

5.1.2e geeft een korte toelichting bij de eerder verspreide stukken over de economische levering. Van een economische levering is al heel snel sprake; formeel fiscaal zodra enig risico overgaat op een verkrijger. Normaal gesproken geldt als een economische levering de feitelijke terbeschikkingstelling van een terrein aan een ontwikkelaar of diens aannemer.

De richtlijn, dat economische leveringen pas plaats mag vinden nadat * de definitieve erfpachtaanbieding * onvoorwaardelijk door de ontwikkelaar is geaccepteerd en daarna met * een uitgiftebesluit bestuurlijk is bekrachtigd dient strikt gehanteerd te worden. De financiële belangen van zowel gemeente als ontwikkelaar bij BTW-leveringen zijn te groot om te makkelijk mee om te gaan. Eventueel financieel nadeel als daardoor afgesproken ingangsdata in het gedrang komen kan worden ondervangen door het vragen van een reserveringsvergoeding.

Speciale aandacht is geboden als OGA opdrachtgever is voor (delen van) sloop- en bouwrijpmaken door de ontwikkelaar. In dergelijke gevallen wordt de terbeschikkingstelling van het terrein voor de uitvoering van werk toch gezien als een economische levering omdat het werk door de toekomstige erfpachter wordt uitgevoerd. Ook als de aannemer van de ontwikkelaar wordt ingeschakeld dient er op toegezien te worden, dat alleen het opgedragen werk wordt uitgevoerd en geen voorbereidingen voor de bouw zelf. Bovendien dienen de oplevering van het werk aan de gemeente en de oplevering van het terrein aan de ontwikkelaar beide afzonderlijk plaats te vinden.

Tenslotte meldt **5.1.2e**, dat de eerste gespreksronde met de Belastingdienst over de vaststellingsovereenkomst Economische levering is geweest. Daarbij bleek de Belastingdienst niet op de hoogte van een intern concept-besluit van het Ministerie van Financiën, dat de economische levering van beperkte zakelijke rechten als erfpachten als BTW-levering zijn uitgesloten. De Belastingdienst houdt ruggespraak met het ministerie om na te gaan wat nu nog de zin en ruimte van een vaststellingsovereenkomst is. Met het oog is het verstandig in nu startende onderhandeling melding te maken van de discussie over de fiscale status van de economische levering. De uiterste consequentie kan zijn, dat in de toekomst geen economische levering meer plaats zullen hebben en er direct tot vestiging van de erfpacht overgegaan moet worden. Door dit nu al te melden, kan voorkomen worden, dat ontwikkelaars dan "schade" zouden kunnen claimen.

Overigens zijn er ook tegen die tijd waarschijnlijk wel mogelijkheden om economische levering in stand te houden door te opteren voor BTW-belaste verhuur; die mogelijkheid geldt echter alleen commercieel vastgoed en koopwoningen en vereist de assistentie van **5.1.2e** van Bureau Rijksbelastingzaken.