

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2895

Vragen van het lid **Dijkgraaf** (SGP) aan de Staatssecretaris van Financiën over *de btw op verkoop van grond* (ingezonden 24 juni 2015).

Antwoord van Staatssecretaris **Wiebes** (Financiën) (ontvangen 14 juli 2015).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht «Geen btw op grond voor straat en plein» waarin geschreven wordt over nieuwe manieren van grondverkoop voor woningen, waarbij kopers rechtstreeks afrekenen met de gemeente als het gaat om de kosten voor straten, groen en dergelijke?¹

Antwoord 1

Ja, daar ben ik mee bekend.

Vraag 2 en 3

Is het correct dat er geen btw wordt betaald voor groen, wegen en dergelijke als men grond koopt van de projectontwikkelaar en een bijdrage betaalt aan de gemeente zelf voor deze kosten?

Zo ja, zijn er duidelijke eisen waaraan voldaan moet worden om hiervoor in aanmerking te komen en welke zijn dat?

Antwoord 2 en 3

Bij de exploitatie/ontwikkeling van een gebied worden door gemeenten grondexploitatiekosten gemaakt voor onder andere het bouw- en woonrijp maken (zoals ophogen, aanleg straten en riolering), de kosten van de aanleg van groenvoorzieningen (en eventuele waterpartijen), de kosten van bodemsanering etcetera. Daarnaast kan ook sprake zijn van bovenwijkse grondexploitatiekosten. Dit zijn voorzieningen die van nut zijn voor meer gebieden, zoals een rondweg. De gemeente is op grond van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) verplicht om de kosten van de grondexploitatie van een locatie te verhalen op de projectontwikkelaar/andere particuliere grondeigenaren.

De achtergrond hiervan is dat de kosten van de grondexploitatie van een bouwplan uiteindelijk drukken bij de partijen die baat hebben bij de gebiedsontwikkeling. De wijze waarop het kostenverhaal in de praktijk plaatsvindt, hangt onder andere af van de eigendomssituatie van de gronden. Als de

¹ «Geen btw op grond voor straat en plein», Trouw 15 juni 2015

gemeente de uit te geven gronden in eigendom heeft (of verwerft en vervolgens weer uitgeeft), kan de gemeente de kosten bijvoorbeeld verdisconteren in de grondprijs. Deze kosten maken dan deel uit van de vergoeding voor de grond, die als bouwterrein belast met btw wordt verkocht. In andere gevallen waarin de gemeente geen grond levert maar wel grondexploitatiekosten maakt voor openbaar groen en wegen, komt het wel voor dat de gemeente deze kosten als exploitatiebijdrage in rekening brengt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Welke kosten door de gemeente kunnen worden verhaald na de vaststelling van het exploitatieplan, is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dat geval blijven de kosten die door de gemeente worden berekend vrij van btw, omdat de gemeente als overheid optreedt voor de aanleg van gemeenschapsvoorzieningen.

Vraag 4 en 5

Klopt het dat er nog geen generieke regeling is tussen de Belastingdienst, gemeenten en marktpartijen?

Bent u bereid om een overleg te initiëren tussen de Belastingdienst, het Ministerie van Financiën, gemeenten en marktpartijen, met als doel het bereiken van overstemming voor het einde van het jaar? Is het daartoe mogelijk om aan te sluiten bij het koepeloverleg inzake de Wet modernisering vennootschapsbelastingplicht overheidsondernemingen, aangezien in de nadere memorie van antwoord gesproken wordt over uitstralingseffecten op andere belastingterreinen wat onder andere over de btw gaat?

Antwoord 4 en 5

Ja, het klopt dat er nog geen generieke regeling is tussen de Belastingdienst, gemeenten en marktpartijen. De Belastingdienst is ook niet gevraagd door gemeenten en marktpartijen om tot een generieke regeling te komen. Wel is een enkele individuele belastingplichtige in gesprek met de Belastingdienst over de btw-gevolgen van het doorberekenen van grondexploitatiekosten door een projectontwikkelaar ingeval de gemeente de berekening van de grondexploitatiekosten niet meer wil koppelen aan de omgevingsvergunning, die wordt verleend. Indien de VNG en/of de Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen dit bij mij aankaart omdat men over deze situaties duidelijkheid wenst te verkrijgen, ben ik uiteraard graag bereid te bevorderen dat deze duidelijkheid wordt gegeven.