

Vergaderjaar 2007–2008

**31 260**

## **Verslagen van de commissie voor de Verzoekschriften en de Burgerinitiatieven**

**Nr. 75**

### **VERSLAG OVER HET VERZOEKSCRIFT<sup>1</sup>VAN S.A. TE L.<sup>2</sup> BETREFFENDE TOEPASSING VAN HARDHEIDSCLAUSULE MET BETREKING TOT HEFFING VAN OVERDRACHTSBELASTING BIJ DE OVERDRACHT VAN ONROERENDE ZAAK**

Vastgesteld 11 september 2008

#### **Klacht**

De Stichting A. te L., hierna verzoekster, klaagt erover dat haar verzoek tot toepassing van de hardheidsclausule is afgewezen. Er is nagelaten te toetsen of heffing van overdrachtsbelasting over de levering van een parkeergarage leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

#### **Feiten**

Verzoekster exploiteert een ziekenhuis dat gedurende de voorgaande jaren is verbouwd en vergroot. Bij het ziekenhuis heeft verzoekster een parkeergarage gebouwd; deze is opgeleverd en in gebruik genomen op 7 mei 2007. De parkeergarage is verkocht op 28 december 2007 en geleverd op 3 april 2008. De verkoop is vertraagd omdat een partij in de aanbestedingsprocedure een kort geding heeft aangespannen en vervolgens conservatoir beslag heeft laten leggen. De rechter heeft de eisende partij in het ongelijk gesteld en het conservatoir beslag opgeheven. Op grond van de Wet op belastingen van rechtsverkeer geldt in beginsel vrijstelling van overdrachtsbelasting voor levering van onroerende zaken waarbij omzetbelasting is verschuldigd. Voorwaarde is dat de geleverde onroerende zaak op moment van levering niet als bedrijfsmiddel in gebruik is. De parkeergarage is vanaf de oplevering verhuurd als parkeer-ruimte. In de leveringsakte van de parkeergarage hebben partijen verklaard dat in beginsel overdrachtsbelasting is verschuldigd maar dat zij een beroep zouden doen op de hardheidsclausule. Een bedrag zou bij de notaris in depot blijven totdat het beroep zou zijn gehonoreerd. Een verzoek tot toepassing van de hardheidsclausule op grond van het projectontwikkelaarsbesluit heeft de inspecteur van de Belastingdienst afgewezen omdat de parkeergarage niet binnen zes maanden na verhuur is verkocht. De staatssecretaris van Financiën heeft het verzoek tot toepassing van de hardheidsclausule buiten de termijn van zes maanden op grond van persoonlijke omstandigheden afgewezen omdat de Wet op belastingen van rechtsverkeer een zakelijk karakter heeft.

<sup>1</sup> Dit adres en de stukken welke de commissie bij haar onderzoek ten dienste hebben gestaan, liggen op het commissiesecretariaat Verzoekschriften, Lange Poten 4, Den Haag, ter inzage van de leden.

<sup>2</sup> Naam en adres van verzoeker zijn de commissie bekend.

## **Overwegingen**

Verzoekster voert aan dat de projectontwikkelaarsresolutie een toepassing van de hardheidsclausule is voor een groep van gevallen; de uitvoering daarvan is gedelegeerd aan de inspecteur van de Belastingdienst. Daarnaast heeft de staatssecretaris van Financiën de bevoegdheid om de hardheidsclausule toe te passen als sprake is van een onbillijkheid van overwegende aard. Nagelaten is om te toetsen of de overschrijding van de zes maandentermijn die is veroorzaakt door een externe partij, niet een onbillijkheid van overwegende aard betreft.

De staatssecretaris heeft geen aanleiding gezien om de hardheidsclausule toe te passen omdat hij het, gezien het zakelijke karakter van de overdrachtsbelasting, niet juist vindt om een faciliteit te verlenen in de onderhavige situatie, die niet voldoet aan de in de wet gestelde voorwaarden.

## **Oordeel van de commissie<sup>1</sup>**

De staatssecretaris heeft terecht besloten om de hardheidsclausule niet toe te passen.

In beginsel is immers heffing van overdrachtsbelasting voorgeschreven bij een verkrijging na de eerste ingebruikneming van de onroerende zaak. De in de projectontwikkelaarsresolutie bepaalde termijn van zes maanden, die een tegemoetkoming is voor groepen van gevallen, vormt een inbreuk op dit wettelijke stelsel. Bij de beoordeling van de vraag of sprake is van gevolgen die de wetgever niet heeft gewild, speelt ook het karakter van de belasting, in casu een zakelijke heffing op transacties in onroerende zaken, een rol. Het conservatoir beslag wordt beschouwd als een persoonlijke omstandigheid die ligt in de risicosfeer van beide partijen. De toepassing van een hardheidsclausule die verder gaat dan de resolutie zou leiden tot precedentwerking.

## **Voorstel aan de Kamer**

Er is geen aanleiding om de Kamer een voorstel te doen.

De voorzitter van de commissie,  
Remkes

De griffier van de commissie,  
De Gier

---

<sup>1</sup> De commissie bestaat uit de leden: Remkes (VVD) voorzitter, Van Gent (GL), Depla (PvdA), Jager (CDA) ondervoorzitter, Dezentjé Hamming (VVD), Kraneveldt-van der Veen (PvdA), Luijben (SP) en Anker (CU) en de plaatsvervangende leden Azough (GL), Blok (VVD), Cörüz (CDA), Van Miltenburg (VVD) en Blanksma-van den Heuvel (CDA).