binnen 36 maanden slechts over de meerwaarde overdrachtsbelasting is verschuldigd.

- De maatregel is tijdelijk en bedoeld om de dalende markt een handje te helpen.
- De 'kosten': in de periode 2013-2017 loopt de reeks op en ook weer af van 10,40,60,40 weer naar 10 mln /jaar. Deze reeks loopt langer dan de werking van de maatregel, maar dat hoort nou eenmaal bij de budgettaire regels (soort naïef effect). Dit wordt gefinancierd uit constructiebestrijding.
- Voor de berekening van het potentiële aantal transacties van de maatregel zijn we uitgegaan van het aantal verkooptransacties: in totaal zo'n 180.000 transacties. Waarvan woningen: 120.000 en niet-woningen: 60.000 per jaar. Van deze aantallen wordt ongeveer 12 % binnen 36 maanden weer doorverkocht. Daarmee kom je op 14.450 woningtransacties en 7.250 niet-woning transacties. Dit is natuurlijk op basis van de huidige situatie van 2x afrekenen: Weekers hoopt dat de maatregel bijdraagt aan het stimuleren van de vastgoedmarkt

To: Weekers, FHH (Frans) [10.2.e@minfin.nl]
From: 10.2.e (AFP/BELEID)
Sent: Wed 8/22/2012 5:53:39 PM
Importance: Normal
Subject: memo
MAIL_RECEIVED: Wed 8/22/2012 5:53:40 PM
MEMO VIERHOEK 22 aug.pdf

Hallo Frans,

T.b.v. de ambtelijk vierhoek wachten departementen in spanning (althans de liefhebbers) op het memo over het pakket Belastingplan. Kunnen we dit (zie pdf) versturen??

Groet

10.2.e



Aan
De leden van de ambtelijke vierhoek

**Directie Algemene Fiscale
Politiek**

Datum
22 augustus 2012

Auteur

10.2.e

memo

Pakket Belastingplan 2013

Inleiding

Het pakket Belastingplan 2013 bestaat dit jaar uit zes separate wetsvoorstellen, waarvan er drie voortvloeien uit het Begrotingsakkoord 2013:

1. Belastingplan 2013 (zie bijlage 1)
2. Overige fiscale maatregelen 2013
3. Wet herziening fiscale behandeling woon-werkverkeer (zie bijlage 2)
4. Wet herziening fiscale behandeling eigen woning (zie bijlage 3)
5. Wet verhuurdersheffing (zie bijlage 4)
6. Wet elektronische registratie notariële akten

Beoogd wordt tegelijkertijd met het pakket Belastingplan 2013 het wetsvoorstel Wet vereenvoudiging formeel verkeer Belastingdienst naar de Raad van State te sturen. Vanwege de omvang van het pakket Belastingplan 2013 is uiteindelijk besloten deze vereenvoudiging niet op te nemen in het wetsvoorstel Overige fiscale maatregelen 2013, maar in een afzonderlijk wetsvoorstel waarvoor geen spoedadvies van de Raad van State wordt gevraagd. Om de gewenste voortgang in de maatregelen te houden, wordt het wetsvoorstel wel gelijktijdig met het pakket Belastingplan 2013 aan de Ministerraad aangeboden.

Budgettaire overzicht

Onderstaand treft u de huidige stand van het lastenbeeld van het pakket Belastingplan 2013 aan. Dit is nog exclusief de augustusbesluitvorming. Bij zowel de herziening van de fiscale behandeling van de eigen woning als de kosten van vervoer leveren de maatregelen uit het Begrotingsakkoord 2013 minder op dan geraamd. Hiervoor wordt/is dekking gevonden binnen het pakket Belastingplan 2013.

Beslispunt

Gaat u akkoord met het onderstaande lastenbeeld van het pakket Belastingplan 2013?

Budgettair effect maatregelen pakket Belastingplan 2013 (€ mln, -/- = lastenverlichting)¹

Onderwerp	2013	2014	2015	struc.
A. Scholingsuitgaven	18	18	18	18
B. Pensioenen in eigen beheer	-37	-2	-2	-2
C. Werkkostenregeling	-100	-100	-100	-100
D. Afdrachtvermindering onderwijs	14	17	28	38
E. S&O-afdrachtvermindering	0	0	0	0
F. Afschaffen thincap	-30	-30	-30	-30
G. Uitbreiding buitenlandse belastingplicht bestuurdersbeloningen	20	20	20	20
H. Overdrachtsbelasting bij latere verkrijging aanhorigheden	-3	-3	-3	-5
I. Verlenging vrijgestelde doorverkooptermijn	-10	-40	-60	0
J. Eenmalig bundelen tariefswijzigingen tabaksaccijns	PM	0	0	0
K. Herziening btw-systeem tabak	0	-67	0	0
L. Bestrijding bodem(verhuur)constructies	25	100	100	100
Totaal Belastingplan 2013	-103	-87	-29	39
<i>Overige relevante lastenmaatregelen</i>				
M. Totaal OFM 2013	-19	-3	7	4
N. Enveloppe werkkostenregeling uit BP2012	100	100	100	100
O. Dekking uitwerking overgangsrecht woon-werkverkeer cf BA 2013	0	-25	-65	-100
P. Dekking aanpassing opbrengst 2013 eigen woning en verhuurdersheffing	-16	-1	1	0
Saldo pakket Belastingplan 2013 (exclusief BA 2013)	-38	-16	14	43
Overig pakket BP 2013 (RA/GA en BA 2013)	1.401	2.265	2.356	7.800
wv. Wet verhuurdersheffing (cf. BA 2013 + RA/GA)	13	800	800	800
wv. Wet herziening fiscale behandeling woon-werkverkeer (cf. BA 2013)	1.375	1.450	1.525	1.600
wv. Wet herziening fiscale behandeling eigen woning (cf. BA 2013, incl. LTV)	13	15	31	5400
Totaal pakket BP 2013 inclusief RA/GA en BA 2013)	1.363	2.249	2.370	7.843

¹ Dit is nog exclusief de tariefmaatregelen zoals over besloten wordt bij de augustusbesluitvorming (inclusief CEP en KMEV).

Bijlage 1 Belastingplan 2013/Overige fiscale maatregelen 2013

Algemeen

De wetsvoorstellen Belastingplan 2013 en Overige fiscale maatregelen 2013 (OFM 2013) zijn, ook gezien de status van dit kabinet, relatief beleidsarm. De hoofdthema's zijn vereenvoudiging en fraude- en constructiebestrijding. De augustusbesluitvorming over bijvoorbeeld het koopkracht- en lastenbeeld zal nog verwerkt worden. Hierna worden de maatregelen met budgettaire gevolgen uit de wetsvoorstellen Belastingplan 2013 en OFM 2013 geschetst.

Maatregelen Belastingplan 2013

A. Scholingsuitgaven

De aftrek van scholingsuitgaven worden op diverse punten vereenvoudigd waardoor een besparing optreedt. Door een maatregel in het Belastingplan 2012 worden de scholingsuitgaven vanaf 2013 verruimd met € 40 mln door halvering van de drempel naar € 250. Per saldo wordt de aftrek voor scholingsuitgaven in 2013 verruimd met € 22 mln.

B. Pensioenen in eigen beheer

In bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden wordt het mogelijk op pensioeningangsdatum de pensioenaanspraken in eigen beheer te verminderen in situaties van een ontoereikende vermogenspositie bij het eigenbeheerlichaam. Dit naar aanleiding van kamervragen van Neppéus/Lodders (die op korte termijn zullen worden beantwoord) en eerdere vragen van Omtzigt.

C. Werkkostenregeling

In het Belastingplan 2012 is € 100 mln. gereserveerd voor een verhoging van het forfait van de werkkostenregeling vanaf 2013. Hierdoor kan het forfait met 0,1% omhoog. Deze wordt dan 1,5% (percentage na ULB) + 0,1% (BP 2013) = 1,6%.

D. Afdrachtvermindering onderwijs

Mede in verband met een evaluatie wordt de afdrachtvermindering onderwijs vereenvoudigd en beter gericht ter voorkoming van onbedoeld gebruik. Tevens wordt, conform voorgesteld voor belastinguitgaven in de Fiscale agenda, een horizonbepaling ingevoerd waarbij deze regeling vanaf 1-1-2015 alleen kan worden gecontinueerd na een positieve evaluatie. Dit is in lijn met de nagenoeg kamerbrede motie Dijkgraaf (alleen PvdA tegen).

E. S&O-afdrachtvermindering

Naar aanleiding van de evaluatie vindt een budgetneutrale herschikking van de S&O-afdrachtvermindering plaats. De definitieve bedragen hangen nog af van augustusbesluitvorming.

F. Afschaffen thincapregeling

De thincapregeling (beperking renteaftrek op vreemd vermogen) wordt afgeschaft. Deze maatregel past niet goed bij de andere aftrekbeperkingen (waaronder de beperking a.g.v. Bosal) in de vennootschapsbelasting die alle beogen bepaalde onwenselijke situaties te treffen waarin belastingplichtigen de grenzen hebben opgezocht. Daarnaast blijkt deze regeling ook belastingplichtigen uit het MKB te raken, voor wie de regeling niet was bedoeld. Bij de Wet uitwerking fiscale maatregelen Begrotingsakkoord 2013 (UFM 2013) is deze maatregel aangekondigd.

G. Uitbreiding buitenlandse belastingplicht bestuurdersbeloningen

In toenemende mate worden door met name in België gevestigde vennootschappen bestuurswerkzaamheden en managementdiensten verricht voor in Nederland gevestigde vennootschappen zonder dat sprake is van formeel bestuurderschap, om heffing van Nederlandse vennootschapsbelasting te ontwijken. Om dit te voorkomen wordt de buitenlandse vennootschapsbelastingplicht met betrekking tot bestuurdersbeloningen uitgebreid.

H. Overdrachtsbelasting bij latere verkrijging aanhorigheden

Voorgesteld wordt om het woningbegrip uit te breiden met aanhorigheden van woningen die op een later tijdstip worden verkregen dan de woning zelf, zoals een garage, zodat daarop ook het overdrachtsbelastingtarief van 2% van toepassing wordt.

I. Verlenging vrijgestelde doorverkooptermijn

De termijn waarbinnen bij doorverkoop een vermindering van overdrachtsbelasting kan worden verkregen wordt in verband met de stagnerende vastgoedmarkt tijdelijk verruimd tot 36 maanden (thans 6 maanden).

J. Eenmalig bundelen tariefswijzigingen tabaksaccijns

Onderzocht wordt of het mogelijk is om de jaarlijkse WAP-accijnsverhoging voor tabak op 1 april mee te nemen bij de accijnsverhoging die met ingang van 1 januari zal plaatsvinden. Hiermee wordt voorkomen dat de tabakssector voor de derde keer binnen een jaar geconfronteerd wordt met een tariefswijziging.

K. Herziening btw-systeem tabak

Tijdens de parlementaire behandeling van UFM 2013 is toegezegd constructief na te denken over een oplossing voor de voorfinanciering van de btw-heffing over tabaksproducten door de groothandel en de detailhandel. Momenteel wordt nader onderzocht of dit mogelijk is en wat de voor- en nadelen van een dergelijke systeemwijziging zijn. Invoering kan derhalve op z'n vroegst plaatsvinden per 1 januari 2014.

L. Bestrijding bodem(verhuur)constructies

De Invorderingswet 1990 wordt aangepast ter bestrijding van vrijdelingsconstructies. Door deze (nu legale) constructies begint het bodemrecht en het bodemvoorrecht dat de invorderaar van de Belastingdienst heeft steeds meer een tandeloze tijger te worden. De opbrengst van deze maatregel bedraagt structureel € 100 mln. Daarnaast versoepelt en vereenvoudigt het kabinet het uitstelbeleid voor compliant ondernemers om een evenwichtig invorderingsbeleid voor ondernemers te creëren. Kosten éénmalig € 75 mln in 2013.

M. Wetsvoorstel OFM 2013

Dit wetsvoorstel bevat verschillende maatregelen die geen of slechts zeer beperkte budgettaire gevolgen kennen. Tevens is hierin opgenomen de dekking van maatregelen in lagere regelgeving en bijvoorbeeld beleidsbesluiten die op basis van eerdere toezeggingen of arresten al zijn aangekondigd.

N. Zie C

O. Zie bijlage 2

P. Zie bijlage 3 en 4

Overdrachtsbelasting. Verruiming termijn bij doorverkoop

Belastingdienst/Landelijk Kantoor Belastingregio's, Brieven en beleidsbesluiten

Besluit van 2012, nr. BLKB 2012/1399M

De staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

In dit besluit wordt goedgekeurd dat met ingang van 1 september 2012 de termijn van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt verruimd van 6 maanden naar 36 maanden.

1. Inleiding

In artikel 13, eerste lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is een voorziening opgenomen voor de doorverkoop van dezelfde onroerende zaak aan een ander binnen 6 maanden. De opvolgende verkrijger betaalt daardoor alleen overdrachtsbelasting over de meerwaarde. Binnen de huidige stagnerende vastgoedmarkt is deze doorverkooptermijn van 6 maanden over het algemeen te kort. Om de gehele vastgoedmarkt tegemoet te komen heeft het Kabinet op 31 augustus 2012 besloten de termijn van 6 maanden tijdelijk te verruimen naar 36 maanden voor verkrijgingen van onroerende zaken of rechten waaraan deze zijn onderworpen, waarbij de eerste verkrijging plaatsvindt op of na 1 september 2012. De wet zal hiervoor worden aangepast. Deze wijziging zal worden opgenomen in een wetsvoorstel (Belastingplan 2013) dat nog aan de Tweede Kamer wordt aangeboden. Als het wetsvoorstel wordt aangenomen, treedt deze wijziging op 1 januari 2013 in werking en zal terugwerken tot en met 1 september 2012.

2. Goedkeuring

Het is niet wenselijk dat belanghebbenden de verkrijging van onroerende zaken of rechten waaraan deze zijn onderworpen uitstellen tot het wetsvoorstel wordt aangenomen. Daarom keur ik vooruitlopend op wetswijziging het volgende goed.

Goedkeuring

Ik keur goed dat de termijn van artikel 13, eerste lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt verruimd naar 36 maanden bij een verkrijging na een vorige verkrijging, mits de vorige verkrijging plaatsvindt op of na 1 september 2012.

3. Toelichting

Met de goedkeuring wordt bereikt dat bij een verkrijging van dezelfde onroerende zaak door een ander binnen 36 maanden na een vorige verkrijging het bedrag waarover overdrachtsbelasting wordt berekend, wordt verminderd met het bedrag waarover bij de vorige verkrijging(en) was verschuldigd hetzij overdrachtsbelasting die niet in mindering heeft gestrekt van schenk- of erfbelasting, hetzij omzetbelasting die geheel niet in aftrek kon worden gebracht.

De goedkeuring geldt zowel voor woningen als niet-woningen. De goedkeuring werkt ook door naar het tweede lid van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Voor de goedkeuring wordt alleen als vorige verkrijging aangemerkt de verkrijging die plaatsvindt op of na 1 september 2012.

Hierna geef ik in enkele voorbeelden aan wanneer de goedkeuring wel of niet geldt.

Voorbeeld 1

A verkrijgt op 1 oktober 2012 een onroerende zaak. Op 1 oktober 2013 verkrijgt B deze onroerende zaak van A. Op 1 juli 2015 verkrijgt C de onroerende zaak van B.

Door de goedkeuring kan artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer worden toegepast zowel bij de verkrijging van B als de verkrijging van C.

Voorbeeld 2

A verkrijgt op 1 november 2012 een onroerende zaak. Op 1 augustus 2013 verkrijgt B deze onroerende zaak van A. Op 1 december 2015 verkrijgt C de onroerende zaak van B.

Door de goedkeuring kan artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer worden toegepast zowel bij de verkrijging door B als de verkrijging door C. Bij de verkrijging door C geldt alleen de verkrijging van B als de vorige verkrijging. De verkrijging door A ligt voor C immers buiten de termijn van 36 maanden.

Voorbeeld 3

A heeft op 1 maart 2012 een onroerende zaak verkregen. Op 1 maart 2013 verkrijgt B deze onroerende zaak van A.

In dit geval is de goedkeuring niet van toepassing, omdat de vorige verkrijging door A plaatsvond vóór 1 september 2012.

4. Inwerkingtreding en vervaldatum

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 september 2012.

Dit besluit vervalt op 1 januari 2013.

Dit besluit wordt in de Staatscourant gepubliceerd.

Den Haag, *31 augustus* 2012
de Staatssecretaris van Financiën,

10.2.e

F.H.H. Weekers

Weekers: steuntje in de rug voor vastgoedmarkt

Staatssecretaris Frans Weekers van Financiën geeft zowel particulieren als ondernemers die (noodgedwongen) hun woning of bedrijfspand moeten doorverkopen fiscaal een steuntje in de rug. Vanwege de huidige stagnerende vastgoedmarkt kan onvoldoende gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om bij doorverkoop van een woning of bedrijfspand een vermindering van de overdrachtsbelasting te claimen. Om de gehele vastgoedmarkt tegemoet te komen, heeft het kabinet op verzoek van staatssecretaris Weekers op 31 augustus 2012 besloten de termijn waarin deze vermindering geclaimd kan worden, tijdelijk te verlengen van 6 naar 36 maanden.

De tijdelijke maatregel is een steuntje in de rug voor bijvoorbeeld particulieren die hun woning door moeten verkopen in geval van scheiding of wanneer zij een bestaande woning hebben gekocht en toch willen doorstromen naar een nieuwbouwwoning. Voor stellen die vlak na aankoop van een woning uit elkaar gaan, betekent dit dat zij nu meer tijd krijgen om tegen gunstigere voorwaarden de woning weer door te verkopen. Als de woning binnen 36 maanden wordt doorverkocht, hoeft de koper alleen over de meerwaarde en eventueel andere vergoedingen overdrachtsbelasting te betalen. Het is gebruikelijk dat het voordeel van de koper dan contractueel wordt doorgesluisd naar de verkoper.

Ook mensen die een nieuwbouwwoning willen kopen, maar tegen het schrikbeeld van dubbele woonlasten aanhikken, kunnen profiteren van de verlenging van de doorverkooptermijn. Veel potentiële kopers vrezen de oude woning niet tijdig te kunnen verkopen. Projectontwikkelaars kunnen door de maatregel deze groep makkelijker de garantie bieden dat zij de oude woning zullen kopen als het niet lukt om deze tijdig verkocht te krijgen. Zij zullen zo'n garantie niet snel bieden bij de huidige doorverkooptermijn van 6 maanden, maar wel bij een langere duur. De projectontwikkelaar (of een andere tussenpersoon) is dan weliswaar overdrachtsbelasting verschuldigd bij de aankoop, maar bij doorverkoop binnen 36 maanden hoeft dan alleen over de meerwaarde en eventueel andere vergoedingen overdrachtsbelasting te worden betaald. Er blijft dan geen twee keer overdrachtsbelasting hangen. Hierdoor wordt de doorstroming op de woningmarkt bevorderd.

Ook bij bedrijfspanden biedt de maatregel soelaas omdat het marktpartijen de mogelijkheid biedt om onroerend goed aan te kopen, te renoveren en up-to-date te verkopen, zonder dat er twee keer over de gehele verkoopsom overdrachtsbelasting moet worden betaald. Ook hier geldt dat bij doorverkoop binnen 36 maanden de koper alleen over de meerwaarde en eventueel andere vergoedingen overdrachtsbelasting hoeft te betalen. Daarnaast wordt het met deze maatregel mogelijk het uitwinnen van hypothecaire zekerheid soepeler te laten verlopen. De geldverstrekker die (vaak noodgedwongen) de onroerende zaak zelf overneemt en binnen 36 maanden doorverkoopt, kan de overdrachtsbelasting doorberekenen naar de volgende koper.

De maatregel is opgenomen in het Belastingplan 2013, maar gaat door middel van een goedkeurend beleidsbesluit al in per 1 september 2012 en loopt tot 1 januari 2015. Dit houdt in dat als een woning of bedrijfspand in de periode van 1 september 2012 tot 1 januari 2015 wordt

verkregen, bij een opvolgende verkrijging van deze onroerende zaak binnen 36 maanden slechts over de meerwaarde overdrachtsbelasting is verschuldigd. Voor financiering van de maatregel is PM miljoen ingeboekt.

Link naar het beleidsbesluit



TER INFORMATIE
Aan
stas

Gaarne retour 31/0

Belastingdienst/Landelijk
Kantoor Belastingregio's
Brieven en beleidsbesluiten
Inlichtingen

10.2.e
10.2.e

Datum
20 augustus 2012
Rubriek

Auteur
10.2.e

notitie

Beleidsbesluit Overdrachtsbelasting. Verruiming termijn bij doorverkoop (BLKB 2012/1399M)

In dit besluit wordt goedgekeurd dat met ingang van 1 september 2012 de termijn van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt verruimd van 6 maanden naar 36 maanden.

In het besluit wordt geregeld dat vooruitlopend op wetgeving de termijn van 6 maanden met ingang van 1 september 2012 wordt verruimd naar 36 maanden. Deze maatregel legt u voor aan de ministerraad van 31 augustus 2012. Na instemming van de ministerraad kunt u het besluit tekenen en kan het worden gepubliceerd.

U treft in deze minuut ook het door de afdeling Communicatie opgestelde persbericht aan. Dit is afgestemd met de afdeling DGBel en DGFZ. Het voorstel is om maandag 3 september 2012 tot publicatie over te gaan. Het beleidsbesluit wordt op de website www.rijksoverheid.nl geplaatst. Met de SDU zal worden afgesproken dat het beleidsbesluit in de Staatscourant wordt gepubliceerd.

Toelichting

In artikel 13, eerste lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR) is een voorziening opgenomen voor doorverkoop van dezelfde onroerende zaak aan een ander binnen zes maanden. De opvolgende verkrijger betaalt daardoor alleen overdrachtsbelasting over de meerwaarde. Binnen de huidige stagnerende vastgoedmarkt is deze doorverkooptermijn van zes maanden over het algemeen te kort. Om de gehele vastgoedmarkt tegemoet te komen kan de termijn van zes maanden tijdelijk worden verruimd naar 36 maanden. De maatregel geldt alleen als de "vorige verkrijging" (de eerste verkrijging) plaatsvindt op of na 1 september 2012.

Juist hierdoor wordt gestimuleerd dat marktpartijen onroerende zaken durven aan te kopen voor de doorverkoop.

De goedkeuring geldt zowel voor woningen als niet-woningen. De verruiming van de termijn werkt volgens de systematiek van de wet ook door naar het tweede lid van artikel 13 van de WBR. De goedkeuring geldt dus ook voor de verkrijging van onroerende zaken via de aandelen van een onroerendzaaklichaam als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel a, van de WBR en lidmaatschapsrechten.

Deze wijziging zal worden opgenomen in het Belastingplan 2013 dat nog aan de Tweede Kamer wordt aangeboden. In de WBR zal hiervoor een delegatiebepaling worden opgenomen en in het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer zal daar uitvoering aan worden gegeven.

Als het wetsvoorstel wordt aangenomen treedt de wijziging op 1 januari 2013 in werking en zal terugwerken tot en met 1 september 2012. Het besluit vervalt op 1 januari 2013.

Metagegevens ten behoeve van het Basiswettenbestand (Bwb)

Betreft	Beleidsregel	
Besluitnummer	BLKB 2011/1399M	
Dagtekening besluit		
Titel	Overdrachtsbelasting. Verruiming termijn bij doorverkoop	
Datum inwerkingtreding	X de dag na datum uitgifte Staatscourant	
Terugwerkende kracht tot en met	X anders, namelijk: 01-09-2012	
Vervaldatum	01-01-2013.	
Wettelijke regeling / artikel (rubriek Grondslag in Bwb)	Wettelijke regeling	Artikel
	Wet op belastingen van rechtsverkeer)	Artikel 13
Besluiten die zijn ingetrokken in dit besluit	Nummer(s)	Ingangsdatum intrekking

10.2.e

(BLKB/BENB/OVBSW)

Van: [redacted] (BLKB/BENB/IBNW)
Verzonden: dinsdag 21 augustus 2012 10:56
Aan: [redacted]@belastingdienst.nl; [redacted]@belastingdienst.nl;
[redacted]@belastingdienst.nl; [redacted]@belastingdienst.nl
CC: [redacted] (BLKB/BENB/OVBSW)
Onderwerp: besluitje overdrachtsbelasting.

Hallo,

Je weet het denk ik al uit het BP2013. De termijn van artikel 13, eerste lid, WBR wordt opgerekt van 6 maanden naar 36 maanden. De wetswijziging krijgt terugwerkende kracht tot 1 september 2012. Daarvoor wordt ook een beleidsbesluit gemaakt. We zijn nu druk bezig om de tekst af te stemmen. Zodra de tekst vaststaat, sturen we jullie een kopie.

[redacted]

[redacted] is nog op vakantie. Neem jij zijn werk over? E.e.a. is al afgestemd in het kader van BP 2013. We voorzien dus geen extra gedoe voor de praktijk?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Strategisch adviseur

.....
Belastingdienst/Landelijk kantoor Belastingregio's
Expertisecentrum Brieven en beleidsbesluiten Cluster OVB/SW
Korte Voorhout 7 | Postbus 20201 | 2500 EE Den Haag

[redacted]

.....
www.belastingdienst.nl
www.rijksoverheid.nl/ministeries/fin

Artikel VIII Belastingplan 2013

.. ... **Wijziging van enkele belastingwetten en enige andere wetten (Belastingplan 2013)**

Artikel I

Aan **artikel 13** van de Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. Bij algemene maatregel van bestuur te stellen regels kan in afwijking van het eerste lid een afwijkende termijn worden vastgesteld waarbij voor woningen en niet-woningen een verschillende termijn gehanteerd kan worden en voor zover nodig kan worden voorzien in overgangsrecht.

Artikel II

1. Deze wet treedt in werking met ingang van 1 januari 2013, met dien verstande dat:

Toelichting

I. ALGEMEEN

De termijn waarbij in geval van doorverkoop een vermindering van overdrachtsbelasting kan worden verkregen is op dit moment zes maanden. Binnen de huidige stagnerende vastgoedmarkt is deze doorverkooptermijn van zes maanden over het algemeen veel te kort. Om de gehele vastgoedmarkt tegemoet te komen, is het kabinet voornemens om de termijn van zes maanden in de overdrachtsbelasting voor de doorverkoop van een onroerende zaak of een recht waaraan deze is onderworpen tijdelijk te verruimen tot 36 maanden. Naar verwachting zal het herstel van de vastgoedmarkt een geleidelijk proces zijn. Dit noopt tot een flexibele faciliteit die bij herstel van de vastgoedmarkt geleidelijk afgebouwd kan worden. Om die reden kan een dergelijke faciliteit volgens het kabinet het beste bij algemene maatregel van bestuur getroffen worden. Het wetsvoorstel voorziet daartoe in een delegatiebepaling.

Deze delegatiebepaling zal worden gebruikt om zowel voor woningen als niet-woningen de doorverkooptermijn van zes maanden per 1 januari 2013 te verruimen tot 36 maanden voor de periode tot 1 januari 2015. Bovendien is het kabinet voornemens deze maatregel te laten terugwerken tot en met 1 september 2012 om uitstelgedrag te voorkomen.

Dit houdt, eenvoudig gezegd in dat als een onroerende zaak in de periode van 1 september 2012 tot 1 januari 2015 wordt verkregen, bij een opvolgende verkrijging van deze woning binnen 36 maanden slechts over de meerwaarde overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Budgettaire aspecten

De verlenging van de doorverkooptermijn naar 36 maanden kost in 2012 € .. miljoen, in 2013 € 15 miljoen en in 2014 €50 miljoen. PM

10.2.e

EU-aspecten

Geen

Uitvoeringskosten Belastingdienst

De maatregel is uitvoerbaar en handhaafbaar door de Belastingdienst. Een generieke verlenging van de doorverkooptermijn van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer levert geen uitvoeringskosten op.

Gevolgen voor bedrijfsleven en burger

Het wetsvoorstel leidt niet tot extra administratieve lasten voor bedrijven of burgers.

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel I

Artikel I (artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer)

Artikel 13, eerste lid, van de WBR treft een voorziening voor het geval een onroerende zaak of een recht waaraan deze is onderworpen, wordt doorverkocht binnen zes maanden. Deze voorziening leidt ertoe dat bij een opeenvolgende verkrijging door een ander binnen deze zes maanden alleen het verschil in waarde in de heffing van overdrachtsbelasting wordt betrokken. Het onderhavige wijzigingsartikel strekt ertoe om – zoals toegelicht in het algemene deel van deze memorie – een delegatiebepaling op te nemen waarmee deze termijn in het licht van de situatie op de vastgoedmarkt kan worden aangepast. Bij gebruik van de delegatiebepaling kan voor zover nodig onderscheid worden gemaakt tussen woningen en niet-woningen en voor zover wenselijk overgangsrecht worden getroffen.

Artikel II

Artikel II (inwerkingtreding)

Het wetsvoorstel treedt ingevolge artikel II, eerste lid, in werking met ingang van 1 januari 2013.
De Staatssecretaris van Financiën,

10.2.e

(BLKB/BENB/OVBSW)

Van: 10.2.e (Staf) (BLKB/BENB/OVBSW)
Verzonden: maandag 20 augustus 2012 9:14
Aan: 10.2.e (BLKB/BENB/OVBSW)
Onderwerp: FW: Uitkomsten/actiepunten derde beslisapuntennotitie pakket Belastingplan 2013

Met vriendelijke groeten,

10.2.e

beleidsmedewerker belastingen van rechtsverkeer/overdrachtsbelasting

Belastingdienst/Landelijk Kantoor Belastingregio's/Expertisecentrum Brieven en beleidsbesluiten
Ministerie van Financiën
Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag | Kamer BKV 1.32
Postbus 20201 | 2500 EE | Den Haag

10.2.e

10.2.e

www.belastingdienst.nl
www.minfin.nl

Van: 10.2.e (BLKB/BenB/OB)
Verzonden: donderdag 16 augustus 2012 19:38
Aan: 10.2.e (BLKB/BENB/OVBSW); 10.2.e (BLKB/BENB/IBNW)
CC: Belastingplan; 10.2.e (DV/OAO)
Onderwerp: Fw: Uitkomsten/actiepunten derde beslisapuntennotitie pakket Belastingplan 2013

Hoi 10.2.e

Volgens mij mogen jullie iets moois maken. Zie hieronder het verzoek om een beleidsbesluit ivm verlenging termijn artikel 13 wbr. Nemen jullie contact op met 10.2.e?

Alvast dank!

Groeten

10.2.e

Van: Belastingplan
Verzonden: Thursday, August 16, 2012 07:24 PM
Aan: Medewerkers DGFZ; 10.2.e (BLKB/BenB/OB)
Cc: 10.2.e (FEZ); Belastingplan; 10.2.e (AFEP); 10.2.e (AFEP); 10.2.e (COMM); 10.2.e (AFEP); 10.2.e (COMM); 10.2.e (AFEP); 10.2.e (FEZ); Medewerkers DGBEL Fiscaliteit; Medewerkers DGBEL Uitvoeringsbeleid; 10.2.e (AFEP); 10.2.e (AFEP); 10.2.e (AFEP); 10.2.e (COMM)
Onderwerp: Uitkomsten/actiepunten derde beslisapuntennotitie pakket Belastingplan 2013

Beste collega's,

In aanvulling op de onderstaande mail treffen jullie hierna uitkomsten/actiepunten naar aanleiding van de tweede bespreking over de derde beslisapuntennotitie aan.

De deadline voor de ~~blauwe versie van de MR-versie~~ is maandag 20 augustus. Dit is tevens de deadline voor het aanleveren van wijzigingen van de wetsvoorstellen voor de MR-versie. Graag de

aanvullende info en gevraagde memo's in platte tekst mailen. Aanpassingen van wet / MvT ontvangen wij s.v.p. op papier in het bekende bakje (+ mailen indien omvangrijker). De door de stas gevraagde aanvullende info en memo's gaan tegelijk met de MR-stukken naar de stas.

Groet,

BP-team

Uitkomsten/actiepunten tweede bespreking derde beslispu~~n~~tennotitie

buiten verzoek

Ter info I raming verlening doorverkooptermijn ovb: Is het mogelijk om op 31 augustus na expliciet akkoord van de MR een beleidsbesluit uit te vaardigen met deze wijziging? **Actie** 10.2.e
(beleidsbesluit, s.v.p. tekst aanleveren voor 4^e notitie) en BP-team (voorleggen MR)

buiten verzoek

buiten verzoek

To: Weekers, FHH (Frans) [10.2.e@minfin.nl]
From: [10.2.e] (COMM)
Sent: Thur 8/16/2012 6:05:44 PM
Importance: Normal
Subject: Fw: lijstje
MAIL_RECEIVED: Thur 8/16/2012 6:05:44 PM
[Publiciteit komende tijd, aug, sept 2012.docx](#)

Voila!
Mist dus punt van actie op schiphol, en constructies bodemrecht staat er nu wat wollig.
Groet!

Van: [10.2.e] (COMM)
Verzonden: Wednesday, August 15, 2012 02:08 PM
Aan: [10.2.e] (COMM)
Onderwerp: lijstje

Kijk even mee? Kan ik dit Frans zo meegeven voor BPO/afstemming publiciteit met VVD?

Met vriendelijke groet,

[10.2.e]

Woordvoerder Fiscale Zaken

.....
Ministerie van Financiën

Directie Communicatie

Korte Voorhout 7 | 2511 CW | Den Haag | Kamer P 2.15

Postbus 20201 | 2500 EE | Den Haag

.....
T: [10.2.e]
M: [10.2.e]
F: [10.2.e]

[10.2.e] 2.e

www.minfin.nl

Publiciteit komende tijd

@ Doorverkopen onroerend goed

De termijn waarbij in geval van doorverkoop een vermindering van overdrachtsbelasting kan worden verkregen is op dit moment zes maanden. Binnen de huidige stagnerende vastgoedmarkt is deze doorverkooptermijn van zes maanden over het algemeen veel te kort. In het Belastingplan 2011 is de doorverkooptermijn tijdelijk verruimd naar 12 maanden. Deze verruiming is echter slechts van toepassing op in 2011 verkregen woningen. Om de gehele vastgoedmarkt tegemoet te komen, is het kabinet voornemens om de termijn van zes maanden in de overdrachtsbelasting voor de doorverkoop van een onroerende zaak of een recht waaraan deze is onderworpen tijdelijk te verruimen tot 36 maanden.

→ Dit kan via een goedkeurend beleidsbesluit

buiten verzoek

To: [10.2.e]@minfin.nl|[10.2.e]@minfin.nl
From: [10.2.e]
Sent: Thur 8/9/2012 4:30:24 PM
Importance: Normal
Subject: MvT BP 2013 Alg deel - RvS Oh 3 aug 2012
MAIL_RECEIVED: Thur 8/9/2012 4:30:24 PM
[MvTBP201](#)

Zie paar opmerkingen bij overigens uitstekend geschreven stuk.

Teksten zijn op onderdelen wel moeilijk te begrijpen voor de argeloze lezer. Vooral WVA onderwijs en invordering. Toevoegen van fictieve voorbeelden en af en toe een extra zin waarin we in jip en janneke taal uitleggen waarom bepaalde maatregelen genomen worden zou kunnen helpen.

Maar verders complimenten.

[10.2.e]

RAMINGSMEMO DOORVERKOOPTERMIJN OVB

Maatregel:

- De vrijgestelde doorverkooptermijn in de overdrachtsbelasting is op dit moment zes maanden (artikel 13 WBR). Dat betekent dat als een pand binnen zes maanden wordt doorverkocht de tweede koper slechts overdrachtsbelasting hoeft te betalen over de meerwaarde.
- De maatregel, die ziet op de aanpassing van deze termijn naar 36 maanden is bedoeld om te voorkomen dat partijen die een onroerende zaak (al dan niet door omstandigheden gedwongen) kopen voor de doorverkoop geconfronteerd worden met twee maal overdrachtsbelasting.
- Voorgesteld wordt om de maatregel te laten gelden voor doorverkopen die volgen op een eerste verkrijging tussen 1 september 2012 tot 1 januari 2015 en daarnaast in de loop van 2014 te bepalen of de maatregel ook in 2015 zal gelden en op hoeveel maanden de doorverkooptermijn dan gesteld zal worden; een en ander kan dan bepaald worden aan de hand van de dan geldende stand van de vastgoedmarkt en de op dat moment geldende verwachtingen.

Budgettaire effect:

Kern:

- Momenteel kost de huidige vrijstelling van de doorverkooptermijn in de overdrachtsebelasting van 6 maanden- conform gegevens van de Belastingdienst- circa 30 miljoen per jaar. Indien alle transacties met een doorverkooptermijn van minder 36 maanden onder de vrijstelling vallen kost dit circa 110 miljoen euro.
- De budgettaire derving van de maatregel bedraagt circa € 80 miljoen euro. De gemiddelde duur van leegstand van een woningen en niet-woningen is circa 2,5 jaar, als gevolg hiervan groeit de budgettaire derving geleidelijk in, waarbij het maximum in 2015 wordt bereikt.

Raming:

- Op basis van een query van de belastingdienst is de grondslag van de vrijstelling van doorverkooptermijn in de eerste 6 maanden van 2012 circa 720 miljoen euro.
- De verhouding woning en niet-woningen is 80/20, een dergelijke verhouding ziet op de belaste transacties.
- Bij een grondslag 720 miljoen euro, waarvan 80% betrekking heeft op woningen waarvoor een tarief van 2% geldt, leidt dit tot een derving van circa 11,52 miljoen euro
- Voor niet woningen geldt een tarief van 6% wat leidt tot een derving van 8,64 mln.
- Opbrengst voor de eerste 6 maanden is 20 miljoen, op jaarbasis wordt aangenomen dat de vrijstelling niet 40 miljoen euro kost maar circa 30 miljoen euro kost.
- De eerste zes maanden zijn niet volledig representatief voor de vervolgperiode. In de eerste zesmaandsperiode zijn er vrij veel AB BC en ABC transacties zitten, waarbij de uiteindelijke koper al bekend is. Dat soort transacties zullen zich ten aanzien van doorverkopen langer dan zes maanden na de eerste aankoop niet voordoen. Dan zal er steeds sprake zijn van situaties waarin de uiteindelijke koper nog gezocht moet worden, en dat zijn er minder.
- Circa 12% van de jaarlijkse transacties (120.739 in 2011, bron:CBS) worden binnen drie jaar doorverkocht wat leidt tot een grondslag van 3,2 miljard euro.¹ Deze maatregel leidt tot een derving van circa 64 miljoen euro ten aanzien van woningen.
- Zoals hiervoor is beschreven geldt er een verhouding van woningen en niet-woningen van 80-20. Grondslag voor niet woningen komt daarmee om 800 miljoen euro, wat leidt tot een derving van 48 miljoen euro voor niet-woningen (waar een tarief van 6% van toepassing is).

¹ 14.500 (transacties) * 220.000 (gemiddeld transactieprijs)= 3,2 miljard euro.

- De totale derving van deze maatregel bedraagt € 112 mln: dit betreffen alle transacties, inclusief de transacties waar nu reeds een vrijstelling voor geldt, budgettaire derving van de vrijstelling is 30 miljoen euro, hiervoor zal gecorrigeerd worden wat na 3 jaar leidt tot structurele derving van € 82 miljoen.
- De ingroei is vastgesteld aan de hand van de gemiddelde leegstand van woningen en niet woningen.
- In het eerste jaar is er bijna geen derving omdat de meeste doorverkopen dan gewoon in de zesmaandstermijn vallen. In de eerste zes maanden kan er geen enkele doorverkoop buiten de zesmaandstermijn plaatsvinden, dus geen derving. En in het tweede halfjaar zal maar een beperkt deel van de doorverkopen buiten de zesmaandstermijn vallen, omdat de meeste in die periode nog binnen de zesmaandstermijn zullen vallen.

Maatregel (X € mln.)	2013	2014	2015
Verlenging doorverkooptermijn van 6 maanden naar 36 maanden	15	50	80



TER BESPREKING DONDERDAG 5 JULI 9:30

Aan
de staatssecretaris

Directie Algemene Fiscale
Politiek

Inlichtingen

10.2.e
10.2.e

10.2.e
10.2.e

10.2.e
10.2.e

notitie

Tweede beslispuntennotitie pakket Belastingplan 2013

Paraaf
de staatssecretaris

Via
de SG

Datum
3 juli 2012

Notitienummer
AFP/2012/447

Rubriek
Belastingplan

Auteur

10.2.e

10.2.e

10.2.e

Medeparaaf
directeur DV
10.2.e

Medeparaaf
Cluster Uitvoeringsbeleid

10.2.e

Medeparaaf
AFEP

10.2.e

Van
directeur 10.2.e

Kopie aan
min, PA 2x, Comm

Bijlagen

Aanleiding

- Hieronder vindt u de tweede serie beslispunten over het pakket Belastingplan 2013. Dit is de laatste beslispuntennotitie voor uw vakantie.

buiten verzoek

buiten verzoek

Besispunt 10 verlenging vrijgestelde doorverkooptermijn overdrachtsbelasting naar 36 maanden

Bij de bespreking van de eerste besispuntenotitie heeft u gevraagd om een uitwerking van de verlenging van de vrijgestelde doorverkooptermijn naar 36 maanden. Gaat u akkoord met het volgende voorstel tot uitwerking:

- een generieke verlenging van de doorverkooptermijn naar 36 maanden;
- de maatregel laten gelden voor doorverkopen die volgen op een eerste verkrijging tussen 1 september 2012 en 1 januari 2015;
- in de loop van 2014 bepalen of de maatregel ook in 2015 zal gelden en op hoeveel maanden de doorverkooptermijn dan gesteld zal worden; een en ander kan dan bepaald worden aan de hand van de dan geldende stand van de vastgoedmarkt en de op dat moment geldende verwachtingen?

Toelichting

- Tegen de achtergrond van de "SNS REAAL problematiek" waarover met u is gesproken en waarover daarna ook nog overleg heeft plaatsgevonden met CEO's van SNS, FHG en ING, heeft u gevraagd naar een voorstel voor een tijdelijke crisismaatregel die voorziet in een generieke verlenging (voor zowel woningen als zakelijk onroerend goed) van de vrijgestelde doorverkooptermijn in de overdrachtsbelasting naar 36 maanden en daarbij de budgettaire gevolgen opnieuw te bezien.
- De vrijgestelde doorverkooptermijn in de overdrachtsbelasting is op dit moment zes maanden. Dat betekent dat als een pand binnen zes maanden wordt doorverkocht de tweede koper slechts overdrachtsbelasting hoeft te betalen over de meerwaarde.
- De maatregel, die ziet op de aanpassing van deze termijn naar 36 maanden is bedoeld om te voorkomen dat partijen die een onroerende zaak (al dan niet door omstandigheden gedwongen) kopen voor de doorverkoop geconfronteerd worden met twee maal overdrachtsbelasting. Dit is een zware kostenpost. Verwacht wordt dat de maatregel een aanzuigende werking zal hebben, doordat zakelijke partijen weer onroerend goed durven aan te kopen voor de doorverkoop. Het aantal vastgoedtransacties zal hierdoor toenemen.
- Voorgesteld wordt om de maatregel te laten gelden voor doorverkopen die volgen op een eerste verkrijging tussen 1 september 2012 tot 1 januari 2015 en daarnaast in de loop van 2014 te bepalen of de maatregel ook in 2015 zal gelden en op hoeveel maanden de doorverkooptermijn dan gesteld zal worden. Eén en ander kan dan bepaald worden aan de hand van de dan geldende stand van de vastgoedmarkt en de op dat moment geldende verwachtingen.
- Momenteel kost de vrijgestelde doorverkooptermijn van 6 maanden - conform gegevens van de Belastingdienst - circa € 30 miljoen per jaar.

Indien alle transacties met een doorverkooptermijn van minder 36 maanden onder de vrijstelling vallen kost dit circa € 110 miljoen. De budgettaire derving van de maatregel bedraagt circa € 80 miljoen. De gemiddelde duur van leegstand van een woningen en niet-woningen is circa 2,5 jaar, als gevolg hiervan groeit de budgettaire derving geleidelijk in, waarbij het maximum in 2015 wordt bereikt.

- De verlenging van de doorverkooptermijn naar 36 maanden kost in 2013 € 15 miljoen, in 2014 € 50 miljoen en in 2015 € 80 miljoen.

Alternatieve maatregel

- Er zou ook voor gekozen kunnen worden om de maatregel direct een langere looptijd mee te geven. Nadeel daarvan is dat we ons direct voor een langere duur vastleggen, terwijl thans niet kan worden voorzien hoe en wanneer de vastgoedmarkt zich zal herstellen.
- Het voordeel van het hierboven geformuleerde voorstel is dat de maatregel op een gegeven ogenblik aangepast kan worden aan de stand van zaken op de vastgoedmarkt. Indien de vastgoedmarkt wat aantrekt, betekent dat niet dat de termijn direct weer terug kan naar 6 maanden, maar dat er wel reden is om de termijn bijvoorbeeld in te korten tot 24 maanden en in een later jaar, wanneer de markt zich verder hersteld heeft, terug te brengen naar 12 maanden. Hiermee wordt een genuanceerd beleid gevoerd dat aansluit bij de dan geldende stand van de vastgoedmarkt. U dient zich hierbij twee dingen te bedenken:
 - De maatregel werkt zo dat hij nog lang 'naijlt'. De faciliteit geldt namelijk voor doorverkopen die plaatsvinden binnen 36 maanden na een eerdere verkoop van hetzelfde vastgoed. Bij de voorgestelde duur van de maatregel geldt de faciliteit voor eerste verkopen die plaatsvinden vóór 1 januari 2015 en daarmee voor doorverkopen tot 36 maanden daarna. Voorbeeld: X koopt vastgoed op 15 december 2014, de faciliteit geldt voor een doorverkoop van dat vastgoed tot 15 december 2017.
 - De maatregel kan niet 'cold turkey' afgebouwd worden. Zo maar teruggaan van 36 maanden naar 6 maanden geeft heel rare effecten. Stel de maatregel loopt tot 1 januari 2015, terwijl daarna de termijn van 6 maanden weer geldt. Een vastgoed dat is aangekocht op 15 december 2014 kan nog doorverkocht worden tot 15 december 2017 met een beroep op de faciliteit. Een vastgoed dat op 2 januari 2015 is aangekocht kan nog maar tot 2 juli 2015 worden doorverkocht met toepassing van de faciliteit. Bovendien zal de vastgoedmarkt zich ook niet van de ene maand op de andere maand hersteld hebben. Dit zal naar verwachting een geleidelijk proces zijn. Het ligt dus meer voor de hand dat de faciliteit bij een herstel van de vastgoedmarkt geleidelijk wordt afgebouwd door - zoals hierboven gesuggereerd - de termijn in stapjes terug te brengen naar een termijn die past bij de dan geldende stand van de vastgoedmarkt. Andere afbouwvarianten zijn mogelijk.

buiten verzoek

To: [redacted]@minfin.nl; [redacted]@minfin.nl; [redacted]@minfin.nl; [redacted]@minfin.nl;
[redacted]@minfin.nl; [redacted]@minfin.nl; [redacted]@minfin.nl; [redacted]@minfin.nl;
[redacted]@minfin.nl; [redacted]@minfin.nl

From: Belastingplan
Sent: Mon 7/2/2012 6:49:14 PM
Importance: Normal
Subject: concept 2e besispuntennotitie
MAIL_RECEIVED: Mon 7/2/2012 6:49:14 PM
[NOTITIE besispunten 2 - 3 juli 2012.docx](#)

Hoi,

Hierbij de conceptversie van de 2^e besispuntennotitie die morgen in de tas moet. Als jullie nog opmerkingen hebben, horen we dat graag morgenochtend.

Groet,

[redacted] 10.2.e

wo. 27/6 16.30 uur

29/6



Ministerie van Financiën

op Athena
(ja) nee
d.d. 29 JUNI 2012
10.2.e

Directie Algemene Fiscale
Politiek
Inlichtingen

10.2.e
10.2.e@minfin.nl

10.2.e
10.2.e@minfin.nl

10.2.e
10.2.e@minfin.nl

TER BESPREKING WOENSDAG 27 JUNI

Aan
de staatssecretaris

*openbaarsde punten
in inmiddels besproken*

notitie

Pakket Belastingplan 2013 - eerste beslispunten

Paraaf
de staatssecretaris

10.2.e

Via
de SG

10.2.e

Datum
25 juni 2012

Notitienummer
AFP/2012/432 N

Rubriek
Belastingplan

Auteur

10.2.e

10.2.e

Medeparaaf
directeur DB

10.2.e

Medeparaaf
10.2.e

Kopie aan
10.2.e

Bijlagen
A. Tijdschema
B. Onderwerpenlijst

Medeparaaf
Cluster Uitvoeringsbeleid

10.2.e

Aanleiding

- de voorbereidingen voor het pakket Belastingplan 2013 zijn inmiddels begonnen.
- Bijgaand treft u de voorlopige onderwerpenlijst en het tijdschema aan.
- Hieronder vindt u de eerste beslispunten. Op 3 juli ontvangt u de tweede en laatste beslispuntennotitie voor uw vakantie.

buiten verzoek

buiten verzoek

**F. Ter info verlenging vrijgestelde doorverkooptermijn
overdrachtsbelasting (update)**

De hernieuwde raming van de verlenging van de vrijgestelde doorverkooptermijn binnen de overdrachtsbelasting is nog in ontwikkeling. Er kan op dit moment nog geen gefundeerde uitspraak gedaan worden over de budgettaire gevolgen. Daarover wordt u in de 2e beslisapuntennotitie geïnformeerd.

Toelichting

- De vrijgestelde doorverkooptermijn in de overdrachtsbelasting is op dit moment zes maanden (artikel 13 WBR). Dat betekent dat als een pand binnen zes maanden wordt doorverkocht de tweede koper slechts overdrachtsbelasting hoeft te betalen over de meerwaarde.
- Binnen de huidige stagnerende zakelijke vastgoedmarkt en woningmarkt is deze vrijgestelde doorverkooptermijn van zes maanden over het algemeen veel te kort. De periode dat zakelijk vastgoed momenteel te koop staat is 36 maanden, bij woningen is dat, zoals eerder aangegeven 24 maanden. De bank of andere tussenpersonen op de zakelijke vastgoedmarkt zullen er dus in het algemeen niet in slagen om binnen zes maanden een geschikte koper te vinden. Hetzelfde geldt voor de tussenpersonen op de woningmarkt.
- Tegen de achtergrond van de "SNS REAAL problematiek" waarover met u is gesproken en waarover daarna ook nog overleg heeft plaatsgevonden met CEO's van SNS, FHG en ING, heeft u gevraagd naar een voorstel voor een tijdelijke generieke verlenging (voor zowel woningen als zakelijk onroerend goed) van deze vrijgestelde doorverkooptermijn naar 36 maanden en daarbij de budgettaire gevolgen opnieuw te bezien. De hernieuwde raming is nog in ontwikkeling en er kan op dit moment dus nog geen gefundeerde uitspraak gedaan worden over de budgettaire gevolgen. Daarover wordt u in de 2e beslisapuntennotitie geïnformeerd.

ARTIKEL I

In afwijking van artikel 13, eerste lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer wordt in geval van verkrijging van een onroerende zaak binnen 36 maanden na een vorige verkrijging waarbij die vorige verkrijging heeft plaatsgevonden tussen 1 september 2012 en 1 januari 2016 van hetzelfde onroerende goed door een ander, de waarde verminderd met het bedrag waarover ter zake van de vorige verkrijging was verschuldigd hetzij overdrachtsbelasting welke niet in mindering heeft gestrekt van schenk- of erfbelasting, hetzij omzetbelasting welke in het geheel niet op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 in aftrek kon worden gebracht.

ARTIKEL II

1. Deze wet treedt in werking met ingang van 1 januari 2013, met dien

verstande dat:

2. Artikel I werkt terug tot en met 1 september 2012.

Toelichting

Algemeen

Zowel de woningmarkt als de zakelijke vastgoedmarkt ondervindt nog steeds gevolgen van de crisis. Woningen en zakelijk vastgoed staan gedurende een lange periode te koop. Om zowel de woningmarkt als de zakelijke vastgoedmarkt tegemoet te komen wordt de termijn van zes maanden in de overdrachtsbelasting voor de doorverkoop van onroerend goed tijdelijk verlengd naar 36 maanden.

Artikelsgewijs

Artikel I

Artikel I (artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer)

Artikel 13, eerste lid, van de WBR treft een voorziening voor het geval een onroerende zaak wordt doorverkocht binnen zes maanden. Bij opeenvolgende verkrijgingen binnen deze zes maanden wordt alleen het verschil in waarde in de heffing betrokken. Zoals toegelicht in het algemeen deel van deze memorie wordt deze voorziening tijdelijk verruimd. De tijdelijke maatregel ziet op de situatie waarin onroerend goed met heffing van overdrachtsbelasting is verkregen en hetzelfde onroerende goed binnen 36 maanden na deze verkrijging door een ander wordt verkregen. De opvolgende verkrijger betaalt in dit geval slechts overdrachtsbelasting over het verschil in waarde van het onroerende goed. Op de situatie waarin onroerend goed wordt doorverkocht aan een ander binnen 36 maanden na de vorige verkrijging gelegen voor 1 september 2012 respectievelijk na 31 december 2015 is dit artikel niet van toepassing, maar is artikel 13, eerste lid, van de WBR van toepassing.

ARTIKEL II

Artikel II (inwerkingtreding)

Het wetsvoorstel treedt ingevolge artikel II, eerste lid, in werking met ingang van 1 januari 2012. De in artikel I voorziene (tijdelijke) verlenging van de doorverkooptermijn in de overdrachtsbelasting kent ingevolge artikel II, tweede lid, terugwerkende kracht tot en met 1 september 2012.

Budgettaire aspecten

10.2.e

EU-aspecten

Geen

Uitvoeringskosten belastingdienst

De maatregelen die is uitvoerbaar en handhaafbaar door de Belastingdienst. Een generieke verlenging van de doorverkooptermijn van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer levert geen uitvoeringskosten op.

Gevolgen voor bedrijfsleven en burger

Geen (PM =conform BP 2011)



TER BESPREKING

Aan
de Staatssecretaris

**Directie Douane en
Verbruiksbelastingen**

Inlichtingen

10.2.e
10.2.e

Datum

5 juni 2012

Notienummer

DV/0000/00000

Rubriek

Overdrachtsbelasting en
Invordering

Auteur

10.2.e

Van

de directeur Douane en
Verbruiksbelastingen

Kopie aan

de Minister

Bijlagen

2

notitie

Overdrachtsbelastingprobleem SNS REAAL

Paraaf
de Staatssecretaris

Via
de secretaris-generaal

Via
de directeur-generaal voor
Fiscale Zaken

Via
de directeur-generaal
Belastingdienst

Medeparaaf
de directeur Algemene
Fiscale Politiek

Medeparaaf
de directeur Directe
Belastingen

Medeparaaf
cluster Fiscaliteit

Aanleiding

Vorige week heeft u contact gehad met 10.2.e van de Reggeborgh groep over SNS REAAL. U hebt gevraagd om een interne bespreking van deze zaak. De bespreking vindt plaats op vrijdag 8 juni tussen 11 en 11.30 uur. Deze notitie met een uiteenzetting van de problematiek en de mogelijke oplossingen, dient als basis voor deze bespreking.

Bespreekpunten

Indien banken onroerend goed tijdelijk (via een gelieerde vennootschap) tot zich nemen is zowel bij overdracht aan (de gelieerde vennootschap van) de bank als bij doorverkoop overdrachtsbelasting ad 6% verschuldigd. Binnen de huidige stagnerende vastgoedmarkt is de vrijgestelde doorverkooptermijn van zes maanden namelijk meestal veel te kort. Dit leidt bij hoge default rates voor de bank tot een kostenprobleem. Verder is bij de overdracht aan (de gelieerde vennootschap van) de bank direct 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Dit komt de kaspositie van Property Finance niet ten goede en leidt bij hoge default rates tot een cashprobleem.

Aangezien de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt ongunstig zijn voor SNS REAAL vraagt SNS REAAL om maatregelen, waarmee voorkomen zou kunnen worden dat overdrachtsbelasting betaald zou moeten worden in de situatie dat SNS REAAL gedwongen is onroerend goed uit te winnen dat zij als zekerheid heeft voor verstrekte leningen en daarbij dat onroerend goed tijdelijk (via een gelieerde onderneming) tot zich te nemen. Zij willen daarbij een oplossing voor

10-2.e

zowel een kosten- als het cashprobleem., In dit kader zijn er een aantal te overwegen maatregelen:

1. Een generieke verlenging van de vrijgestelde doorverkooptermijn in de overdrachtsbelasting van 6 maanden naar 18 maanden. Budgettaire gevolgen **PM**. Geen gevolgen voor uitvoering (mits generiek).
2. Een specifieke verlenging van de vrijgestelde doorverkooptermijn in de overdrachtsbelasting van 6 maanden naar 36 maanden in gevallen waarbij de overdracht het gevolg is van het uitoefenen van een zekerheidsrecht ten aanzien van zakelijk vastgoed. Budgettaire gevolgen **PM**. Beperkte extra uitvoeringslast, de Belastingdienst moet duidelijk weten voor wie de uitzondering geldt en hiervoor is waarschijnlijk extra overleg met de notaris benodigd. **PM: nog even check aan het doen bij BD, omdat dit feitelijk weer een nieuwe tussenvariant is.**
3. Een uitstelregeling tot 36 maanden voor situaties waarbij een zekerheidsrecht wordt uitgeoefend ten aanzien van bedrijfsonroerend goed. De uitvoeringslast stijgt hierbij fors voor de Belastingdienst. De Belastingdienst zal systeemaanpassingen (in systemen overdrachtsbelasting en invordering) moeten doorvoeren om het bewaken en volgen van deze dossiers mogelijk te maken. Ook vergen deze dossiers meer begeleiding (bijvoorbeeld vooroverleg met notaris, opleggen naheffingsaanslag, extra toezicht). Een eerste schatting geeft € 250.000 aan kosten voor systeemaanpassingen (eenmalig) en structureel 2fte extra. Invoering hiervan is (systeemtechnisch) in ieder geval niet mogelijk voor 1-1-2014. Indien ook een nieuwe interface tussen systemen overdrachtsbelasting en invordering nodig is (dat is nu nog niet helemaal in te schatten), lopen de kosten met een extra € 350.000 op. Totaal dan € 600.000 incidenteel en 2fte structureel. Ook is de invoering dan niet mogelijk voor 1-1-2015.
4. Een combinatie van 2 en 3.

Overwegingen

Ad 1:

Een generieke verlenging van de doorverkooptermijn naar 18 maanden past binnen de huidige context van de vastzittende vastgoed- en woningmarkt. Gezien de langere doorverkooptermijnen in de huidige markt past een dergelijke verlenging binnen de ratio van artikel 13 WBR waarbij het de bedoeling is om bij doorverkoopssituaties maar 1 keer te heffen. Een generieke verlenging zou vormgegeven moeten worden door een wetswijziging in de WBR. In eerste instantie bijvoorbeeld voor een periode van 2 jaar waarna bezien kan worden of (gezien de situatie op de vastgoedmarkt alsdan) de maatregel zou moeten worden verlengd. Banken zullen ook profiteren van deze maatregel, maar SNS zal liever een langere termijn willen. Verder doet deze maatregel niets voor het cashprobleem van SNS. Een generieke maatregel ter verlenging levert geen uitvoeringsproblemen en extra uitvoeringslasten op.

Ad 2

SNS is gebaat bij een zo lang mogelijke doorverkooptermijn. Generiek ligt een verlenging naar 36 maanden niet voor de hand. Een specifieke verlenging naar 36 maanden zou alleen vormgegeven kunnen worden dmv een wetswijziging in de WBR. Omdat het zou gaan om een specifieke maatregel leidt dit tot verschillende afbakeningsproblemen. De maatregel zou niet alleen voor SNS kunnen gelden maar zou minimaal voor alle gevallen waarbij de overdrachtsbelasting een gevolg is van het uitoefenen van een zekerheidsrecht moeten gelden. Ook zou de maatregel niet alleen voor een gelieerde partij van de hypotheekhouder kunnen gelden, maar zou een willekeurige derde hier ook gebruik van moeten kunnen maken. Bovendien wordt een afbakening tot gevallen waarbij een zekerheidsrecht wordt uitgeoefend mogelijk gezien als staatssteun. Verder doet deze maatregel niets voor het cashprobleem van SNS. Uitvoeringslasten voor de Belastingdienst zullen in deze variant beperkt zijn. Om helderheid te hebben voor welke dossiers de verlenging geldt, zal meer vooroverleg met de notaris nodig zijn. **Zie PM hiervoor.**

Tot slot is een kanttekening dat deze variant niets doet voor vergelijkbare problemen op de zakelijke vastgoedmarkt en de woningmarkt.

Ad 3

Een faciliteit voor uitstel van betaling tot bijvoorbeeld maximaal 36 maanden is juridisch mogelijk – dit kan desgewenst in een beleidsbesluit, dus zonder wetswijziging. Een belangrijke contra-indicatie hierbij is dat dan uitstelbeleid gemaakt wordt voor bedragen die normaal gesproken probleemloos worden ingevorderd door toedoen van de notaris; het zal dus tot aanzienlijke toename van de uitvoeringskosten bij de Belastingdienst leiden in een traject waar nu geen enkele werkbelasting is:

- De Belastingdienst moet ten eerste weten voor welke belastingplichten de specifieke uitstelregeling geldt. Vraag is of dit vooraf goed te definiëren/bepalen is. Dit zal in ieder geval vooroverleg met notarissen nodig maken. Indien uitstel van toepassing is, zal de notaris ook ontheven moeten worden van zijn hoofdelijke aansprakelijkheid.
- Ten tweede moet de Belastingdienst gaan bewaken dat iemand uitstel heeft. Hiervoor moeten zowel het (nieuwe, op massale verwerking ingerichte) overdrachtbelastingstelsel (dit staat gepland voor 1 juli 2013) als de invorderingsystemen aangepast worden. Berichtenverkeer tussen beide systemen moet mogelijk gemaakt worden om het verleende uitstel te kunnen volgen en bewaken. De kosten hiervoor worden (heel grof) geraamd op € 100.000 voor het nieuwe overdrachtsbelastingstelsel en € 150.000 voor de invorderingsystemen. Totaal € 250.000. Indien ook een nieuwe interface nodig is tussen het systeem van de overdrachtsbelasting en de invordering (dit is nu nog niet volledig in te schatten), komt hier een geschatte extra kosten post van € 350.000 bij. Totaal dan dus € 600.000.
- Ten derde is er naast systeemaanpassingen ook intensievere begeleiding nodig van de betrokken dossiers in zowel het overdrachtsbelastingproces (o.a. vooroverleg, opleggen naheffingsaanslag, toezicht) als het invorderingsproces (o.a. begeleiding en bewaken dossier, uitstel van zekerheid). In beide processen wordt de inspanning hiervoor grofweg op 1 fte, totaal dus 2 fte geschat. Hierbij is rekening gehouden met 100 dossiers per jaar.
- Ten vierde is dit systeemtechnisch niet voor 1-1-2014 in te voeren. Indien er een nieuwe interface nodig is tussen systemen overdrachtsbelasting en invordering moet zelfs rekening gehouden worden met 1-12015.

Verder gelden ook hier dezelfde afbakeningsproblemen als onder ad 2 en doet deze variant niets voor vergelijkbare problemen op de zakelijke vastgoedmarkt en de woningmarkt. Deze variant doet ook niets voor het kostenprobleem van SNS. Een kanttekening tot slot is de vraag hoe groot het cashprobleem werkelijk is. Het onroerend goed zal op grond van accountingregels moeten worden afgewaardeerd. Deze afwaardering leidt tot een Vpb voordeel bij de bank.

Ad 4

SNR REAAL zou het meest gebaat zijn bij een combinatie van de onder 2 en 3 genoemde maatregelen; een verlenging van de vrijgestelde doorverkooptermijn van artikel 13 WBR tot minimaal 36 maanden in combinatie met een faciliteit voor uitstel van betaling. De kanttekeningen bij deze maatregelen zijn reeds onder ad 2 en ad 3 opgenomen.

Voor alle varianten geldt tot slot dat het slechts fiscale hulpmiddelen voor een deelprobleem binnen de vastgoedproblematiek van banken die geen echte oplossingen bieden zolang een belangrijk basisprobleem van de vastgoedproblematiek, namelijk 'overwaardering' niet is opgelost.

Toelichting

Probleem

- De vastgoedsector kampt momenteel met een structureel overaanbod aan kantoren en winkelpanden met waardedalingen van deze panden als gevolg. Door de moeilijkheden waarin de zakelijke vastgoedmarkt zich bevindt, genereren veel debiteuren/eigenaren van vastgoed onvoldoende inkomsten om de rente en/of aflossing te kunnen betalen. Hierdoor moeten banken in sommige gevallen hun vastgoedzekerheden te gelde maken. Zij lijden daar op de executieveiling in de huidige markt regelmatig grote verliezen op.
- De centrale bank stelt dat Nederlandse financiële instellingen voor 80 miljard euro hebben uitgeleend aan eigenaren van commercieel vastgoed (NRC 11 mei). Van de vier grote banken in Nederland heeft vooral SNS Reaal last van de waardedalingen van commercieel vastgoed.
- SNS Reaal verwacht dat de markt met enige jaren wel weer aantrekt en zou, teneinde deze verliezen op termijn te beperken, deze objecten, die soms zelfs nog in ontwikkeling zijn, graag tijdelijk "stallen" bij gelieerde vennootschappen. Doel daarvan is om ze met een betere voorbereiding aan de juiste marktpartijen aan te bieden, mogelijk ook door uitponing. Zij stuit daarbij op twee problemen:
 1. Er is nu zowel bij overdracht aan (de gelieerde vennootschap van) de bank als bij doorverkoop overdrachtsbelasting ad 6% verschuldigd. De vrijstelling bij doorverkoop binnen 6 maanden van art. 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer biedt hier geen oplossing omdat de doorverkooptermijn van zes maanden binnen de huidige stagnerende vastgoedmarkt te kort is.
 2. Bij de overdracht aan de (gelieerde vennootschap van de) bank is direct 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze liquiditeiten zegt men nu niet te hebben.
- Hierna volgt een uiteenzetting over de mogelijkheden van verlenging van de vrijgestelde doorverkooptermijn binnen de overdrachtsbelasting en daarnaast over de mogelijkheden die er binnen de invordering bestaan om uitstel van betaling voor te geven.

"Oplossingen"

Verlengen doorverkooptermijn in de overdrachtsbelasting

- Nu is het zo dat als een pand binnen zes maanden wordt doorverkocht de tweede koper slechts overdrachtsbelasting hoeft te betalen over de meerwaarde (artikel 13 WBR). Veelal bedingt de eerste koper bij de verkoop dat de tweede koper de overdrachtsbelasting van de eerste koper voor zijn rekening neemt of dat de tweede koper het bedrag van zijn belastingvoordeel vergoed aan de eerste koper. Ook kan gekozen worden voor een zgn. 'vrij op naam' levering, waarbij de koopprijs zo vastgesteld wordt dat de eerste koper het belastingvoordeel van de tweede in zijn prijs verdisconteert. De eerste koper is immers maar een tussenschakel.
- Binnen de huidige stagnerende zakelijke vastgoedmarkt is deze vrijgestelde doorverkooptermijn van zes maanden over het algemeen veel te kort. De bank of andere tussenpersonen op de zakelijke vastgoedmarkt zullen er in het algemeen niet in slagen om binnen zes maanden een geschikte koper te vinden. Hetzelfde geldt voor de tussenpersonen op de woningmarkt als gevolg van de stagnerende woningmarkt.
- Een optie is om de vrijgestelde doorverkoop termijn van zes maanden in artikel 13 WBR generiek te verlengen. Generieke verlenging van de doorverkooptermijn zou een bijdrage leveren m.b.t. zowel de stagnerende zakelijke vastgoedmarkt als de stagnerende woningmarkt. Dat zou - binnen de context van de huidige markt waarbij de doorverkooptermijn bij zowel zakelijk vastgoed als woningen over het algemeen veel langer is dan 6 maanden - aansluiten bij de ratio van artikel 13 WBR om bij doorverkoop maar 1 keer te heffen. Naar aanleiding van een motie, onder meer van u zelf

waarin werd verzocht om verlenging van de doorverkooptermijn voor woningen naar 18 maanden is deze termijn al eens tijdelijk, voor woningen verkregen in 2011, verlengd tot 12 maanden.

- Een generieke verlenging zou vormgegeven moeten worden door een wetswijziging in de WBR. In eerste instantie bijvoorbeeld voor een periode van 2 jaar waarna bezien kan worden of (gezien de situatie op de vastgoedmarkt alsdan) de maatregel zou moeten worden verlengd.
- De budgettaire gevolgen van een generieke verlenging (voor zowel niet-woningen als woningen) van de vrijgestelde doorverkooptermijn tot 18 maanden zijn PM. Er zijn geen uitvoeringskosten aan een generieke verlenging verbonden.
- De Reggeborgh groep en ook KPMG hebben aangegeven dat SNS REAAL eerder geholpen zou zijn met een termijn van drie tot vijf jaar. Langer vindt men uiteraard altijd beter, maar het is van onze kant de vraag hoe ver we moeten gaan. Generiek ligt een dergelijke lange verlenging niet voor de hand omdat afgezien van de budgettaire consequenties daarvan in veel gevallen met een termijn van drie tot vijf jaar niet meer sprake is van een doorverkoop situatie
- Een specifieke verlenging van de vrijgestelde doorverkooptermijn tot bijvoorbeeld 36 maanden die alleen voor SNS REAAL zou gelden zou in ieder geval staatssteun zijn. Wat mogelijk zou kunnen is een iets minder specifieke regeling waarbij in alle gevallen waarbij de overdrachtsbelasting een gevolg is van het uitoefenen van een zekerheidsrecht, de termijn ipv zes maanden bijvoorbeeld 36 maanden is. Maar ook hierbij is niet uit te sluiten dat dit staatssteun is. Verder zou deze specifieke maatregel in de wet moeten worden opgenomen. Omdat het zou gaan om een specifieke maatregel leidt dit tot verschillende afbakeningsproblemen. De maatregel zou niet alleen voor SNS kunnen gelden maar zou minimaal voor alle gevallen waarbij de overdrachtsbelasting een gevolg is van het uitoefenen van een zekerheidsrecht moeten gelden. Ook zou de maatregel niet alleen voor een gelieerde partij van de hypotheekhouder kunnen gelden, maar zou een willekeurige derde hier ook gebruik van moeten kunnen maken. Tot slot is een kanttekening dat een zo'n specifieke verlenging niets doet voor vergelijkbare problemen op de zakelijke vastgoedmarkt en de woningmarkt.
- De budgettaire gevolgen van een specifieke verlenging van de vrijgestelde doorverkooptermijn in de overdrachtsbelasting van 6 maanden naar 36 maanden in gevallen waarbij de overdracht het gevolg is van het uitoefenen van een zekerheidsrecht ten aanzien van zakelijk vastgoed zijn PM. Uitvoeringslasten voor de Belastingdienst zullen in deze variant beperkt zijn. Om helderheid te hebben voor welke dossiers de verlenging geldt, zal meer vooroverleg met de notaris nodig zijn. Zie PM hiervoor.
-
- Er wordt wel gesuggereerd dat het eenvoudiger is om de faciliteit van art. 13 WBR anders vorm te geven, te weten door bij verkopen binnen de termijn van 6 maanden (of binnenkort wellicht langer) de eerste verkoop vrij te stellen en vervolgens de tweede verkoop te belasten. Dit wordt gesuggereerd omdat deze wijze van heffing het voordeel zou hebben dat direct het resultaat wordt bereikt dat de 'tussenhandelaar' geen overdrachtsbelasting hoeft te betalen en de uiteindelijke verkrijger de overdrachtsbelasting betaalt. Deze wijze van heffing brengt grote budgettaire risico's met zich en is daarnaast zeer moeilijk uitvoerbaar, immers:
 - *Het is niet gezegd dat we op die manier ten minste één keer oebel binnen krijgen.* Als bijv. de eerste verkoop van de onroerende zaak aan een BV plaatsvindt, dan kan er bij de tweede verkoop voor gekozen worden om niet de zaak zelf te verkopen maar de aandelen. Als de BV geen onroerendezaaklichaam (ozl) is, dan is de verkoop van de aandelen geen belastbaar feit. Als de BV wel een ozl is, kan

men ovbel voorkomen door pakket kleiner dan 33 1/3 procent te verkopen aan meerdere kopers of meerdere BV's. Hetzelfde geldt bij verkoop aan personenvennootschappen met een in aandelen verdeeld kapitaal. Dit laatste wordt momenteel gerepareerd in de FVW.

- o *Bij prijsdaling krijgen we minder overdrachtsbelasting binnen.*
- o *Hoe weet je bij de eerste verkoop dat er binnen de termijn een tweede zal volgen?* Dat kan iedereen wel aangeven. Dus in potentie komt iedereen die zijn vinger opsteekt hiervoor in aanmerking.
- o *Een zware extra belasting voor de uitvoering/groot budgettair risico bij onvoldoende controle.* Een systeem met vrijstelling bij de eerste verkoop vergt heel veel controle, terwijl het huidige systeem vanzelf loopt.

Conclusie

Handig om hier net zoals bij uitstel van betaling een conclusie op te nemen?

Uitstel van betaling

- Naast een (generieke) verruiming van de vrijgestelde doorverkooptermijn speelt in dit verband nog een tweede kwestie: de *betaling* van de overdrachtsbelasting. SNS REAAL heeft aangegeven veel belang te hechten aan een vorm van betalingsuitstel omdat zij bij het uitwinnen van hun zekerheidsrechten bij de eerste overdracht al overdrachtsbelasting verschuldigd zijn, zonder dat sprake is van vrijkomende liquiditeiten. Het gaat hier dus om een cashprobleem.
- De wet biedt de ontvanger de mogelijkheid om een uitzondering op het reguliere uitstelbeleid te maken. Het verlenen van uitstel van betaling is namelijk een discretionaire bevoegdheid van de ontvanger. Het reguliere uitstelbeleid is vastgelegd in de Leidraad Invordering. Daarin staat dat betalingsregelingen voor ondernemers beperkt zijn tot maximaal 12 maanden. Het verzoek van SNS REAAL betekent dat er een nieuwe paragraaf in de Leidraad Invordering zou moeten komen met de voorwaarden waaronder bij uitwinning van een zekerheidsrecht voor langer dan twaalf maanden betalingsuitstel geldt.
- De overdrachtsbelasting is voor de Belastingdienst een heel gemakkelijk uitvoerbaar middel. De verschuldigde overdrachtsbelasting wordt door de betrokken notaris in rekening gebracht en op aangifte door hem voldaan. De notaris is krachtens de invorderingswet hoofdelijk aansprakelijk voor de belasting. Zonder dat deze belasting van te voren wordt voldaan vindt dus geen overdracht plaats. Deze belasting wordt dus altijd tijdig voldaan en kent geen risico van oninbaarheid. Je zou kunnen zeggen dat de aansprakelijkheidsbepaling voor de notaris preventief zeer effectief is. Het regelen van uitstel van betaling doorbreekt dit automatisme. Uitstel van de betaling van de overdrachtsbelasting zal betekenen dat de verkrijger nog geen geld op de rekening van de notaris overmaakt terwijl het belastbaar feit al wel heeft plaatsgevonden. De strekking van de hoofdelijke aansprakelijkheid van de notaris is nu juist hem ervoor zorg te laten dragen dat de overdrachtsbelasting in de gevallen waarin de regeling toepassing vindt, ook daadwerkelijk wordt voldaan bij de registratie van de akte. De notaris is dus niet gebaat bij uitstel van betaling. Het lijkt dan ook onvermijdelijk om voor dit soort gevallen een vrijwaring te creëren voor de notaris. Daarnaast zou om misbruik te voorkomen, de uitstelfaciliteit moeten worden aangekleed met een aantal voorwaarden. De voorwaarden zouden dan volgens ons moeten gaan over zekerheid (door middel van recht van eerste hypotheek), de duur van het uitstel (tot aan doorverkoop maar met een maximum van bijvoorbeeld 36 maanden), het soort onroerend goed

(niet-woningen) en eventuele koppeling aan een verruiming van de vrijgestelde doorverkooptermijn in de overdrachtsbelasting. Bovendien is het uitstel rentedragend.

- Al met al brengt een bijzondere uitstelfaciliteit ter zake van overdrachtsbelasting voor de Belastingdienst een stijging van de uitvoeringslast mee in een traject dat nu qua uitvoering zeer efficiënt werkt. Specifiek is hier nog het volgende over te zeggen:
 - De Belastingdienst moet ten eerste weten voor welke belastingplichten de specifieke uitstelregeling geldt. Vraag is of dit vooraf goed te definiëren/bepalen is. Dit zal in ieder geval vooroverleg met notarissen nodig maken. Indien uitstel van toepassing is, zal de notaris ook ontheven moeten worden van zijn hoofdelijke aansprakelijkheid.
 - Ten tweede moet de Belastingdienst gaan bewaken dat iemand uitstel heeft. Hiervoor moeten zowel het (nieuwe, op massale verwerking ingerichte) overdrachtbelastingstelsel (dit staat gepland voor 1 juli 2013) als de invorderingssystemen aangepast worden. Berichtenverkeer tussen beide systemen moet mogelijk gemaakt worden om het verleende uitstel te kunnen volgen en bewaken. De kosten hiervoor worden (heel grof) geraamd op € 100.000 voor het nieuwe overdrachtbelastingstelsel en € 150.000 voor de invorderingssystemen. Totaal € 250.000. Indien ook een nieuwe interface nodig is tussen het systeem van de overdrachtsbelasting en de invordering (dit is nu nog niet volledig in te schatten), komt hier een geschatte extra kosten post van € 350.000 bij. Totaal dan dus € 600.000.
 - Ten derde is er naast systeemaanpassingen ook intensievere begeleiding nodig van de betrokken dossiers in zowel het overdrachtsbelastingproces (o.a. vooroverleg, opleggen naheffingsaanslag, toezicht) als het invorderingsproces (o.a. begeleiding en bewaken dossier, uitstel van zekerheid). In beide processen wordt de inspanning hiervoor grofweg op 1 fte, totaal dus 2 fte geschat. Hierbij is rekening gehouden met 100 dossiers per jaar.
 - Ten vierde is dit systeemtechnisch niet voor 1-1-2014 in te voeren. Indien er een nieuwe interface nodig is tussen systemen overdrachtsbelasting en invordering moet zelfs rekening gehouden worden met 1-12-2015.

Daarnaast dient de vraag beantwoord te worden voor wie het uitstel zou moeten gelden. Vanuit de het verzoek van SNS REAAL geredeneerd zou de maatregel kunnen worden beperkt tot gelieerde partijen, dus vehikels van banken waarin het onroerend goed wordt gestald. Dit levert echter grote risico's op vanuit het oogpunt van het gelijkheidsbeginsel en staatssteun. Een generieke maatregel waaronder alle gevallen van executie van onroerend goed valt, zou daarom meer voor de hand liggen. Dit betekent dat elke vastgoedhandelaar uitstel van betaling zou kunnen afdwingen voor verkrijging van onroerend goed in het kader van uitwinning van een zekerheidsrecht. De maatregel krijgt hiermee een veel ruimere reikwijdte dan gewenst is.

Conclusie uitstel van betaling

Uitstel van betaling voor overdrachtsbelasting die is verschuldigd in het kader van de uitwinning van zekerheidsrechten kan zonder wetswijziging worden geregeld in de Leidraad Invordering op voorwaarde dat het breed wordt geregeld, dus niet alleen voor aan banken gelieerde vennootschappen. Een dergelijke uitstelfaciliteit creëert echter een aanzienlijke werkbelasting voor een invorderingsproces dat nu zeer arbeidsextensief is. Daarom wordt u ontraden om aan dit verzoek van SNS REAAL tegemoet te komen.



Aan
AFP

Directie Algemene Fiscale
Politiek

Inlichtingen

10.2.e

Datum

Juni 2012

Auteur

10.2.e

memo Voorstel SNS Reaal

Maatregel:

Indien banken onroerend goed tijdelijk (via een gelieerde vennootschap) tot zich nemen is zowel bij overdracht aan (de gelieerde vennootschap van) de bank als bij doorverkoop overdrachtsbelasting ad 6% verschuldigd.

- De overdracht aan de gelieerde vennootschap van de bank geschiedt met gesloten beurzen. Er is echter wel direct 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze liquiditeiten zegt men nu niet te hebben. E.e.a. leidt dus zowel tot een kosten- als een cashprobleem.
- Het kostenprobleem kan voorkomen worden d.m.v. het verlengen van de doorverkooptermijn van de overdrachtsbelasting:
- Generiek voor zowel woningen als ander vastgoed. Budgettaire gevolgen bij een verlenging tot 18 maanden. Een dergelijke maatregel zou eveneens een bijdrage leveren aan het tegengaan van kantoorleegstand. Daarnaast zou de stagnerende woningmarkt bij een dergelijke verlenging gebaat zijn.

Raming:

- In Belastingplan 2011 is de termijn van 6 maanden voor de doorverkoop van onroerende zaken, voor woningen tijdelijk verruimd naar twaalf maanden.¹ Deze maatregel is geraamd op 40 miljoen euro per jaar.
- Uitgaande van verhouding van 65% woningen en 35% niet woningen is het verlengen van de doorverkoop termijn voor zowel woningen en niet-woningen 60 miljoen euro.
- Het verlengen van de doorverkoopverkoop termijn van 12 naar 18 maanden kost 90 miljoen euro (60*1,5)

Maatregel:

¹ In de overdrachtsbelasting wordt de termijn van zes maanden voor de doorverkoop van onroerende zaken, voor woningen tijdelijk verruimd naar twaalf maanden. Dit naar aanleiding van het verzoek om verlenging van deze termijn in de hiervoor aangehaalde motie van de leden Weekers en Blanksma-van den Heuvel. De voorgestelde regeling houdt, eenvoudig gezegd, in dat als een woning in het kalenderjaar 2011 wordt verkregen, bij een opvolgende verkrijging van deze woning binnen twaalf maanden slechts over de meerwaarde overdrachtsbelasting is verschuldigd.

- De tweede optie die is voorgeteld is de verlenging van de termijn naar 36 maanden in gevallen waarbij de overdracht het gevolg is van het uitoefenen van een zekerheidsrecht van een niet-woning (bij bedrijfsroerend goed) waar een zekerheidsrecht op wordt uitgeoefend.

Raming:

- De maatregel betreft een specifiek deel van het zakelijk vastgoed, namelijk niet-woningen welke worden verkocht als gevolg van uitoefenen zekerheidsrecht (onderpand te gelde maken).
- Het verlengen van doorverkooptermijn voor niet-woningen van 6 naar 12 kost 20 mln. . Verlenging naar 36 maanden kost in totaal: 100 mln. Echter, doelgroep is specifiek: nl. ingeval van uitoefenen zekerheidsrechten, maximaal in 10% van de gevallen: $10\% * 100 \text{ mln} = 10 \text{ mln}$.



TER BESLISSING

Aan
de Staatssecretaris

**Directie Douane en
Verbruiksbelastingen**

Inlichtingen

10.2.e

10.2.e.j@minfin.nl

Datum

7 mei 2012

Notitienummer

DV/0000/00000

Rubriek

Overdrachtsbelasting en
Invordering

Auteur

10.2.e

Van

de directeur Douane en
Verbruiksbelastingen

Kopie aan

de Minister

Bijlagen

2

notitie

Overdrachtsbelastingprobleem SNS REAAL

Paraaf
de Staatssecretaris

Via
de secretaris-generaal

Via
de directeur-generaal voor
Fiscale Zaken

Via
de directeur-generaal
Belastingdienst

Medeparaaf
de directeur Algemene
Fiscale Politiek

Medeparaaf
de directeur Directe
Belastingen

Medeparaaf
cluster Fiscaliteit

Aanleiding

Onlangs is binnen Financiën in twee afzonderlijke bijeenkomsten gesproken met KPMG en de Reggeborgh groep over SNS REAAL. Daarbij werd gevraagd om maatregelen te treffen voor SNS REAAL, waarmee voorkomen zou kunnen worden dat overdrachtsbelasting betaald zou moeten worden in de situatie dat SNS REAAL gedwongen is onroerend goed uit te winnen dat zij als zekerheid heeft voor verstrekte leningen en daarbij dat onroerend goed tijdelijk (via een gelieerde onderneming) tot zich nemen. Afsproken is dat Financiën de mogelijkheden zal onderzoeken en de resultaten zal terugkoppelen. De Reggeborgh groep heeft hierover via 10.2.e j ook direct met u contact opgenomen. Hierna volgt een uiteenzetting van de problematiek en de mogelijke oplossingen.

Beslispunten

- Wilt u dat er in het BP 2013 een maatregel wordt opgenomen waarmee de vrijgestelde doorverkooptermijn voor de overdrachtsbelasting van 6 maanden generiek wordt verlengd naar 18 maanden? In eerste instantie voor een periode van 1 jaar waarna bezien kan worden of de maatregel zou moeten worden verlengd. Budgettaire gevolgen **PM**
- Wilt u daarnaast ook een specifieke maatregel treffen die directer tegemoet komt aan de SNS-REAAL-achtige problematiek? Dat zou dan gaan om een verlenging tot bijvoorbeeld 36 maanden in gevallen waarbij de overdracht het gevolg is van het uitoefenen van een zekerheidsrecht bij zakelijk

vastgoed. Dit in combinatie met een verruimde uitstelregeling voor de verschuldigde overdrachtsbelasting. E.e.a kan worden opgenomen in een **beleidsbesluit** voor een periode van 1 jaar waarna bezien kan worden of de maatregel zou moeten worden verlengd. Budgettaire gevolgen **PM**

Advies

SNR REAAL zou het meest gebaat zijn bij een verlenging van de vrijgestelde doorverkooptermijn van artikel 13 WBR tot minimaal 36 maanden (voor situaties waarbij een zekerheidsrecht wordt uitgeoefend ten aanzien van zakelijk vastgoed) in combinatie met een faciliteit voor uitstel van betaling. Juridisch is het mogelijk om dit te regelen zij het dat een passend uitstelbeleid tot aanzienlijke uitvoeringskosten bij de Belastingdienst zal leiden. Bovendien doet een dergelijke maatregel niets voor vergelijkbare problemen op de zakelijke vastgoedmarkt en de woningmarkt. Tot slot biedt de hierboven beschreven fiscale oplossing slechts een hulpmiddel voor een deelprobleem binnen de vastgoedproblematiek van banken en biedt het geen echte oplossingen zolang een belangrijk basisprobleem van de vastgoedproblematiek, namelijk 'overwaardering' niet is opgelost.

U zou kunnen overwegen om in het licht van de huidige context van de vastzittende vastgoed- en woningmarkt de vrijgestelde doorverkooptermijn generiek te verlengen tot 18 maanden. Banken zullen daar ook van profiteren. Gezien de langere doorverkooptermijnen in de huidige markt past een dergelijke verlenging past binnen de ratio van artikel 13 WBR waarbij het de bedoeling is om bij doorverkoop situaties maar 1 keer te heffen.

Mocht u toch nog een maatregel willen treffen die meer gericht is op de SNS REAAL-achtige problematiek dan zou u naast een generieke verlenging van de doorverkooptermijn, de doorverkooptermijn voor situaties waarbij een zekerheidsrecht wordt uitgeoefend ten aanzien van bedrijfsonroerend goed kunnen verlengen tot 36 maanden in combinatie met een faciliteit voor uitstel van betaling.

Kern SNS

- Indien banken onroerend goed tijdelijk (via een gelieerde vennootschap) tot zich nemen is zowel bij overdracht aan (de gelieerde vennootschap van) de bank als bij doorverkoop overdrachtsbelasting ad 6% verschuldigd. Binnen de huidige stagnerende vastgoedmarkt is de vrijgestelde doorverkooptermijn van zes maanden namelijk meestal veel te kort. Dit leidt voor de bank tot een kostenprobleem. Verder geschiedt de overdracht aan (de gelieerde vennootschap van) de bank met gesloten beurzen. Er is echter wel direct 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze liquiditeiten zegt men nu niet te hebben. Dit leidt tot een cashprobleem.
- Het kostenprobleem kan voorkomen worden d.m.v. het (tijdelijk) verlengen van de doorverkooptermijn van de overdrachtsbelasting:
 - Generiek voor zowel zakelijk vastgoed als woningen. Budgettaire gevolgen bij een verlenging tot 18 maanden: **PM**. Een dergelijke maatregel ziet op de zakelijke vastgoed markt in het algemeen, ook banken profiteren daar dus van. Daarnaast zou de stagnerende woningmarkt bij een dergelijke verlenging gebaat zijn. De (tijdelijke)verlenging kan worden opgenomen in het BP 2013.
 - Specifiek een verlenging tot bijvoorbeeld 36 maanden in gevallen waarbij de overdracht het gevolg is van het uitoefenen van een zekerheidsrecht van een niet-woning. Met een dergelijke specifieke regeling met een langere termijn wordt directer tegemoet gekomen aan de wens van SNS REAAL die aan een termijn van drie tot vijf jaar denkt. Deze maatregel zou kunnen worden opgenomen in een **beleidsbesluit**. Of niet? probleem is dan wel dat we apart dekking moeten zoeken

- Aan het cashprobleem van banken kan in combinatie met verlenging van de doorverkooptermijn een oplossing geboden worden binnen de Leidraad Invordering d.m.v. het verlenen van uitstel van betaling in situaties waarbij een zekerheidsrecht wordt uitgeoefend ten aanzien van bedrijfsroerend goed. Hiervoor zal apart uitstelbeleid gemaakt moeten worden en een passend uitstelbeleid zal een aanzienlijke werkbelasting voor de Belastingdienst creëren. Op dit moment bestaat daarvoor geen enkele werkbelasting bij de Belastingdienst.

Toelichting

Probleem

- De vastgoedsector kampt momenteel met een structureel overaanbod aan kantoren en winkelpanden met waardedalingen van deze panden als gevolg. Door de moeilijkheden waarin de zakelijke vastgoedmarkt zich bevindt, generen veel debiteuren/eigenaren van vastgoed onvoldoende inkomsten om de rente en/of aflossing te kunnen betalen. Hierdoor moeten banken in sommige gevallen hun vastgoedzekerheden te gelde maken. Zij lijden daar op de executieveiling in de huidige markt regelmatig grote verliezen op.
- De centrale bank stelt dat Nederlandse financiële instellingen voor 80 miljard euro hebben uitgeleend aan eigenaren van commercieel vastgoed. (NRC 11 mei) Van de vier grote banken in Nederland heeft vooral SNS Reaal last van de waardedalingen van commercieel vastgoed.
- SNS Reaal verwacht dat de markt met enige jaren wel weer aantrekt en zou, teneinde deze verliezen op termijn te beperken, deze objecten graag tijdelijk "stallen" bij gelieerde vennootschappen. Doel daarvan is om ze met een betere voorbereiding aan de juiste marktpartijen aan te bieden, mogelijk ook door uitponing. Zij stuit daarbij op twee problemen:
 1. Er is nu zowel bij overdracht aan (de gelieerde vennootschap van) de bank als bij doorverkoop overdrachtsbelasting ad 6% verschuldigd. De vrijstelling bij doorverkoop binnen 6 maanden van art. 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer biedt hier geen oplossing omdat de doorverkooptermijn van zes maanden binnen de huidige stagnerende vastgoedmarkt te kort is.
 2. De overdracht aan de (gelieerde vennootschap van de) bank geschiedt met gesloten beurzen. Er is echter wel direct 6% overdrachtsbelasting verschuldigd. Deze liquiditeiten zegt men nu niet te hebben.
- Hierna volgt een uiteenzetting over de mogelijkheden van verlenging van de vrijgestelde doorverkooptermijn binnen de overdrachtsbelasting en daarnaast over de mogelijkheden die er binnen de invordering bestaan om uitstel van betaling voor te geven .

Oplösungen

Verlengen doorverkooptermijn in de overdrachtsbelasting

- Nu is het zo dat als een pand binnen zes maanden wordt doorverkocht de tweede koper slechts overdrachtsbelasting hoeft te betalen over de meerwaarde (artikel 13 BVR). Veelal bedingt de eerste koper bij de verkoop dat de tweede koper de overdrachtsbelastingbel van de eerste koper voor zijn rekening neemt of dat de overdrachtsbelasting d.m.v. een zgn. 'vrij op naam' levering voor rekening van de tweede koper komt. De eerste koper is immers maar een tussenschakel.
- Binnen de huidige stagnerende zakelijke vastgoedmarkt is deze vrijgestelde doorverkooptermijn van zes maanden over het algemeen veel te kort. De bank of andere tussenpersonen op de zakelijke vastgoedmarkt zullen er in het algemeen niet in slagen om binnen zes maanden een geschikte koper te vinden. Hetzelfde geldt voor de tussenpersonen op de woningmarkt als gevolg van de stagnerende woningmarkt.

- Een optie is om de vrijgestelde doorverkoop termijn van zes maanden in artikel 13 WBR generiek te verlengen. Dat zou- binnen de context van de huidige markt waarbij de doorverkooptermijn bij zowel zakelijk vastgoed als woningen over het algemeen veel langer is dan 6 maanden- aansluiten bij de ratio van artikel 13 WBR om bij doorverkoop maar 1 keer te heffen.
- Generieke verlenging van de doorverkooptermijn zou een bijdrage leveren m.b.t. zowel de stagnerende zakelijke vastgoedmarkt als de stagnerende woningmarkt. In de huidige woningmarkt doet zich veelal het probleem voor dat een particulier een andere woning wil kopen maar dit niet aandurft omdat hij zijn eigen woning nog niet heeft verkocht en bang is voor dubbele woonlasten. Projectontwikkelaars en makelaars zullen eerder overgaan tot regelingen waarbij een projectontwikkelaar/makelaar een garantie biedt dat de woning van de koper binnen een bepaalde termijn voor een bepaalde prijs verkocht kan worden waarbij de woning van de koper wordt overgenomen, indien het niet is gelukt die woning binnen de bepaalde termijn voor ten minste de bepaalde prijs te verkopen. In dergelijke gevallen is het belangrijk dat de garantieverlener een ruime termijn heeft voor doorverkoop zonder dat de overdrachtsbelasting bij hem blijft hangen. De termijn van 6 maanden is daarvoor in deze tijd, ook met een tarief van 2%, te kort. Naar aanleiding van een motie, onder meer van u zelf waarin werd verzocht om verlenging van de doorverkooptermijn voor woningen naar 18 maanden is deze termijn al eens tijdelijk, voor woningen verkregen in 2011, verlengd tot 12 maanden.

10.2.e Zou jij nog een zinnetje willen opnemen over de positieve geluiden die jij hebt gehoord over deze maatregel? En in hoeverre is de maatregel nog heel zinvol naast de verlaging van het tarief voor woningen?

- De budgettaire gevolgen van een generieke verlenging (voor zowel niet-woningen als woningen) van de vrijgestelde doorverkooptermijn tot 18 maanden zijn PM en zou kunnen worden meegenomen in BP 2013 bijvoorbeeld in eerste instantie voor een periode van 1 jaar waarna bezien kan worden of de maatregel zou moeten worden verlengd.
- De Reggeborgh groep en KPMG hebben aangegeven dat SNS REAAL eerder geholpen zou zijn met een termijn van drie tot vijf jaar. Langer vindt men uiteraard altijd beter, maar het is van onze kant de vraag hoe ver we moeten gaan. Generiek ligt een dergelijke lange verlenging niet voor de hand omdat afgezien van de grote budgettaire consequenties daarvan in veel gevallen met een termijn van drie tot vijf jaar niet meer sprake is van een doorverkoopssituatie
- Een specifieke verlenging van de vrijgestelde doorverkooptermijn tot bijvoorbeeld 36 maanden die alleen voor SNS REAAL zou gelden zou staatssteun zijn. Wat wel zou kunnen is een iets minder specifieke regeling waarbij in alle gevallen waarbij de overdrachtsbelasting een gevolg is van het uitoefenen van een zekerheidsrecht, de termijn ipv zes maanden bijvoorbeeld 36 maanden is. Dit zou kunnen worden opgenomen in een beleidsbesluit bijvoorbeeld in eerste instantie voor een periode van 1 jaar waarna bezien kan worden of de maatregel zou moeten worden verlengd.

Uitstel van betaling

- Met een verlenging van de doorverkooptermijn (generiek of specifiek voor situaties waarbij een zekerheidsrecht wordt uitgeoefend ten aanzien van bedrijfsroerend goed) aan het kostenprobleem (twee keer overdrachtsbelasting) van ondermeer SNS REAAL tegemoet gekomen worden. Een ander probleem dat de banken zeggen te hebben is een cashprobleem. De overdrachtsbelasting moet bij de verkrijging door de (vennootschap van de) bank namelijk wel betaald worden. Het voordeel van artikel 13 WBR komt immers pas toe aan de tweede verkrijger. Dat is zo vormgegeven om de overdrachtsbelastinginkomsten veilig te stellen. Pas bij doorverkoop kan de bank met de opvolgende verkrijger afspreken dat de

overdrachtsbelasting voor rekening van de tweede verkrijger komt en de door de bank reeds betaalde overdrachtsbelasting terugkrijgen van de opvolgende verkrijger.

- Uitstel van betaling in situaties waarbij een zekerheidsrecht wordt uitgeoefend ten aanzien van bedrijfsroerend goed zou hiervoor een oplossing kunnen bieden.
- Op dit moment wordt de verschuldigde overdrachtsbelasting door de betrokken notaris in rekening gebracht en voldaan bij de registratie van de akte. De notaris is ogv art 42 IW-90 hoofdelijk aansprakelijk voor de belasting. Zonder dat deze belasting van te voren wordt voldaan vindt dus geen overdracht (= belastbaar feit) plaats. Deze belasting wordt dus altijd tijdig voldaan en kent geen risico van oninbaarheid. Is het nu mogelijk/wenselijk in gevallen waarbij een zekerheidsrecht wordt uitgeoefend ten aanzien van bedrijfsroerend goed een bijzondere regeling te treffen mbt uitstel van betaling?
- Vooraf moet gesteld worden dat een uitstelregeling voor situaties waarbij een zekerheidsrecht wordt uitgeoefend ten aanzien van bedrijfsroerend goed zonder – tegelijkertijd - een fiscale regeling waarmee de doorverkooptermijn binnen overdrachtsbelasting gewijzigd wordt, niet werkt. Voorwaarde voor een uitstelregeling is dus dat de doorverkooptermijn van 6 maanden binnen de overdrachtsbelasting wordt verruimd (bijvoorbeeld generiek naar 18 maanden of specifiek naar 36 maanden voor situaties waarbij een zekerheidsrecht wordt uitgeoefend ten aanzien van bedrijfsroerend goed). Deze nieuwe termijn bepaalt dan gelijk de duur van het te verlenen uitstel.
- De wettelijke mogelijkheden voor uitstel binnen de invorderingswet zijn in principe toereikend. De wet regelt dat onder door de ontvanger te stellen voorwaarden uitstel van betaling kan worden verleend. Voorwaarden kunnen zijn: zekerheid d.m.v. recht van eerste hypotheek; duur van het uitstel tot vervreemding maar niet langer dan de binnen de overdrachtsbelasting geldende doorverkooptermijn.
- Hiervoor zou wel apart uitstelbeleid (t.o.v. het reguliere uitstelbeleid van 12 maanden) gemaakt moeten worden in de Leidraad Invordering 2008.
- Is het dan wenselijk hier apart uitstelbeleid voor te maken? Bij beantwoording van deze zaak spelen een aantal factoren mee:
 - De bankenbranche zou er mee geholpen zijn als het parkeren van hun verhaalsmogelijkheden niet direct financiële gevolgen heeft.
 - De uitstelregeling zou gepaard moeten gaan met vrijwaring van de notaris. Deze zal immers niet hoofdelijk aansprakelijk willen zijn als de belasting niet wordt voldaan.
 - Risico inzake verhaalbaarheid schuld kan echter toch zeer klein zijn, als een recht van eerste hypotheek wordt bedongen voor de ovb.
 - Schade op lange termijn voor Staat klein; er zal gewoon invorderingsrente verschuldigd zijn.
 - Je maakt uitstelbeleid voor bedragen die zonder dat beleid gewoon zullen worden afgedragen.
 - Gaat uit van de veronderstelling dat de markt binnen enige jaren weer aantrekt.
 - Voor wie dan uitstel? Bij een beleidsregel zal dat dan toch een generiek beleid moeten zijn: Voor alle gevallen van executie van onroerende zaken, ook als de verkrijger een niet-gelieerde derde is. Overigens zal er zich bij een niet-gelieerde derde niet snel een liquiditeitsprobleem voordoen omdat de overdracht dan niet met gesloten beurzen geschiedt. Uitstel is dan ook niet aan de orde.
 - Creëert een aanzienlijke werkbelasting voor de belastingdienst; beoordelen verzoeken, afsluiten hypotheeken, bewaken regeling. En dat voor een belasting waar anders helemaal geen werk aan is. De

aansprakelijkheidsbepaling voor de notaris werkt preventief
voorbeeldig.

Digitaal beschikbaar

1. Staatssecretaris (10.2.e) 10.2.e
2. Secretaris-generaal
3. Directeur-generaal Bestuurszaken
4. Cluster: fiscaliteit



F

Ministerie van Financiën	
DyB/11/7845	
Ontv.	28-12-11
Uiterl. afdoening	17-1-12
Dossiernummer	
Trefwoord/DSP code	KAMERVRAAGEN
Paraaf voor archiveren	

Digitaal kopie: AFEP, BJZ, COMM en FEZ

Am

's-Gravenhage, 23 december 2011

Aan:
de staatssecretaris van Financiën,
F.N.H. Weekers

Kenmerk: 2011Z27505

Namens de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal heb ik de eer u mede te delen dat door het lid / de leden:

- V.A. Groot (PvdA)
- J.S. Monasch (PvdA)
- W. Koolmees (D66)

schriftelijke vragen overeenkomstig artikel 134 en 135 van het Reglement van Orde zijn ingediend.

Ik verzoek u de vragen binnen drie weken te beantwoorden. Mocht u hiertoe niet in staat zijn, dan dient u dit onder opgave van redenen aan de Voorzitter te laten weten.

Vragen die niet binnen zes weken zijn beantwoord worden op het overzicht van niet-beantwoorde vragen geplaatst. Dit overzicht wordt elke maand gepubliceerd.

De Griffier van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal,
voor deze.

10.2.e

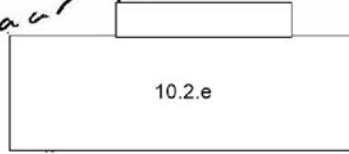
Griffie Tweede Kamer
der Staten-Generaal
070 - 3182228

A2

Ministerie van Financiën	
AFP/12/14	
Ontv.	12-1-12
Uiterl. afdoening	
Dossiernummer	
Trefwoord/DSP code	
Paraaf voor archiveren	

Verzoek bij beantwoording datum en kenmerk te vermelden.

SUP
overboeken
naar AFP



10.2.e



Ministerie van Financiën

Retour van Minister Stas
d.d. 26/4
Reeds cc aan:

op Athena
ja/nee
d.d. 26 APR, 2011
cc. c

TER BESLISSING HEDEN
Aan
de staatssecretaris

Directie Algemene Fiscale
Politiek
Inlichtingen

10.2.e
10.2.e

Datum
21 april 2011

Notitienummer
AFP/2011/264

Rubriek
Algemene beleidsvraagstukken

Auteur
10.2.e

Van de kl
10.2.e 2.1/4

Kopie aan
minister, COMM, IRF/BZK,
IRF/I&M, 2x pa

Bijlagen
1

notitie

Brief leegstand kantoren

Paraaf de staatssecretaris 10.2.e	Via SG	Via D 10.2.e
Medeparaaf D 10.2.e	Medeparaaf DV 10.2.e	Medeparaaf DGBel/fiscaliteit 10.2.e

Aanleiding

Minister Schultz van I&M heeft in het AO op 22 maart jl. een brief toegezegd over de fiscale kant van transformatie van leegstaande kantoorpanden. In bijgaand concept wordt hieraan tegemoetgekomen. De brief bevat verder nog enkele bestuurlijke punten die ook in dat AO zijn toegezegd. De brief zal worden ondertekend door minister Schultz, mede namens minister Donner van BZK en u. Het is de bedoeling om de brief nog voor het meireces aan de Tweede Kamer te sturen. Het concept wordt tegelijkertijd ter beslissing aan de beide andere bewindslieden voorgelegd.

Advies

Wij adviseren u akkoord te gaan met de tekst van de brief en met ondertekening door de minister van I&M mede namens u.

Toelichting

De tekst van de brief is ambtelijk afgestemd. De tekst is ten opzichte van de voorkopie die u eerder heeft ontvangen nog wat ingekort en hier en daar voor fiscale leken verduidelijkt. Een andere wijziging is dat niet langer expliciet wordt aangegeven dat maatregelen waar het risico bestaat dat zij worden beschouwd als ongeoorloofde staatssteun 'geen reële optie' zijn.

Dat kan aan bod komen in het VAO als de fracties toch blijven vasthouden aan specifieke maatregelen voor alleen deze doelgroep. Als er een datum voor het VAO is vastgesteld, zullen we u een dossier doen toekomen.

...
...
...
...