



Omzetbelasting en overdrachtsbelasting. Verkoop onder voorwaarden

11 september 2014

nr. BLKB2014/112M.

Belastingdienst/Directie Vaktechniek Belastingen

De Staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

Dit besluit is een actualisering en verruiming van het besluit van 16 maart 2011, nr. BLKB2011/445. Actualisering is noodzakelijk door de ontwikkelingen bij de verkoop onder voorwaarden.

De volgende inhoudelijke en beleidsmatige wijzigingen zijn opgenomen:

In onderdeel 2.1 is de voorwaarde voor de goedkeuring vervallen dat de eerste verkoop van de woning/vestiging van het beperkt zakelijk recht uiterlijk plaatsvindt op het tijdstip van eerste ingebruikneming van de woning/de onroerende zaak waarop het beperkt zakelijk recht is gevestigd (voorheen voorwaarde c).

Daarnaast is in onderdeel 2.1 de voorwaarde voor de goedkeuring vervallen dat de verkopende ondernemer verplicht is de met korting op de marktwaarde verkochte woning/vestiging van het beperkt zakelijk recht terug te kopen, ofwel het recht tot terugkoop daarvan heeft (voorheen opgenomen in voorwaarde d).

In onderdeel 3.1 is verduidelijkt dat de goedkeuring alleen ziet op voorkoming van cumulatie van btw.

In onderdeel 4 is aangegeven dat de goedkeuring dat bij de terugkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht overdrachtsbelasting wordt voldaan over de marktwaarde van de woning/het beperkt zakelijk recht verminderd met de koperskorting, ook geldt als de terugkoop plaatsvindt 2 jaar of later na de eerste ingebruikneming.

In de bijlage bij dit besluit zijn rekenvoorbeelden opgenomen om de toepassing van de in dit besluit opgenomen goedkeuringen toe te lichten.

1. Verkoop onder voorwaarden

Met een korting op de marktwaarde verkopen ondernemers via verschillende formules (nieuwe)woningen of vestigen beperkt zakelijke rechten. De korting varieert meestal tussen 10% en 25% van de marktwaarde van de woning/het beperkt zakelijk recht. De korting op de periodieke vergoeding voor het beperkt zakelijk recht (meestal een erfpachtrecht) kan worden verleend voor de gehele looptijd van het recht, of voor een deel van de looptijd (een zogenoemde 'ingroeikorting'). Deze gevallen worden in de praktijk als regel aangeduid als de verkoop onder voorwaarden. Woningcorporaties passen de verkoop onder voorwaarden toe om de toegang tot de woningmarkt te bevorderen voor lagere inkomensgroepen. Commerciële bouwondernemers hanteren deze verkoop doorgaans als verkoopbevorderend instrument.

Bij de verkoop onder voorwaarden zijn er formules waarbij de koper verplicht is de woning/het beperkt zakelijk recht voor terugkoop aan de ondernemer aan te bieden en de ondernemer verplicht is de woning/het beperkt zakelijke recht terug te kopen. Bij de terugkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht is de koper meestal verplicht de korting geheel of gedeeltelijk aan de ondernemer terug te betalen (d.w.z. dat de ondernemer de korting geheel of gedeeltelijk in mindering brengt op de terugkoopprijs). Deze verplichting van de koper kan juridisch op verschillende manieren zijn vastgelegd: bijvoorbeeld goederenrechtelijk (via een erfpachtrecht dat al dan niet wordt afgekocht) of contractueel (een kettingsbeding). De ondernemer kan de woning/het beperkt zakelijk recht terugkopen en er voor kiezen om de woning opnieuw aan te bieden of een nieuw beperkt recht te vestigen via het concept van de verkoop onder voorwaarden. De ondernemer kan er ook voor kiezen de woning te gaan verhuren of de woning te verkopen of een nieuw beperkt zakelijk recht te vestigen onder reguliere economische condities.

Er zijn ook formules waarbij de ondernemer met betrekking tot de woning/het beperkt zakelijk recht geen terugkoopverplichting heeft maar een terugkooprecht. Verder zijn er formules waarbij de ondernemer geen terugkoopverplichting heeft en ook geen terugkooprecht. Als de ondernemer geen gebruik maakt van zijn terugkooprecht of geen terugkooprecht heeft, mag de koper de woning/het



beperkt zakelijk recht doorverkopen aan een derde, veelal onder de voorwaarde dat hij de korting geheel of gedeeltelijk aan de ondernemer terugbetaalt. Bij doorverkoop door de koper is er geen sprake meer van een verkoop onder voorwaarden.

Bij verkoop onder voorwaarden geldt meestal een clause volgens welke de tussentijdse waardeontwikkeling¹ van de woning/het beperkt zakelijk recht (positief dan wel negatief) volgens een vooraf vastgestelde verdeelsleutel wordt verdeeld tussen de koper en de ondernemer. De verplichting van de koper tot het delen van de waardeontwikkeling van de woning/het beperkt zakelijk recht met de ondernemer kan goederenrechtelijk of contractueel worden geregeld.

1.1. Gebruikte begrippen en afkortingen

woning: woning met aanhorigheden en bijbehorende grond of een appartementsrecht dat een exclusief gebruiksrecht geeft op uitsluitend een als woning te gebruiken privégedeelte van een onroerende zaak

nieuwe woning: woning met aanhorigheden en bijbehorende grond of een appartementsrecht dat een exclusief gebruiksrecht geeft op uitsluitend een als woning te gebruiken privégedeelte van een onroerende zaak en die/dat wordt geleverd vóór, op of uiterlijk twee jaar na het tijdstip van eerste ingebruikneming als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onderdeel a, 1°, van de Wet op de omzetbelasting 1968

beperkt zakelijk recht: zakelijke rechten waaraan onroerende zaken (grond en/of woning) zijn onderworpen

(door)verkoop: levering in de zin in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 respectievelijk verkrijging in de zin van artikel 2, eerste lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer

vestiging van het beperkt zakelijke recht: vestiging, overdracht, wijziging, afstand of opzegging van beperkt zakelijke rechten

marktwaarde: waarde in het economische verkeer van de onroerende zaak met inbegrip van de omzetbelasting

koperskorting: korting die de ondernemer verleent op de marktwaarde

koper: natuurlijk persoon die bij de aankoop van de woning of de vestiging van het zakelijk recht niet optreedt als ondernemer in de zin van artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968

ondernemer: ondernemer als bedoeld in artikel 7 van de Wet op de omzetbelasting 1968

bouwen in eigen beheer: verkoop of uitgifte in erfpacht van de grond door de ondernemer aan de koper, waarna de koper zelf de aannemingsovereenkomst sluit met de bouwondernemer voor de bouw van de woning. Hierbij dient een onlosmakelijk verband tussen de koop-/erfpachtovereenkomst en de aannemingsovereenkomst te bestaan in die zin dat de ontbinding/beëindiging van de eerstbedoelde overeenkomst automatisch leidt tot ontbinding/beëindiging van de andere overeenkomst

VOV: verkoop onder voorwaarden

OVB: overdrachtsbelasting

btw: omzetbelasting

WBR: Wet op belastingen van rechtsverkeer

wet OB: Wet op de omzetbelasting 1968

wet IB: Wet inkomstenbelasting 2001

AWR: Algemene wet inzake rijksbelastingen

2. Heffing van btw en OVB bij verkoop van bouwterreinen en nieuwe woningen/vestiging van beperkt zakelijke rechten beneden de marktwaarde binnen twee jaar na eerste ingebruikneming

2.1. Toepassing anti-constructiewetgeving; goedkeuring

Bij de verkoop van bouwterreinen, nieuwe woningen of de vestiging van beperkt zakelijke rechten op deze zaken die plaatsvinden met een korting op de marktwaarde, geldt in principe de wetgeving ter bestrijding van btw-besparende constructies. In dit verband gaat het om de toepassing van artikel 15, vierde lid, van de WBR en van artikel 3, tweede lid, van de wet OB.

Toepassing van deze bepalingen leidt tot een extra belastingdruk. Volgens artikel 15, vierde lid, van de WBR blijft onder meer de zogenoemde samenloopvrijstelling (artikel 15, eerste lid, onderdeel a, van de WBR) buiten toepassing bij de levering van bouwterreinen, nieuwe onroerende zaken of de vestiging van beperkt zakelijke rechten op deze zaken die plaatsvinden beneden de marktwaarde. Hierdoor wordt de afnemer/verkrijger bij zo'n levering/vestiging geconfronteerd met de heffing van zowel btw als van OVB. Toepassing van artikel 3, tweede lid, van de wet OB houdt in dat de vestiging

¹ d.w.z. de waardeontwikkeling die zich heeft voorgedaan tussen het moment van aankoop door de koper en de terugkoop door de ondernemer of de doorverkoop aan een derde.



van een beperkt zakelijk recht beneden de marktwaarde wordt aangemerkt als een verhuurdienst (de zogenoemde verhuuranalogie) die als uitgangspunt is vrijgesteld van btw. Als een dergelijk beperkt zakelijk recht betrekking heeft op woningen, wordt de VOV steeds aangemerkt als een vrijgestelde verhuurdienst van de bloot eigenaar aan de beperkt zakelijk gerechtigde. Daardoor heeft de bloot eigenaar ter zake geen recht op aftrek van btw.

Het onverkort toepassen van artikel 15, vierde lid, van de WBR en van artikel 3, tweede lid, van de wet OB leidt tot een niet gewenste uitkomst bij de VOV. In verband hiermee zie ik aanleiding om op grond van artikel 63 van de AWR de volgende goedkeuring te treffen.

Goedkeuring

Ik keur onder de volgende voorwaarden goed dat artikel 15, vierde lid, van de WBR buiten toepassing blijft bij de verkoop van bouwterreinen en nieuwe woningen en de vestiging van beperkt zakelijke rechten op deze zaken die met een korting op de marktwaarde plaatsvinden in het kader van VOV. Dit betekent dat de verkrijger voor de aankoop van zo'n bouwterrein of nieuwe woning dan wel voor de vestiging van zo'n beperkt zakelijk recht op deze zaken een beroep kan doen op de samenloopvrijstelling.

Verder keur ik onder de volgende voorwaarden goed dat bij de vestiging van beperkt zakelijke rechten met een korting op de marktwaarde die plaatsvindt in het kader van VOV voor de heffing van btw wordt uitgegaan van een levering in de zin van artikel 3, tweede lid, van de wet OB. Dit betekent dat de verhuuranalogie bij de bedoelde vestiging buiten toepassing blijft. Hierdoor blijft het recht van aftrek van btw voor deze alsdan van rechtswege belaste vestiging bij de ondernemer in stand.

Voorwaarden:

Voor deze goedkeuringen gelden de volgende voorwaarden:

- a. In de notariële akte is een verklaring opgenomen waarin de koper/verkrijger verklaart een natuurlijk persoon te zijn die bij de koop/verzekering van het bouwterrein of de woning/de vestiging van het beperkt zakelijk recht niet handelt als ondernemer. Ook wordt de (nog te realiseren) woning bij de koper/verkrijger volledig aangemerkt als eigen woning in de zin van artikel 3.111 van de wet IB;
- b. In de notariële akte van levering/ vestiging van het beperkt zakelijk recht is vastgelegd dat partijen een beroep doen op toepassing van dit besluit;
- c. De verkoop van de woning/vestiging van het beperkt zakelijk recht vormt een VOV. Dat betekent dat de ondernemer bij de verkoop van de woning/vestiging van het beperkt zakelijk recht een korting op de marktwaarde verleent. Deze korting kan op verschillende manieren worden verleend. Hierbij geldt dat de koper bij de (door)verkoop van zijn woning of het beperkt zakelijk recht verplicht is de korting geheel of gedeeltelijk aan de verkopende ondernemer terug te betalen en/of dat de verkopende ondernemer in zekere mate gerechtigd is tot de eventuele tussentijdse waardeontwikkeling;
- d. Als de ondernemer de volle eigendom van de woning met bijbehorende grond verkoopt aan de koper, is de marktwaarde van de woning met bijbehorende grond na aftrek van de koperskorting niet hoger dan € 240.000. De toetsing van de waardegrens vindt plaats op het moment waarop de koopovereenkomst wordt gesloten;
- e. Als de ondernemer de grond (eventueel samen met de woning) aan de koper in erfpacht uitgeeft of als sprake is van het zogenoemde bouwen in eigen beheer door de koper, is de marktwaarde van de (nog te realiseren) woning vermeerderd met de marktwaarde van de grond na aftrek van de koperskorting niet hoger dan € 240.000. De toetsing van de waardegrens vindt plaats op het moment waarop het erfpachtcontract of de koopovereenkomst wordt gesloten;
- f. De ondernemer voldoet btw over (het deel van) de koperskorting die (dat) hij van de koper terugontvangt bij doorverkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht door de koper aan een derde. Dit geldt alleen als de doorverkoop plaatsvindt binnen tien jaar na de verkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht. De terugontvangen koperskorting is belast naar het btw-tarief dat van toepassing was toen de woning/het beperkt zakelijk recht werd verkocht. Het kan dat de koper bij doorverkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht de koperskorting niet of slechts ten dele terug hoeft te betalen aan de ondernemer, en in plaats daarvan of daarnaast verplicht is de waardeontwikkeling van de woning/het beperkt zakelijk recht te delen met de ondernemer. In dat geval voldoet de ondernemer btw over het aan hem toekomende (positieve) aandeel in de waardeontwikkeling, tot maximaal het bedrag van de eerder verleende koperskorting (eventueel vermeerderd met voldoening van de btw over de terugontvangen koperskorting). Dit geldt alleen voor zover de doorverkoop plaatsvindt binnen tien jaar na de verkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht. Het (positieve) aandeel in de waardeontwikkeling is belast naar het btw-tarief dat van toepassing was toen de woning/het beperkt zakelijk recht werd verkocht;
- g. In alle gevallen waarin de ondernemer en de koper, afgezien van de VOV, een relatie hebben die



mogelijk invloed heeft op de te betalen verkoopprijs, blijft dit besluit buiten toepassing. Echter, als partijen bij de inspecteur waaronder de ondernemer ressorteert, desgevraagd kunnen aantonen dat bij de VOV sprake is van een normale, op zakelijke gronden, gebaseerde verkoopprijs, kan dit besluit wél op de verkoop worden toegepast.

2.2. Verkoopregulerende bedingen

In het kader van de VOV leggen woningcorporaties en publiekrechtelijke lichamen verplichtingen op aan kopers/verkrijgers van woningen/beperkt zakelijke rechten. Deze verplichtingen strekken ertoe om te waarborgen dat de kopers/verkrijgers de koperskorting geheel of gedeeltelijk aan hen terugbetalen bij terug- of doorverkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht. De desbetreffende verplichtingen vormen een verkoopregulerend beding als bedoeld in artikel 9, vijfde lid, van de WBR. Toepassing van artikel 9, vijfde lid, van de WBR heeft tot gevolg dat deze verkoopregulerende bedingen voor de heffing van OVB worden aangemerkt als een waardedrukkende factor, die de maatstaf van heffing voor de OVB verlaagt.

Artikel 9, vijfde lid, van de WBR ziet niet op de verplichtingen die andere ondernemers dan woningcorporaties en publiekrechtelijke lichamen in het kader van VOV opleggen aan kopers/verkrijgers. In het kader van VOV ben ik bereid om ook voor verplichtingen die zijn opgelegd door andere ondernemers dan woningcorporaties en publiekrechtelijke lichamen, rekening te houden met een waardedrukkende factor. Ik tref daarom met toepassing van artikel 63 van de AWR de volgende goedkeuring.

Goedkeuring

Ik keur onder de volgende voorwaarde goed dat de verplichtingen die andere ondernemers dan woningcorporaties en publiekrechtelijke lichamen aan kopers/verkrijgers opleggen in het kader van VOV van woningen/vestiging van beperkt zakelijke rechten om te waarborgen dat de kopers/verkrijgers de koperskorting geheel of gedeeltelijk aan hen terugbetalen bij terug- of doorverkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht, worden aangemerkt als een waardedrukkende factor, die de maatstaf van heffing voor de OVB verlaagt.

Voorwaarde

Voor deze goedkeuring geldt de volgende voorwaarde:
In het kader van VOV van de woning/vestiging van het beperkt zakelijk recht wordt voldaan aan de voorwaarden van de goedkeuring in onderdeel 2.1.

Volledigheidshalve merk ik op dat de in het kader van VOV opgelegde verplichtingen die kopers/verkrijgers dwingen bij de terug- of doorverkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht aan de ondernemer een bepaald aandeel in de waardeontwikkeling van de woning/het beperkt zakelijke recht te laten toekomen, niet worden aangemerkt als waardedrukkende factor. De bovengenoemde goedkeuring geldt in deze situatie dan ook niet.

3. Heffing van btw en OVB bij de terugkoop en tweede en volgende verkoop van woningen/vestiging van beperkt zakelijke rechten beneden de marktwaarde door ondernemer binnen twee jaar na eerste ingebruikneming

3.1. Terugkoop en opeenvolgende verkoop/vestiging binnen twee jaar na eerste ingebruikneming

Het kan voorkomen dat een ondernemer (bijvoorbeeld door een terugkoopverplichting of een terugkooprecht) een woning die hij eerder heeft geleverd in het kader van VOV, binnen twee jaar nadat die woning voor het eerst in gebruik is genomen, doorverkoopt aan een volgende koper. Dezelfde situatie kan zich voordoen als de ondernemer een beperkt zakelijk recht heeft gevestigd in het kader van VOV. De tweede of volgende verkoop van de woning/vestiging van het beperkt zakelijk recht binnen twee jaar na de eerste ingebruikneming van de woning/de onroerende zaak waarop het beperkt zakelijk recht is gevestigd, is van rechtswege belast met btw (zie artikel 11, eerste lid, onderdeel a, 1°, van de wet OB). Het opnieuw in de btw-heffing betrekken van de tweede of volgende verkoop van de woning/vestiging van het beperkt zakelijk recht leidt dan tot ongewenste cumulatie van btw. De ondernemer heeft bij de eerste verkoop/vestiging van het beperkt zakelijk recht veelal btw voldaan over de verkoopprijs die de eerste koper heeft betaald. De eerste koper kan deze btw niet in aftrek brengen, zodat die btw begrepen is in de terugkoopprijs die de ondernemer betaalt voor de woning/het beperkt zakelijk recht. Bij de tweede of volgende verkoop van de woning/vestiging van het (als levering te duiden) beperkt zakelijk recht moet de ondernemer opnieuw btw voldoen over de verkoopprijs die de tweede koper moet betalen.



Deze cumulatie van btw vind ik ongewenst. Ik keur daarom op grond van artikel 63 van de AWR het volgende goed.

Goedkeuring

Ik keur goed dat de ondernemer in deze situatie:

- a. bij de terugkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht OVB voldoet over de marktwaarde van de woning/het beperkt zakelijk recht, verminderd met de koperskorting. Hierbij geldt dat de maatstaf van heffing niet minder bedraagt dan de tegenprestatie. Als op de terugkoop artikel 13, eerste lid, van de WBR van toepassing is, geldt de maatstaf van heffing die is bedoeld in deze bepaling. Dit betekent dat de maatstaf van heffing bij de terugkoop wordt verminderd met het bedrag waarover ter zake van de eerste verkoop door de ondernemer omzetbelasting is voldaan;
- b. bij de tweede of volgende verkoop van de woning/vestiging van het beperkt zakelijk recht btw voldoet over het verschil tussen het btw-belaste deel van de eerste en tweede of volgende verkoopprijs van de woning/het beperkt zakelijk recht². Met "eerste respectievelijk tweede of volgende verkoopprijs" wordt bedoeld: de prijs die de eerste respectievelijk tweede of volgende koper/verkrijger aan de ondernemer moet betalen voor de woning/het beperkt zakelijke recht. Het gaat om de marktwaarde van de woning/het beperkt zakelijk (eventueel vermeerderd met de contante waarde van de schuldplicht) recht minus de koperskorting.

Overigens is de goedkeuring die is opgenomen in onderdeel 2.1 voor het buiten toepassing laten van artikel 15, vierde lid, van de WBR van overeenkomstige toepassing op de tweede of volgende verkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht.

3.2. Verkoopregulerende bedingen

De goedkeuring als bedoeld in onderdeel 2.2. is van overeenkomstige toepassing bij de in onderdeel 3.1. bedoelde verkoop van nieuwe woningen/vestiging van beperkt zakelijke rechten in het kader van VOV.

4. Heffing van btw en OVB bij terug- en doorverkoop van woningen/vestiging beperkt zakelijke rechten beneden de marktwaarde later dan twee jaar na eerste ingebruikneming

Als de ondernemer een woning terugkoopt die hij eerder heeft geleverd via VOV en de daarop volgende doorverkoop van de woning plaatsvindt later dan twee jaar nadat die woning voor het eerst in gebruik is genomen, is de doorverkoop vrijgesteld van btw. Hetzelfde geldt bij de volgende vestiging van een beperkt zakelijk recht twee jaar of later na de eerste ingebruikneming van de onroerende zaak waarop het recht is gevestigd.

De goedkeuring als bedoeld in onderdeel 2.2 is van overeenkomstige toepassing bij de verkoop van woningen/vestiging van beperkt zakelijke rechten in het kader van VOV die plaatsvinden 2 jaar of later na de eerste ingebruikneming.

De goedkeuring als bedoeld in onderdeel 3.1 sub a is van overeenkomstige toepassing bij de terugkoop van woningen/beperkt zakelijke rechten, verminderd met de koperskorting in het kader van VOV, die plaatsvinden 2 jaar of later na de eerste ingebruikneming.

5. Transactiebenadering

Als de VOV-koop heeft plaatsgevonden onder de werking van het besluit van 7 december 2006, nr. CPP2006/1322M, dan blijven hierop de voorwaarden van toepassing zoals opgenomen in dat besluit tot en met het moment waarop de woning/het beperkt zakelijk recht, ná inwerkingtreding van het onderhavige besluit, voor de eerste maal wordt verkocht door de koper.

Als de VOV-koop heeft plaatsgevonden onder de werking van het besluit van 16 maart 2011, nr. BLKB2011/445, dan blijven hierop de voorwaarden van toepassing zoals opgenomen in dat besluit tot en met het moment waarop de woning/het beperkt zakelijk recht, ná inwerkingtreding van het onderhavige besluit, voor de eerste maal wordt verkocht door de koper.

² De ratio van de goedkeuring is dat i.c. cumulatie van btw ongewenst is. De tegemoetkoming ziet dan ook alleen op het voorkomen van deze btw-cumulatie. Als bij de eerste verkoop (een deel van) de vergoeding belast is met OVB, dan ziet de goedkeuring dus niet op dit deel. Met andere woorden: dit met OVB-belaste deel dient bij een tweede btw-belaste verkoop in de btw-heffing te worden betrokken.



6. Ingetrokken regeling

Het besluit van 16 maart 2011, nr. BLKB2011/445, wordt ingetrokken met ingang van de inwerkingtreding van dit besluit.

7. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst.

Dit besluit zal in de Staatscourant worden geplaatst.

Den Haag, 11 september 2014

*De Staatssecretaris van Financiën,
namens deze
T.W.M. Poolen
Lid van het managementteam Belastingdienst*



BIJLAGE BIJ BESLUIT NR. BLKB2014/112M

1. Heffing van btw en OVB bij VOV-verkoop van een woning/vestiging van een beperkt zakelijk recht binnen twee jaar na eerste ingebruikneming, gevolgd door terugkoop door ondernemer na afloop van de tweejaarstermijn, met verrekening van koperskorting en waardeontwikkeling tussen koper en ondernemer (bedragen zijn in euro en inclusief btw)

Waardestijging woning/beperkt zakelijk recht bij terugkoop binnen tien jaar na de verkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht		Waardedaling woning/beperkt zakelijk recht bij terugkoop binnen tien jaar na de verkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht	
Marktwaaarde bij eerste verkoop/vestiging zakelijk recht	170.000	Marktwaaarde bij eerste verkoop/vestiging zakelijk recht	170.000
Af: koperskorting (stel 20%)	34.000	Af: koperskorting (stel 20%)	34.000
Te betalen door (1 ^e) koper	136.000	Te betalen door (1 ^e) koper	136.000
Bij eerste verkoop door ondernemer verschuldigde btw: 21/121 x 136.000 = 23.603 Geen OVB verschuldigd o.g.v. goedkeuring in onderdeel 2.1 van het besluit		Bij eerste verkoop door ondernemer verschuldigde btw: 21/121 x 136.000 = 23.603 Geen OVB verschuldigd o.g.v. goedkeuring in onderdeel 2.1 van het besluit	
Marktwaaarde bij terugkoop	200.000	Marktwaaarde bij terugkoop	150.000
Af: koperskorting	34.000	Af: koperskorting	34.000
Af: aandeel ondernemer in waardestijging (stel 30% van 30.000)	9.000	Bij: aandeel ondernemer in waardedaling (stel 30% van 20.000)	6.000
Te betalen door ondernemer	157.000	Te betalen door ondernemer	122.000
Door ondernemer verschuldigde OVB bij terugkoop: 2% x 166.000 ¹ = 3.320		Door ondernemer verschuldigde OVB bij terugkoop: 2% x 122.000 ² = 2.440	

¹ In alle voorbeelden wordt ervan uitgegaan dat artikel 13, eerste lid, van de WBR niet van toepassing is. De verplichting tot terugbetaling van de koperskorting door de koper aan de ondernemer vormt een waardedrukkende factor voor de heffing van overdrachtsbelasting (zie onderdeel 2.2 van het besluit). De grondslag voor de heffing van OVB is (200.000 - 34.000) = 166.000 (zie onderdeel 4 van het besluit). Het aandeel van de ondernemer in de waardestijging vormt geen waardedrukkende factor.

² De grondslag voor de heffing van OVB is (150.000 - 34.000) = 116.000. De maatstaf van heffing bedraagt echter niet minder dan de tegenprestatie. Er wordt dus OVB geheven over 122.000 (zie onderdeel 3.1 van het besluit).

2. Heffing van btw en OVB bij VOV-verkoop van woning/beperkt zakelijk recht binnen twee jaar na eerste ingebruikneming, gevolgd door doorverkoop door koper aan derde na afloop van de tweejaarstermijn, maar binnentien jaar na de verkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht, met verrekening van koperskorting en waardeontwikkeling tussen koper en ondernemer (bedragen zijn in euro en inclusief btw)

Waardestijging woning/beperkt zakelijk recht bij doorverkoop door koper binnen tien jaar na de verkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht		Waardedaling woning/beperkt zakelijk recht bij doorverkoop door koper binnen tien jaar na de verkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht	
Marktwaaarde bij eerste verkoop/vestiging zakelijk recht	170.000	Marktwaaarde bij eerste verkoop/vestiging zakelijk recht	170.000
Af: koperskorting (stel 20%)	34.000	Af: koperskorting (stel 20%)	34.000
Te betalen door (1 ^e) koper	136.000	Te betalen door (1 ^e) koper	136.000
Bij eerste verkoop door ondernemer verschuldigde btw: 21/121 x 136.000 = 23.603 Geen OVB verschuldigd o.g.v. goedkeuring in onderdeel 2.1 van het besluit		Bij eerste verkoop door ondernemer verschuldigde btw: 21/121 x 136.000 = 23.603 Geen OVB verschuldigd o.g.v. goedkeuring in onderdeel 2.1 van het besluit	
Marktwaaarde bij doorverkoop	200.000	Marktwaaarde bij doorverkoop	150.000
Af: koperskorting	34.000	Af: koperskorting	34.000
Af: aandeel ondernemer in waardestijging (stel 30% van 30.000)	9.000	Bij: aandeel ondernemer in waardedaling (stel 30% van 20.000)	6.000
Door 1 ^e koper aan ondernemer te betalen wegens verrekening koperskorting + winstaandeel bij doorverkoop: 43.000 (34.000 + 9.000)		Door 1 ^e koper aan ondernemer te betalen wegens verrekening koperskorting + verliesaandeel bij doorverkoop: 28.000 (34.000 - 6.000)	
Door ondernemer verschuldigde btw over koperskorting bij doorverkoop binnen tien jaar na de verkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht: 21/121 x 34.000 = 5.900 (zie onderdeel 2.1, voorwaarde f, van het besluit)		Door ondernemer verschuldigde btw over koperskorting bij doorverkoop binnen tien jaar na de verkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht: 21/121 x 34.000 = 5.900 (zie onderdeel 2.1, voorwaarde f, van het besluit)	



Waardestijging woning/beperkt zakelijk recht bij doorverkoop door koper binnen tien jaar na de verkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht	Waardedaling woning/beperkt zakelijk recht bij doorverkoop door koper binnen tien jaar na de verkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht
---	---

Door 2^e koper verschuldigde OVB bij doorverkoop: $2\% \times 200.000 = 4.000$
 Deze verkoop vindt onder normale voorwaarden plaats

Door 2^e koper verschuldigde OVB bij doorverkoop: $2\% \times 150.000 = 3.000$
 Deze verkoop vindt onder normale voorwaarden plaats

3. Heffing van btw en OVB bij VOV-verkoop van woning/beperkt zakelijk recht binnen twee jaar na de eerste ingebruikneming, gevolgd door terug- en doorverkoop via VOV-concept door ondernemer binnen twee jaar na de eerste ingebruikneming, met verrekening van koperskorting en waardeontwikkeling tussen koper en ondernemer (bedragen zijn in euro en inclusief btw)

Waardestijging woning/beperkt zakelijk recht bij terug- en doorverkoop door ondernemer binnen 2-jaarstermijn	Waardedaling woning/beperkt zakelijk recht bij terug- en doorverkoop door ondernemer binnen 2-jaarstermijn		
Marktwaaarde bij eerste verkoop/vestiging zakelijk recht	170.000	Marktwaaarde bij eerste verkoop/vestiging zakelijk recht	170.000
Af: koperskorting (stel 20%)	34.000	Af: koperskorting (stel 20%)	34.000
Te betalen door (1 ^e) koper/	136.000	Te betalen door (1 ^e) koper	136.000
Bij eerste verkoop door ondernemer verschuldigde btw: $21/121 \times 136.000 = 23.603$ Geen OVB verschuldigd o.g.v. goedkeuring in onderdeel 2.1 van het besluit		Bij eerste verkoop door ondernemer verschuldigde btw: $21/121 \times 136.000 = 23.603$ Geen OVB verschuldigd o.g.v. goedkeuring in onderdeel 2.1 van het besluit	
Marktwaaarde bij terugkoop:	200.000	Marktwaaarde bij terugkoop	150.000
Af: koperskorting	34.000	Af: koperskorting	34.000
Af: aandeel ondernemer in waardeontwikkeling (stel 30%)	9.000	Bij: aandeel ondernemer in waardedaling (stel 30% van 20.000)	6.000
Te betalen door ondernemer	157.000	Te betalen door ondernemer	122.000
Bij terugkoop door ondernemer verschuldigde OVB: $2\% \times 166.000 (200.000 - 34.000) = 3.320$ (Zie goedkeuring in onderdeel 3.1 van het besluit)		Bij terugkoop door ondernemer verschuldigde OVB: $2\% \times 122.000 = 2.440$ (Zie goedkeuring in onderdeel 3.1 van het besluit)	
Marktwaaarde bij tweede verkoop/vestiging zakelijk recht	200.000	Marktwaaarde bij tweede verkoop/vestiging zakelijk recht	150.000
Af: koperskorting (stel 20%)	40.000	Af: koperskorting (stel 10%)	15.000
Te betalen door (2 ^e) koper	160.000	Te betalen door (2 ^e) koper	135.000
Bij tweede verkoop onder voorwaarden binnen 2-jaarstermijn door ondernemer verschuldigde btw: $21/121 \times 24.000 (160.000 - 136.000) = 4.165$ (Zie goedkeuring in onderdeel 3.1 van het besluit)		Bij tweede verkoop onder voorwaarden binnen 2-jaarstermijn hoeft ondernemer geen btw te voldoen omdat de marktwaaarde minus koperskorting bij de tweede verkoop (135.000) lager is dan de marktwaaarde minus koperskorting bij de eerste verkoop (136.000)	

4. Heffing van btw en OVB bij VOV-verkoop van woning/beperkt zakelijk recht binnen twee jaar na eerste ingebruikneming, gevolgd door doorverkoop door koper aan derde binnen de tweejaarstermijn, met verrekening van koperskorting en waardeontwikkeling tussen koper en ondernemer (bedragen zijn in euro en inclusief btw)

Waardestijging woning/beperkt zakelijk recht bij doorverkoop door koper binnen 2-jaarstermijn	Waardedaling woning/beperkt zakelijk recht bij doorverkoop door koper binnen 2-jaarstermijn		
Marktwaaarde bij eerste verkoop/vestiging zakelijk recht	170.000	Marktwaaarde bij eerste verkoop/vestiging zakelijk recht	170.000
Af: koperskorting (stel 20%)	34.000	Af: koperskorting (stel 20%)	34.000
Te betalen door (1 ^e) koper	136.000	Te betalen door (1 ^e) koper	136.000
Bij eerste verkoop door ondernemer verschuldigde btw: $21/121 \times 136.000 = 23.603$ Geen OVB verschuldigd o.g.v. goedkeuring in onderdeel 2.1 van het besluit		Bij eerste verkoop door ondernemer verschuldigde btw: $21/121 \times 136.000 = 23.603$ Geen OVB verschuldigd o.g.v. goedkeuring in onderdeel 2.1 van het besluit	
Marktwaaarde bij doorverkoop	200.000	Marktwaaarde bij doorverkoop	150.000
Af: koperskorting	34.000	Af: koperskorting	34.000
Af: aandeel ondernemer in waardeontwikkeling (stel 30% van 30.000)	9.000	Bij: aandeel ondernemer in waardedaling (stel 30% van 20.000)	6.000



Waardestijging woning/beperkt zakelijk recht bij doorverkoop door koper binnen 2-jaarstermijn		Waardedaling woning/beperkt zakelijk recht bij doorverkoop door koper binnen 2-jaarstermijn	
Door 1 ^e koper aan ondernemer te betalen wegens verrekening koperskorting + winstaandeel bij doorverkoop: 43.000 (34.000 + 9.000)		Door 1 ^e koper aan ondernemer te betalen wegens verrekening koperskorting + verliesaandeel bij doorverkoop: 28.000 (34.000 – 6.000)	
Door ondernemer verschuldigde btw over koperskorting bij doorverkoop: $21/121 \times 34.000 = 5.900$ (zie onderdeel 2.1, voorwaarde f, van het besluit)		Door ondernemer verschuldigde btw over koperskorting bij doorverkoop: $21/121 \times 34.000 = 5.900$ (zie onderdeel 2.1, voorwaarde f, van het besluit)	
Door 2 ^e koper verschuldigde OVB: $2\% \times 200.000 = 4.000$ (Deze verkoop vindt onder normale voorwaarden plaats)		Door 2 ^e koper verschuldigde OVB: $2\% \times 150.000 = 3.000$ (Deze verkoop vindt onder normale voorwaarden plaats)	

5. Heffing van btw en OVB bij VOV-verkoop van woning/beperkt zakelijk recht, gevolgd door terugkoop door ondernemer en doorverkoop door ondernemer onder normale voorwaarden buiten de tweejaarstermijn, maar binnentien jaar na de verkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht (bedragen zijn in euro en inclusief btw)

Waardestijging woning/beperkt zakelijk recht bij terugkoop later dan twee jaar na eerste ingebruikneming		Waardedaling woning/beperkt zakelijk recht bij terugkoop later dan twee na eerste ingebruikneming	
Marktwaaarde bij eerste verkoop/vestiging zakelijk recht	170.000	Marktwaaarde bij eerste verkoop/vestiging zakelijk recht	170.000
Af: koperskorting (stel 20%)	34.000	Af: koperskorting (stel 20%)	34.000
Te betalen door (1 ^e) koper	136.000	Te betalen door (1 ^e) koper	136.000
Bij eerste verkoop door ondernemer verschuldigde btw: $21/121 \times 136.000 = 23.603$ Geen OVB verschuldigd o.g.v. goedkeuring in onderdeel 2.1 van het besluit		Bij eerste verkoop door ondernemer verschuldigde btw: $21/121 \times 136.000 = 23.603$ Geen OVB verschuldigd o.g.v. goedkeuring in onderdeel 2.1 van het besluit	
Marktwaaarde bij terug- of doorverkoop	200.000	Marktwaaarde bij terug- of doorverkoop	150.000
Af: koperskorting	34.000	Af: koperskorting	34.000
Af: aandeel ondernemer in waardeontwikkeling (stel 30%)	9.000	Bij: aandeel ondernemer in waardedaling (stel 30% van 20.000)	6.000
Te betalen door ondernemer	157.000	Te betalen door ondernemer	122.000
Bij terugkoop door ondernemer verschuldigde OVB: $2\% \times 166.000 = 3.320$ Geen btw-heffing omdat de verkoper geen ondernemer is		Bij terugkoop door ondernemer verschuldigde OVB: $2\% \times 122.000 = 2.440$ Geen btw-heffing omdat de verkoper geen ondernemer is	
Door 2 ^e koper verschuldigde OVB bij doorverkoop: $2\% \times 200.000 = 4.000$ Geen btw-heffing i.v.m. levering buiten tweejaarstermijn		Door 2 ^e koper verschuldigde OVB bij doorverkoop: $6\% \times 150.000 = 3.000$ Geen btw-heffing i.v.m. levering buiten tweejaarstermijn	

6. Heffing van btw en OVB bij eerste verkoop onder voorwaarden van nieuwe woning/beperkt zakelijk recht, gevolgd door doorverkoop door koper na afloop van tweejaarstermijn, maar binnen tien jaar na de verkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht (bedragen zijn in euro en inclusief btw)

Waardestijging woning/beperkt zakelijk recht bij doorverkoop door koper na afloop van tweejaarstermijn		Waardedaling woning/beperkt zakelijk recht bij doorverkoop door koper na afloop van tweejaarstermijn	
Marktwaaarde bij eerste verkoop/vestiging zakelijk recht	170.000	Marktwaaarde bij eerste verkoop/vestiging zakelijk recht	170.000
Af: koperskorting (stel 20%)	34.000	Af: koperskorting (stel 20%)	34.000
Te betalen door (1 ^e) koper	136.000	Te betalen door (1 ^e) koper	136.000
Bij eerste verkoop door ondernemer verschuldigde btw: $21/121 \times 136.000 = 23.603$ Geen OVB verschuldigd o.g.v. goedkeuring in onderdeel 2.1 van het besluit		Bij eerste verkoop door ondernemer verschuldigde btw: $21/121 \times 136.000 = 23.603$ Geen OVB verschuldigd o.g.v. goedkeuring in onderdeel 2.1 van het besluit	
Marktwaaarde bij doorverkoop	200.000	Marktwaaarde bij doorverkoop	150.000
Af: koperskorting	34.000	Af: koperskorting	34.000
Af: aandeel ondernemer in waardeontwikkeling (stel 30%)	9.000	Bij: aandeel ondernemer in waardedaling (stel 30% van 20.000)	6.000
Door 1 ^e koper aan ondernemer te betalen wegens verrekening koperskorting + winstaandeel bij doorverkoop: 43.000 (34.000 + 9.000)		Door 1 ^e koper aan ondernemer te betalen wegens verrekening koperskorting + verliesaandeel bij doorverkoop: 28.000 (34.000 – 6.000)	



Waardestijging woning/beperkt zakelijk recht bij doorverkoop door koper na afloop van tweejaarstermijn		Waardedaling woning/beperkt zakelijk recht bij doorverkoop door koper na afloop van tweejaarstermijn	
Door ondernemer verschuldigde btw over koperskorting bij doorverkoop binnen tien jaar na de verkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht: $21/121 \times 34.000 = 5.900$ (zie onderdeel 2.1, voorwaarde f, van het besluit)		Door ondernemer verschuldigde btw over koperskorting bij doorverkoop binnen tien jaar na de verkoop van de woning/het beperkt zakelijk recht: $21/121 \times 34.000 = 5.900$ (zie onderdeel 2.1, voorwaarde f, van het besluit)	
Door 2 ^e koper verschuldigde OVB bij doorverkoop: $2\% \times 200.000 = 4.000$ (Deze verkoop vindt onder normale voorwaarden plaats)		Door 2 ^e koper verschuldigde OVB bij doorverkoop: $2\% \times 150.000 = 3.000$ (Deze verkoop vindt onder normale voorwaarden plaats)	