

Overdrachtsbelasting/omzetbelasting. Verkoop onder voorwaarden door woningcorporaties

7 december 2006/nr. CPP2006/1322M
Belastingdienst/Centrum voor proces-
en productontwikkeling, Sector brieven
& beleidsbesluiten

De Minister van Financiën heeft het volgende besloten:

Dit besluit behandelt de heffing van overdrachtsbelasting en omzetbelasting bij verkoop van nieuwbouwwoningen beneden de waarde in het economische verkeer door woningcorporaties. Dit besluit bevat goedkeuringen om bepaalde constructiewetgeving niet toe te passen.

1. Inleiding

In een aantal gevallen verkopen woningcorporaties nieuwbouwwoningen voor een prijs die lager is dan de waarde in het economische verkeer. In de praktijk wordt deze vorm van verkoop onder een verkoopregulerend beding wel aangeduid als 'Maatschappelijk gebonden eigendom' of 'Kopen onder voorwaarden'. Hiermee beogen deze corporaties

Voorbeeld (nieuwbouwwoning, bedragen inclusief btw)

Marktwaaarde bij eerste verkoop/vestiging zakelijk recht	170.000
Af: korting (stel 20%)	34.000
	136.000
Te betalen door koper/bewoner	136.000
Marktwaaarde bij terug(ver)koop	200.000
Af: korting	34.000
Af: aandeel corporatie in waardeontwikkeling (stel 30%)	9.000
	157.000
Te betalen door corporatie	157.000
Marktwaaarde bij tweede verkoop/vestiging zakelijk recht	200.000
Af: korting (stel 20%)	40.000
	160.000
Te betalen door koper/bewoner	160.000

3. Gevolgen voor de heffing van omzetbelasting en overdrachtsbelasting

De verkoop onder voorwaarden kan betrekking hebben op een reguliere levering als bedoeld in het eerste lid van artikel 3 van de wet OB. Daarnaast kan sprake zijn van de vestiging van een zakelijk recht. Voor beide situaties komt de heffing van omzetbelasting en overdrachtsbelasting hierna aan de orde.

3.1. Reguliere levering

Uitgaande van het gegeven voorbeeld, is de corporatie btw verschuldigd tot een bedrag van $19/119 \times 136.000$. Omdat deze levering plaatsvindt voor een prijs

de toegang tot de eigen woningmarkt voor lagere inkomensgroepen te bevorderen.

In dergelijke gevallen is bepaalde constructiewetgeving van toepassing (zie artikel 3, tweede lid, van de wet OB, en artikel 15, vierde lid, van de WBR). Hierna ga ik nader in op die gevallen. Daarbij geef ik aan wanneer die constructiewetgeving buiten toepassing kan blijven.

1.1. Gebruikte begrippen en afkortingen	
wet OB	Wet op de omzetbelasting 1968
marktwaaarde	waarde in het economische verkeer als bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de wet OB
btw	omzetbelasting
WBR	Wet op belastingen van rechtsverkeer
wet IB	Wet inkomstenbelasting 2001

beneden de marktwaaarde, blijft de vrijstelling van overdrachtsbelasting achterwege (zie artikel 15, eerste lid, onderdeel a, en vierde lid, van de WBR). Dit betekent dat de verkrijger overdrachtsbelasting verschuldigd is. In het gehanteerde voorbeeld: 6% van 170.000 (zie artikel 9, zesde lid, van de WBR).

3.2. Vestiging van een zakelijk recht

De vestiging van een zakelijk recht voor een prijs beneden de marktwaaarde is geen levering (zie artikel 3, tweede lid, van de wet OB) maar een dienst die van de heffing van omzetbelasting is vrijgesteld (zie artikel 11, eerste lid, onderdeel b, laatste volzin, wet OB). Terzake heeft

(woning) instelling in de zin van
corporatie artikel 70, eerste lid,
van de Woningwet

2. Beschrijving gevallen van verkoop beneden de marktwaarde

De onder 1 bedoelde gevallen kunnen op onderdelen verschillen maar hebben doorgaans de volgende aspecten gemeen:

- De corporatie verleent de koper/bewoner een korting op de marktwaarde, die in de praktijk globaal varieert tussen 10% en 25%.
- De koper/bewoner is verplicht de woning bij latere verkoop aan de corporatie aan te bieden.
- De corporatie is verplicht de door de koper/bewoner aangeboden woning terug te kopen binnen een bepaalde termijn (doorgaans drie maanden).
- De waardeontwikkeling van de woning tussen het moment van koop en terugverkoop door de koper/bewoner, komt volgens een vooraf vastgestelde verdeelsleutel aan beide partijen toe.

de corporatie geen recht op aftrek van voorbelasting. Voor de overdrachtsbelasting vormt de vestiging van het zakelijke recht wel een verkrijging. De verkrijger is dus overdrachtsbelasting verschuldigd. In het gegeven, gestileerde voorbeeld: 6% van 136.000 (zie artikel 9, vijfde lid, en artikel 11, eerste lid, van de WBR).

4. Beoordeling van de heffing van omzetbelasting en overdrachtsbelasting

De regelingen in artikel 3, tweede lid, van de wet OB, en artikel 15, vierde lid, van de WBR, hebben tot doel belastingbesparende constructies met betrekking tot onroerende zaken tegen te gaan. Toe-

passing van deze bepalingen kan leiden tot een extra belastingdruk, zoals in onderdeel 3 van dit besluit tot uitdrukking komt. Tijdens de parlementaire behandeling van de constructiewetgeving is op daartoe gestelde vragen en gegeven voorbeelden geantwoord dat een redelijke toepassing van deze bepalingen wordt voorgestaan.

Tegen die achtergrond geven het doel van de hier besproken transacties en de omstandigheden waaronder zij tot stand komen, mij aanleiding een regeling te treffen in lijn met doel en strekking van de genoemde bepalingen. Hierom keur ik het volgende goed.

Goedkeuring

Ik keur goed dat bij verkoop van nieuwbouwwoningen in situaties als bedoeld onder punt 2, voor de heffing van omzetbelasting steeds wordt uitgegaan van een levering in de zin van artikel 3 van de wet OB. Hierbij keur ik ook goed dat de regeling in artikel 15, vierde lid, van de WBR, buiten toepassing blijft op de verkrijging die met deze levering samenhangt. Aldus kan de verkrijger voor de overdrachtsbelasting een beroep doen op de vrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel a, van de WBR.

Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- De levering vindt plaats door een woningcorporatie in de zin van dit besluit.
- De levering vindt uiterlijk plaats op het tijdstip van eerste ingebruikneming (zie echter ook onderdeel 5 van dit besluit).
- De koper/bewoner is een natuurlijk persoon die terzake niet handelt als ondernemer en die de woning gebruikt als woning in de zin van artikel 3.111 van de wet IB.
- In de notariële akte komen expliciet tot uitdrukking:
 - de verplichting van de koper/bewoner om bij toekomstige verkoop de woning aan de corporatie aan te bieden; en

- de verplichting van de corporatie de aangeboden woning terug te kopen (een verkoopregulerend beding als bedoeld in artikel 9, vijfde lid, van de WBR).
- Voor zover de korting, die de corporatie bij verkoop heeft verleend, bij terug (ver)koop niet op de dan geldende marktwaarde in mindering komt, voldoet de corporatie 19/119 aan btw van het verschil in korting.

Uitgaande van het voorbeeld onder 2 voldoet de corporatie omzetbelasting tot een bedrag van $19/119 \times 136.000$ en is de koper/bewoner voor de verkrijging geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

5. Meer leveringen van dezelfde woning binnen twee jaar na eerste ingebruikneming

Door de terugkoopverplichting kan het voorkomen dat de corporatie binnen twee jaar nadat een woning voor het eerst in gebruik is genomen, diezelfde woning opnieuw levert in de zin van artikel 3 van de wet OB. Deze levering is van rechtswege belast.

Uitgaande van de in het voorbeeld gegeven marktwaarde (200.000) en een korting van 40.000 is de corporatie $19/119 \times 160.000$ aan omzetbelasting verschuldigd. Dit leidt tot cumulatie van omzetbelasting, omdat de corporatie bij de eerste levering $19/119 \times 136.000$ aan btw heeft voldaan. De koper/bewoner heeft deze btw niet in aftrek kunnen brengen, zodat die btw begrepen is in de terugkoopprijs van 157.000.

In de gegeven omstandigheden vind ik deze cumulatie ongewenst. Ik keur daarom het volgende goed.

Goedkeuring

Ik keur goed dat een corporatie in de gegeven omstandigheden:

- wat betreft de terugkoop overdrachtsbelasting voldoet over de marktwaarde, verminderd met de korting (de tegen-

prestatie, zie artikel 9, vijfde lid, van de WBR);

- wat betreft de tweede verkoop omzetbelasting voldoet over het verschil tussen haar eerste en tweede verkoopprijs van de woning.

Uitgaande van het gegeven voorbeeld voldoet de corporatie:

- voor de terugkoop overdrachtsbelasting over een bedrag van 166.000 (200.000 -/ 34.000);
- omzetbelasting over $19/119 \times (160.000 -/ 136.000)$.

Komt teruglevering en wederverkoop van een woning in de periode van twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming meer dan een keer voor, dan kan deze goedkeuring ook toegepast worden op de volgende leveringen.

6. Andere situaties

Doen zich in de praktijk situaties voor die niet (volledig) voldoen aan de gestelde voorwaarden maar die, wat doel en strekking betreft, wel zijn te vergelijken met de in dit besluit beschreven transacties, dan kunnen die situaties ter beoordeling aan het Ministerie van Financiën worden voorgelegd.

7. 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 de dagtekening van het besluit.

Dit besluit zal in de Staatscourant worden geplaatst.

Den Haag, 7 december 2006.

De Minister van Financiën,

namens deze:

de directeur-generaal Belastingdienst,
J. Thumissen.