

Vergaderjaar 2015–2016

**34 300 IX**

## **Vaststelling van de begrotingsstaat van het Ministerie van Financiën (IXB) en de begrotingsstaat van Nationale Schuld (IXA) voor het jaar 2016**

**Nr. 25**

### **BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 27 mei 2016

Uw Kamer heeft mij gevraagd u te informeren over een bericht in het FD over de transformatie van kantoorgebouwen in wooneenheden. Dat doe ik graag. In het betreffende FD-bericht wordt gesteld, dat de fiscus de transformatie van kantoren in wooneenheden frustreert. Dit zou gebeuren doordat inspecteurs op eigen gezag afwijken van mijn beleid op het gebied van de btw. Daarnaast wordt in het artikel aangegeven dat discussies plaatsvinden over de vraag of het ombouwen van een bestaand gebouw een nieuwe zaak betreft die leidt tot btw-plicht.

Uit het overleg dat inmiddels heeft plaatsgevonden met de NVB volgt dat de uitvoering van bestaande wet- en regelgeving en beleid door de Belastingdienst de transformatie van kantoren in woningen niet frustreert. Inmiddels is gebleken dat inspecteurs niet afwijken van mijn beleid op het gebied van de btw. Dit beleid betreft paragraaf 4.2. van mijn besluit van 19 september 2013, nr. BLKB2013/1686M, Stcrt. 2013, nr. 26851, over koop-/aannemingsovereenkomsten.

Wel heb ik de bouwvereniging NVB aangegeven dat ik graag bereid ben om met de bouwsector te inventariseren en te beoordelen of het mogelijk is om praktische richtlijnen over duidelijke situaties van «vernieuwbouw» vast te stellen, die dan eventueel in beleid zullen worden gepubliceerd. Het gaat hierbij om situaties waarbij moet worden beoordeeld of een verbouwing van een kantoorgebouw voor de btw-heffing leidt tot een nieuw vervaardigd (in wezen nieuw) gebouw of tot een minder ingrijpende verbouwing. Deze beoordeling is in de praktijk moeilijk en fiscaal/financieel van groot belang. De levering van een nieuw vervaardigd gebouw is namelijk belast met btw en vrijgesteld van overdrachtsbelasting. De levering van een oud en gebruikt gebouw dat minder ingrijpend verbouwd wordt, is vrijgesteld van btw en belast met overdrachtsbelasting. De btw op de verbouwingskosten is in dat laatste geval niet aftrekbaar.

Het vaststellen van deze praktische richtlijnen in de volle breedte van het vraagstuk acht ik niet mogelijk, omdat het om uitgebreide en onderling verschillende casuïstiek gaat. Bovendien blijft een juist antwoord op de vraag of sprake is van een nieuw vervaardigd gebouw, sterk afhankelijk van de feiten en de juiste fiscale waardering van die feiten. Een haalbaar scenario acht ik wel om o.a. met de NVB te onderzoeken of er situaties zijn die zo duidelijk zijn, dat deze (veralgemeniseerd) hun weg in een richtlijn voor de praktijk kunnen vinden.

De Staatssecretaris van Financiën,  
E.D. Wiebes