ARREST VAN HET HOF
15 december 1993 *

In zaak C-63/92,

betreffende een verzoek aan het Hof krachtens artikel 177 EEG-Verdrag van het Value Added Tax Tribunal, London Tribunal Centre, in het aldaar aanhangige geding tussen

Lubbock Fine & Co

en

Commissioners of Customs & Excise,

om een prejudiciële beslissing over de uitlegging van artikel 13 B, sub b en g, van de Zesde richtlijn (77/388/EEG) van de Raad, van 17 mei 1977, betreffende de harmonisatie van de wetgevingen der Lid-Staten inzake omzetbelasting — Gemeenschappelijk stelsel van belasting over de toegevoegde waarde: uniforme grondslag (PB 1977, L 145, blz. 1),

wijst

HET HOF VAN JUSTITIE,

samengesteld als volgt: O. Due, president, J. C. Moitinho de Almeida, M. Diez de Velasco en D. A. O. Edward, kamerpresidenten, C. N. Kakouris, R. Joliet, F. Grévisse, M. Zuleeg en P. J. G. Kapteyn, rechters,

advocaat-generaal: M. Darmon
griffier: H. v. Holstein, adjunct-griffier

* Procestaal: Engels.

gelet op de schriftelijke opmerkingen ingediend door:

— Lubbock Fine & Co, vertegenwoordigd door D. Goy, QC,

— de regering van het Verenigd Koninkrijk, vertegenwoordigd door J. E. Collins, assistant Treasury Solicitor, als gemachtigde, en A. W. H. Charles, barrister,

— de Griekse regering, vertegenwoordigd door F. P. Georgakopoulos, lid van de Juridische dienst van de Staat, als gemachtigde,

— de Commissie van de Europese Gemeenschappen, vertegenwoordigd door haar juridisch adviseur T. F. Cusack, als gemachtigde,

gezien het rapport ter terechtzitting,

gehoord de mondelinge opmerkingen van Lubbock Fine & Co, de regering van het Verenigd Koninkrijk, de Duitse regering, vertegenwoordigd door C.-D. Quassowski, Regierungsdirektor, als gemachtigde, de Griekse regering en de Commissie ter terechtzitting van 28 april 1993,

gehoord de conclusie van de advocaat-generaal ter terechtzitting van 30 juni 1993,

het navolgende

Arrest

1 Bij beschikkingen van 30 juli 1991 en 26 februari 1992, ingekomen bij het Hof op 3 maart 1992, heeft het Value Added Tax Tribunal, London Tribunal Centre, het Hof krachtens artikel 177 EEG-Verdrag drie prejudiciële vragen gesteld over de uitlegging van artikel 13 B, sub b en g, van de Zesde richtlijn (77/388/EEG) van de Raad, van 17 mei 1977, betreffende de harmonisatie van de wetgevingen der Lid-Staten inzake omzetbelasting — Gemeenschappelijk stelsel van belasting over de toegevoegde waarde: uniforme grondslag (PB 1977, L 145, blz. 1, hierna: „Zesde richtlijn").

2 Die vragen zijn gerezen in een geding tussen een accountantsbedrijf, Lubbock Fine & Co (hierna: „Lubbock Fine") en de Commissioners of Customs & Excise (hierna: „Customs & Excise") over de vraag, of over een door Lubbock Fine verkregen vergoeding voor afstand van huur belasting over de toegevoegde waarde (hierna: „BTW") verschuldigd is. In 1971 huurde Lubbock Fine een gebouw van Esso Pension Trust Ltd voor 25 jaar en drie maanden. Dit gebouw werd vervolgens aan Guildhall Properties Ltd verkocht. In 1990 sloten Guildhall Properties Ltd en Lubbock Fine een overeenkomst waarbij Lubbock Fine per 1 juni 1990 afstand deed van het resterende gedeelte van de huur en het gebouw aan Guildhall Properties Ltd teruggaf. Laatstgenoemde betaalde Lubbock Fine daarvoor een vergoeding van 850 000 UKL.

3 Volgens Customs & Excise was ingevolge de toepasselijke Britse wettelijke regeling, de Value Added Tax Act 1983 zoals gewijzigd bij de Finance Act 1989, over die vergoeding BTW verschuldigd en uit dien hoofde vorderden zij van Lubbock Fine 110 869,56 UKL. Ingevolge Item 1 van Group 1 van Schedule 6 bij de Value Added Tax Act 1983, als gewijzigd, is van BTW vrijgesteld „de verlening van enig recht op een onroerend goed of van enige toestemming tot gebruik van een onroerend goed (...)". Uit die bepaling, gelezen in samenhang met een voetnoot, blijkt, dat in het Verenigd Koninkrijk de verhuur of onderverhuur van onroerende goederen en de overdracht van de huur van dergelijke goederen in beginsel vrijgestelde handelingen zijn. De afstand van de huur ten gunste van degene van wie de huurder zijn rechten heeft verkregen, is evenwel van die vrijstelling uitgesloten.

4 Ter ondersteuning van haar beroep bij het Value Added Tax Tribunal stelt Lubbock Fine, dat de bepaling die afstand van huur van de vrijstelling uitsluit, in strijd is met artikel 13 B van de Zesde richtlijn.

Artikel 13 B bepaalt:

„Onverminderd andere communautaire bepalingen verlenen de Lid-Staten vrijstelling voor de onderstaande handelingen, onder de voorwaarden die zij vaststellen om een juiste en eenvoudige toepassing van de betreffende vrijstellingen te verzekeren en alle fraude, ontwijking en misbruik te voorkomen:

a) (...)

b) verpachting en verhuur van onroerende goederen, met uitzondering van:

1. het verstrekken van accommodatie, als omschreven in de wetgeving der Lid-Staten, in het hotelbedrijf of in sectoren met een soortgelijke functie, met inbegrip van de verhuuraccommodatie in vakantiekampen of op kampeerterreinen;

2. verhuur van parkeerruimte voor voertuigen;

3. verhuur van blijvend geïnstalleerde werktuigen en machines;

4. verhuur van safeloketten.

De Lid-Staten kunnen nog andere handelingen van de toepassing van deze vrijstelling uitsluiten;

(...)

g) levering van een gebouw, een gedeelte van een gebouw en het erbij behorend terrein, andere dan bedoeld in artikel 4, lid 3, sub a;

(...)"

6 Artikel 4, lid 3, van de Zesde richtlijn bepaalt:

„De Lid-Staten kunnen (...) als belastingplichtige aanmerken ieder die incidenteel (...) met name een van de volgende handelingen (verricht):

a) de levering van een gebouw of een gedeelte van een gebouw en het erbij behorend terrein vóór eerste ingebruikneming; de Lid-Staten kunnen de voorwaarden voor de toepassing van dit criterium op de verbouwing van gebouwen, alsmede het begrip ‚erbij behorend terrein' bepalen. (...)

Als gebouw wordt beschouwd ieder bouwwerk dat vast met de grond is verbonden.

(...)"

7 Van oordeel, dat het antwoord de vraag of over de aan Lubbock Fine betaalde vergoeding belasting verschuldigd is, afhangt van de uitlegging van artikel 13 B van de Zesde richtlijn, besloot het Value Added Tax Tribunal het Hof de navolgende drie prejudiciële vragen voor te leggen:

„1) Is de afstand van de huur van een onroerend goed tegen betaling van een vergoeding door de verhuurder aan de huurder een levering in de zin van ‚verpachting en verhuur van onroerende goederen' als bedoeld in artikel 13 B, sub b, van de Zesde richtlijn?

2) Indien vraag 1 bevestigend wordt beantwoord, kan een Lid-Staat een dergelijke afstand dan van de vrijstelling uitsluiten en dus aan belasting onderwerpen krachtens de laatste zin van artikel 13 B, sub b, van de Zesde richtlijn, volgens welke ‚de Lid-Staten (...) nog andere handelingen van de toepassing van deze vrijstelling (kunnen) uitsluiten'?

3) Indien vraag 1 ontkennend wordt beantwoord, is de afstand van een huur van gebouwen of gedeelten daarvan tegen betaling van een vergoeding door de verhuurder aan de huurder een levering in de zin van de ‚levering van een gebouw, een gedeelte van een gebouw en het daarbij behorend terrein, andere dan bedoeld in artikel 4, lid 3, sub b', in de zin van artikel 13 B, sub g, van de Zesde richtlijn?"

Het begrip „verhuur van onroerende goederen"

8 Met zijn eerste vraag wenst de nationale rechter in wezen te vernemen, of de omstandigheid dat een huurder, die afstand doet van zijn huur, het onroerend goed tegen vergoeding opnieuw ter beschikking stelt van degene aan wie hij zijn recht ontleent, valt onder het begrip „verhuur van onroerende goederen", waarmee in artikel 13 B, sub b, van de Zesde richtlijn een vrijgestelde handeling wordt beschreven.

9 Wanneer een bepaalde handeling, zoals de verhuur van onroerende goederen, die naar maatstaf van de betaalde huurbedragen zou worden belast, binnen een bij de Zesde richtlijn verleende vrijstelling valt, moet een verandering in de contractuele betrekking, zoals de contractuele beëindiging van de huur tegen vergoeding, worden geacht eveneens onder die vrijstelling te vallen.

10 Mitsdien moet aan de nationale rechter worden geantwoord, dat de omstandigheid dat een huurder, die afstand doet van zijn huur, het onroerend goed opnieuw ter

beschikking stelt van degene aan wie hij zijn recht ontleent, valt onder het begrip „verhuur van onroerende goederen", waarmee in artikel 13 B, sub b, van de Zesde richtlijn een vrijgestelde handeling wordt beschreven.

De bevoegdheid om over bepaalde, in beginsel vrijgestelde handelingen belasting te heffen

11 Met zijn tweede vraag wenst de nationale rechter in wezen te vernemen, of artikel 13 B, sub b, volgens hetwelk de Lid-Staten nog andere handelingen van de vrijstelling voor de verhuur van onroerende goederen kunnen uitsluiten, de Lid-Staten toestaat, over de bij de afstand van de huur door de ene aan de andere partij betaalde vergoeding belasting te heffen wanneer de krachtens de huurovereenkomst betaalde huurbedragen van BTW waren vrijgesteld.

12 Artikel 13 B staat de Lid-Staten toe, bepaalde soorten verhuur van de vrijstelling uit te sluiten en derhalve aan belasting te onderwerpen. Het kan echter niet aldus worden uitgelegd, dat het de Lid-Staten toestaat, over de beëindiging van een huurovereenkomst belasting te heffen wanneer voor het sluiten van die overeenkomst vrijstelling geldt. De door een zelfde huurovereenkomst geschapen betrekkingen mogen immers niet worden opgesplitst.

13 Mitsdien moet op de tweede vraag worden geantwoord, dat artikel 13 B, sub b, van de Zesde richtlijn, volgens hetwelk de Lid-Staten nog andere handelingen van de vrijstelling voor de verhuur van onroerende goederen kunnen uitsluiten, de Lid-Staten niet toestaat, over de bij de afstand van de huur door de ene aan de andere partij betaalde vergoeding belasting te heffen wanneer de krachtens de huurovereenkomst betaalde huurbedragen van BTW waren vrijgesteld.

Het begrip „levering van een gebouw, een gedeelte van een gebouw en het erbij behorend terrein"

14 De nationale rechter stelt zijn derde vraag slechts voor het geval dat de bij de afstand van een huur door de ene aan de andere partij betaalde vergoeding niet voor de vrijstelling voor de „verhuur van onroerende goederen" in aanmerking komt. Deze vraag behoeft derhalve niet te worden beantwoord.

Kosten

15 De kosten door de Duitse en de Griekse regering, de regering van het Verenigd Koninkrijk, en de Commissie van de Europese Gemeenschappen wegens indiening van hun opmerkingen bij het Hof gemaakt, kunnen niet voor vergoeding in aanmerking komen. Ten aanzien van de partijen in het hoofdgeding is de procedure als een aldaar gerezen incident te beschouwen, zodat de nationale rechterlijke instantie over de kosten heeft te beslissen.

HET HOF VAN JUSTITIE,

uitspraak doende op de door het Value Added Tax Tribunal, London Tribunal Centre, bij beschikkingen van 30 juli 1991 en 26 februari 1992 gestelde vragen, verklaart voor recht:

1) De omstandigheid dat een huurder, die afstand doet van zijn huur, het onroerend goed opnieuw ter beschikking stelt van degene aan wie hij zijn recht ontleent, valt onder het begrip „verhuur van onroerende goederen", waarmee in artikel 13 B, sub b, van de Zesde richtlijn (77/388/EEG) van de Raad, van 17 mei 1977, inzake omzetbelasting — Gemeenschappelijk stelsel van belasting over de toegevoegde waarde: uniforme grondslag, een vrijgestelde handeling wordt beschreven.

2) Artikel 13 B, sub b, van richtlijn 77/388/EEG, volgens hetwelk de Lid-Staten nog andere handelingen van de vrijstelling voor de verhuur van onroerende

goederen kunnen uitsluiten, staat de Lid-Staten niet toe, over de bij de afstand van de huur door de ene aan de andere partij betaalde vergoeding belasting te heffen wanneer de krachtens de huurovereenkomst betaalde huurbedragen van BTW waren vrijgesteld.

Due Moitinho de Almeida Diez de Velasco Edward

Kakouris Joliet Grévisse Zuleeg Kapteyn

Uitgesproken ter openbare terechtzitting te Luxemburg op 15 december 1993.

De griffier

J.-G. Giraud

De president

O. Due