



Brussel, 25 maart 2008

Geachte Mevrouw,
Geachte Heer,

De BVS en het AES hebben kennis genomen van het voorstel vervat in de Programmawet om vanaf 1 juli 2008 de BTW-heffing ten aanzien van nieuwe gebouwen *verplicht* uit te breiden naar de “bijbehorende terreinen”.

Deze maatregel zal tot gevolg hebben dat de grond zal worden onderworpen aan 21% BTW in plaats van, naargelang het gewest, 10 of 12,5% registratierechten. Deze maatregel die de regering wil nemen leidt in eerste instantie tot een aanzienlijke stijging van de prijzen van nieuwe woningen. Deze verhoogde belastingdruk en de kostenverhoging treffen in het bijzonder de kopers van sleutel-op-de-deur-woningen en appartementen, woningen en appartementen op plan, alsook de woningen en kantoorgebouwen die worden verhuurd aan particulieren en ondernemingen. Verder zal de heffing van BTW in plaats van registratierechten eveneens een aantal fiscale stimuli opheffen die op gewestelijk niveau, binnen het stelsel van de registratierechten, werden uitgewerkt. Wij denken hierbij aan de meeneembaarheid van registratierechten in Vlaanderen of de vrijgestelde basisbedragen in Brussel. De BTW-wetgeving biedt de flexibiliteit om dergelijke stimuli in te bouwen in veel mindere mate.

De maatregel leidt tot een kostenverhoging die voor een modale woning 2.000€ tot 16.000€ bedraagt, afhankelijk van het Gewest waarin zij is gelegen, de grondprijs, de toepasselijke registratierechten en de van toepassing zijnde reglementaire bepalingen. Deze bijkomende kost ten laste leggen van kandidaat-kopers op een moment waarop de toegang tot betaalbaar wonen en de koopkracht hoog op de agenda staan, lijkt onverantwoord en onbegrijpelijk.

De BVS en het AES wensen te benadrukken dat de budgettaire impact van de maatregel, die op basis van een vergelijking van de tarieven inzake BTW en registratierechten op ongeveer 40 miljoen € wordt geraamd, bijzonder onzeker is, vermits deze raming op geen enkele manier rekening lijkt te houden met de bijkomende BTW-aftrek die zal worden bekomen voor de ontwikkeling van zogenaamde “brownfields”, die tot op heden een specifieke problematiek kent inzake BTW op bodemsaneringskosten.

De maatregel wordt door de regering verantwoord op basis van Europese rechtspraak (arrest Breitsohl dd. 8 juni 2000). In deze zaak heeft het Europese Hof beslist dat wanneer wordt gekozen voor de BTW-heffing bij de levering van een nieuw gebouw, deze keuze eveneens betrekking moet hebben op het bij dit nieuwe gebouw behorende terrein.

De BVS en het AES zijn van oordeel dat de maatregel zoals voorgesteld door de regering **verder gaat dan de aanpassing van de Belgische wetgeving aan de Europese rechtspraak vereist**. De op vandaag geldende BTW-vrijstelling voor terreinen maakt immers deel uit van een overgangsregeling, die aan de Lidstaten toelaat om de vrijstellingen inzake onroerend goed te behouden onder de voorwaarden zoals die bestonden vóór 1978.

De BVS en het AES stellen daarom voor om de **maatregel aan te passen op een manier die toelaat om, met respect voor de evoluerende Europese regelgeving, toch de verzwaring van de fiscale lasten in hoofde van de kandidaat-kopers te beperken.** Zij stellen in dat kader voor om de gelijktijdige toepassing van de BTW op het gebouw en op het bijbehorende terrein in te voeren in die gevallen waarin de partijen opteren voor dergelijke toepassing. De optionele belastingplichtigen zouden er derhalve toe verplicht zijn om, wanneer zij ervoor opteren om de verkoop van een nieuw gebouw onder de BTW te plaatsen, deze optie eveneens toe te passen op de bijbehorende grond. De beroepsoprichters, die er steeds toe verplicht zijn om de verkoop van nieuwe gebouwen onder het BTW-stelsel te laten plaatsvinden, zouden de mogelijkheid krijgen om de toepassing van de BTW uit te breiden tot de verkoop van de bij het nieuwe gebouw behorende grond.

De door de BVS en het AES voorgestelde aanpassing sluit aan bij de Europese rechtspraak, vermits zij **de mogelijkheid biedt aan de verkoper om zelf te beslissen of het terrein al dan niet met toepassing van BTW wordt verkocht**, ongeacht of hij een beroepsoprichter dan wel een optionele belastingplichtige is. In die zin plaatst het voorstel de beroepsoprichters en de optionele belastingplichtigen op dezelfde voet. Daarenboven laat de voorgestelde aanpassing toe om de gevallen te beperken waarin men, in het kader van de overgangsregeling, wordt geconfronteerd met een dubbele BTW-heffing die het gevolg kan zijn van een verplichte toepassing van BTW op terreinen.

Indien de regering de wetswijziging toch zou doorvoeren zoals die op vandaag in het ontwerp van Programmawet ingeschreven staat, wijzen de BVS en het AES erop dat de snelle invoering van de nieuwe maatregel, per 1 juli 2008, ertoe zal leiden dat de kopers onverwacht geconfronteerd zullen worden met een aanzienlijk hogere kost door de heffing van BTW op het grondaandeel. Om het vertrouwensbeginsel ten volle te eerbiedigen, volstaat het niet alleen om ervoor te zorgen dat de vóór 1 juli 2008 afgesloten onderhandse verkoopovereenkomsten nog kunnen gebeuren met toepassing van registratierechten op het terrein in plaats van BTW. De nieuwe maatregel heeft immers een belangrijke verstoring van de kostprijsberekening tot gevolg voor alle lopende projecten; dit kan ook leiden tot een verschuiving van nieuwbouwprojecten naar de secundaire markt. Indien de maatregel ook de lopende projecten treft, is het duidelijk dat de marktdeelnemers bij hun investeringsbeslissing niet de mogelijkheid hebben gehad om de gevolgen van de wetswijziging op hun transacties in rekening te nemen, met als gevolg dat het **op Europees en Belgisch vlak geldende rechtszekerheid- en vertrouwensbeginsel geschonden zouden zijn.**

Indien de regering toch de aangekondigde maatregel zou behouden, dringen de BVS en het AES erop aan dat een **vermindering van de BTW-tarieven voor de bouw** in overweging zou worden genomen, hetgeen door de huidige Europese Reglementering toegelaten wordt voor sociale woningen.

Ten slotte wensen de BVS en het AES te benadrukken dat een uitbreiding van de BTW-heffing op onroerendgoedtransacties, waaronder de BTW-heffing op terreinen, een belangrijke stap vooruit zou zijn in een ruimer kader waarin de vastgoedfiscaliteit wordt herbekeken. De BVS en het AES nodigen de regering uit om op korte termijn hierover een overleg op te starten met alle actoren van de sector.

Met de meeste hoogachting.

AES
Alfred Devreux
Voorzitter

BVS
Eric E. Verbeeck
Voorzitter