

Overdrachtsbelasting. Verkrijging binnen zes maanden na vorige verkrijging; doorverkoop grond met woning in aanbouw

7 maart 2007/Nr. CPP2006/933M
Belastingdienst/Centrum voor proces-
en productontwikkeling, Sector Brieven
& beleidsbesluiten

De staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

Dit besluit is een actualisering van het besluit van 12 januari 1973, nr. B72/16418 en het besluit van 15 januari 1979, nr. 278-21 654. Met dit besluit wordt geen beleidswijziging beoogd. De genoemde besluiten worden ingetrokken.

1. Inleiding

Bij een verkrijging binnen zes maanden na de vorige verkrijging van dezelfde goederen door een ander wordt de maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting verminderd (artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, hierna: WBR). In mindering komt het bedrag waarover bij de vorige verkrijging was verschuldigd hetzij overdrachtsbelasting naar het gewone tarief welke niet in mindering heeft gestrekt van recht van successie, van schenking of van overgang, hetzij omzetbelasting welke in het geheel niet op grond van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 (hierna: Wet OB) in aftrek kon worden gebracht.

2. Goedkeuring bij doorverkoop grond met woning in aanbouw

Bij een koop- en aannemingsovereenkomst levert een aannemer aan een particulier veelal eerst de grond met eventueel daarop een woning in aanbouw en op een later tijdstip de afgebouwde woning. Voor de omzetbelasting is er dan sprake van twee afzonderlijke leveringen. Eén op het moment van de levering van de grond en één op het moment van de oplevering van de woning. Dit betekent dat er voor de toepassing van artikel 13 van de WBR afzonderlijke termijnen gaan lopen, nl. vanaf het moment van de levering van de grond en vanaf het moment van de oplevering van de afgebouwde woning. Gebruikelijk is dat de aannemersom in termijnen voorafgaand aan de oplevering wordt betaald. Over iedere termijn is omzetbelasting verschuldigd.

Het is mogelijk dat een particulier de hem geleverde grond met daarop een woning in aanbouw doorverkoopt. Als tussen het moment van de levering van de grond en het moment van de doorverkoop een periode van meer dan zes maanden ligt, kan artikel 13 van de WBR niet worden toegepast. Bij deze tussentijdse verkoop van de woning in aanbouw is er voor de omzetbelasting geen sprake van een (op)levering.

Goedkeuring

De heffing van overdrachtsbelasting in de bovenstaande situatie leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard. Als een perceel grond met daarop een woning in aanbouw buiten de termijn van zes maanden door een particulier wordt doorverkocht, keur ik met toepassing van artikel 63 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen het volgende goed. De maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd met alle vóór het tijdstip van de doorverkoop door de verkoper betaalde bouwtermijnen, waarover omzetbelasting in rekening is gebracht.

Voorbeeld

Aannemer A sluit met koper B een koop- en aannemingsovereenkomst. Hierbij draagt A over aan B een perceel grond voor € 100.000 (excl. omzetbelasting). Daarnaast zal A voor B op die grond een woning bouwen. De aannemersom bedraagt € 200.000 (excl. omzetbelasting) en is te voldoen in tien termijnen. De levering van de grond is op 1 mei 2005. De eerste termijn vervalt op 1 juli 2005 en laatste termijn op 1 april 2006. De datum van oplevering is 1 april 2006. Op 20 januari 2006 draagt B grond met de woning in aanbouw over aan C voor € 240.000. Er zijn op dat moment zeven bouwtermijnen vervallen. C neemt de verplichting over om de nog niet vervallen bouwtermijnen te betalen.

In deze situatie is de woning niet verkregen binnen de termijn van zes maanden na de levering van de grond. De oplevering van de woning moet echter nog plaatsvinden. De maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting

bedraagt € 240.000, zijnde de koopsom die staat tegenover de aankoop van de grond met woning in aanbouw. Op grond van de bovengenoemde goedkeuring komen alle termijnen waarover omzetbelasting in rekening is gebracht ($7 \times € 20.000$) in mindering op de maatstaf van heffing. Ook termijnen die meer dan zes maanden voorafgaand aan de verkoop van de woning in aanbouw zijn vervallen, mogen dus in mindering worden gebracht op de maatstaf van heffing. De koopsom van de grond komt niet in mindering. Voor de toepassing van artikel 13 van de WBR mag er aldus gehandeld worden alsof er bij de verkoop van de woning in aanbouw ten aanzien van die woning een oplevering in de zin van artikel 3, eerste lid, letter c, van de Wet OB heeft plaatsgevonden. De heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting bedraagt aldus € 100.000.

3. Voorbehoud aan goedkeuring

De goedkeuring vervalt, voor zover bij een toekomstige overdracht van de onroerende zaak, over het bedrag van de tegemoetkoming aanspraak wordt gemaakt op vermindering van overdrachtsbelasting, zoals ingevolge artikel 9, vierde lid, en artikel 13 van de WBR.

4. Ingetrokken regelingen

De volgende besluiten zijn ingetrokken met ingang van de inwerkingtreding van dit besluit:

- 12 januari 1973, nr. B72/16418
- 15 januari 1979, nr. 278-21 654

5. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de tweede dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met de dagtekening van het besluit.

Dit besluit zal in de Staatscourant worden geplaatst.

Den Haag, 7 maart 2007.

De staatssecretaris van Financiën,
namens deze:
de directeur-generaal Belastingdienst,
J. Thumissen.