

Geachte licentiehouder,

Als licentiehouder van de applicatie "Omzetbelasting Onroerende Zaken" ontvangt u maandelijks onze nieuwsbrief met één of meerdere uitgewerkte casussen. Bijgaand gelieve u de **Nieuwsbrief februari 2015** aan te treffen.

Wilt u een vraagstuk aanreiken dat door de redactie behandeld en eventueel (zonder bronvermelding) gepubliceerd kan worden in onze nieuwsbrief/emailservice, dan verwijzen wij u graag naar onze site <http://www.btw-og.nl> en vul dan uw gegevens en het vraagstuk in.

Met vriendelijke groet,

BTW & OG B.V.

[info@btw-og.nl](mailto:info@btw-og.nl)  
[www.btw-og.nl](http://www.btw-og.nl)

## Casus 107

### Vraag:

Een ondernemer (verkoper) levert onder ontbindende voorwaarde een nieuwbouwwoning aan een particuliere koper. De levering is belast met 21% btw. Voordat de woning door de particulier in gebruik is genomen treedt de ontbindende voorwaarde in.

Wat zijn de gevolgen voor de overdrachts- en omzetbelasting?

### Antwoord:

Volgens de Memorie van Toelichting (Resolutie van 27 december 1988, nr. IB 88-1084) zal in de gevallen zoals beschreven in lid 1 van artikel 19 WBR (terugkeer van het onroerend goed, waarbij de toestand van vóór de verkrijging zowel feitelijk als rechtens wordt hersteld) geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn, "omdat juridisch niet van een nieuwe verkrijging kan worden gesproken."

De verkrijging door de koper blijft voor de toepassing van artikel 13 WBR bovendien buiten beschouwing.

De eventuele teruggaaf van omzetbelasting wordt geregeld in artikel 29 Wet OB 1968. In de resolutie van 8 september 1980, nr. 280-12 233, gewijzigd bij resolutie van 28 oktober 1981, nr. 281-15 988, wordt nader ingegaan op de teruglevering van een nieuwe woning aan de verkoper: 'Wanneer de ontbindende voorwaarde intreedt voordat de koper de woning in gebruik heeft genomen, zal ter zake van de teruglevering van de woning van de oorspronkelijke koper art. 29, eerste lid, van de wet toepassing kunnen vinden.

Bij een volgende verkoop van de woning door de oorspronkelijke verkoper is opnieuw omzetbelasting verschuldigd.

### Conclusie:

**Op grond van artikel 19 WBR is ter zake van de teruglevering geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Daarnaast kan de oorspronkelijke verkoper op grond van artikel 29, eerste lid, Wet OB 1968 de ter zake van de levering afgedragen omzetbelasting terugvragen.**

## Casus 108

### Vraag:

Stelt u zich dezelfde situatie voor als in de vorige casus. Ditmaal is de woning echter al door de particulier in gebruik genomen voordat de ontbindende voorwaarde intreedt.

Wat zijn de gevolgen voor de overdrachts- en omzetbelasting?

### Antwoord:

Voor de overdrachtsbelasting geldt hetzelfde als in de vorige casus. Artikel 19 WBR kan worden toegepast voor zover de toestand van vóór de verkrijging zowel feitelijk als rechtens wordt hersteld. Dat wil zeggen dat de oorspronkelijke verkoper weer dezelfde juridische status moet verkrijgen en hij ook feitelijk weer in dezelfde betrekking tot de onroerende zaak moet komen te verkeren als voordien, oftewel hij moet de onroerende zaak weer in genot hebben. Hierbij hoeft de tussenperiode niet ongedaan gemaakt te worden. Wel moet de koopsom geheel worden gerestitueerd. Er geldt onder bepaalde voorwaarden een goedkeuring voor situaties waarbij een verrekening plaatsvindt vanwege een waardeverandering van de onroerende zaak tussen het moment van verkrijging en de latere teruglevering. (Zie het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 30 augustus 2012, nr. BLKB/2012/791M, *Stcrt.* 2012, 18286.)

Voor de omzetbelasting mist artikel 19 Wet OB 1968 toepassing indien de koper de woning vóór het optreden van de ontbindende voorwaarde al in gebruik heeft genomen. Dit betekent dat de (ter zake van de levering) afgedragen omzetbelasting niet wordt teruggegeven. De teruglevering door de particulier is uiteraard vrijgesteld van omzetbelasting.

Wanneer de woning vervolgens binnen twee jaar na de ingebruikneming opnieuw door de oorspronkelijke verkoper wordt geleverd, zou ter zake van die levering opnieuw omzetbelasting verschuldigd zijn. Om cumulatie van omzetbelasting te voorkomen wordt in de resolutie van 8 september 1980, nr. 280-12 233, gewijzigd bij resolutie van 28 oktober 1981, nr. 281-15 988, goedgekeurd dat ter zake van die levering slechts omzetbelasting hoeft te worden voldaan “voor zover de vergoeding voor die levering de vergoeding voor de eerste levering overtreft. Daaraan wordt de voorwaarde verbonden dat over het aldus buiten de heffing van omzetbelasting blijvende bedrag overdrachtsbelasting wordt voldaan.”

### Conclusie:

***Op grond van artikel 19 WBR is ter zake van de teruglevering geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De ter zake van de levering afgedragen omzetbelasting kan door de verkoper niet worden teruggevraagd omdat artikel 29 Wet OB 1968 toepassing mist.***

***Bij een tweede en eventueel volgende levering door de oorspronkelijke verkoper wordt goedgekeurd dat slechts omzetbelasting verschuldigd is voorzover de vergoeding de vergoeding voor de eerste levering overtreft. Over het buiten de heffing van omzetbelasting blijvende bedrag moet dan wel overdrachtsbelasting worden voldaan.***

*Dit memorandum is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld met de beschikbare informatie, maar dient slechts als informatiebrochure. Wij aanvaarden daarom geen enkele verantwoordelijkheid voor hetgeen men zonder deskundig advies onderneemt naar aanleiding van deze publicatie.*