



Belastingdienst

Belastingdienst, Postbus 58944, 1040 EE AMSTERDAM

TN Woningbeleggingen bv
t.a.v. de heer R. Treur
Postbus 71
2100 AB HEEMSTEDÉ

Vaktechniek
Kennisgroep
Onroerende Zaken

E-mail
kennisgroepnonroerendezaken@
belastingdienst.nl

Datum
5 oktober 2022

Onze referentie
22-051-0078-sub 1

Betreft: Koopinstapregeling TN Woningbeleggingen bv

Geachte heer Treur,

U hebt op 14 september 2022 in een e-mail de Belastingdienst verzocht een standpunt in te nemen over de fiscale gevolgen van de Koopinstapregeling van TN Woningbeleggingen bv. Uw verzoek heeft betrekking op twee aspecten met betrekking tot de inkomstenbelasting: (i) toepassing van de eigenwoningregeling op de met koperskorting verworven eigen woning; en (ii) het rekening houden met de nabetaling bij de toepassing van de bijleenregeling. Van de Koopinstapregeling hebt u een modelovereenkomst met als versiedatum 13 september 2022 bijgevoegd.

Beschrijving Koopinstapregeling

De Koopinstapregeling is een kortingsregeling op de koopsom voor de verwerving van de eigendom van de grond en de aanneemsom voor de op de grond te bouwen woning. Bij vervreemding van de woning is de (oorspronkelijke) koper verplicht aan de (oorspronkelijke) verkoper (een deel van) de meerprijs af te dragen. Deze meerprijs bestaat uit de terugbetaling van de korting (artikel 2) en de terugbetaling van een evenredig deel van de positieve waardeontwikkeling (artikel 3), waarbij zelf aangebrachte verbeteringen worden uitgezonderd van die waardeontwikkeling. Verder bevat de Koopinstapregeling het recht van terugkoop. Bij de terugkoop vindt de vervreemding plaats naar de waarde van de woning en de grond in het economische verkeer. De terugbetaling van de korting en de afdracht van een evenredig deel van de positieve waardeontwikkeling vinden op overeenkomstige wijze plaats als in de situatie waarin geen gebruik wordt gemaakt van het recht van terugkoop.

Terugbetaling van de korting

Bij een negatieve waardeontwikkeling wordt de terugbetaling van de korting beperkt totdat de negatieve waardeontwikkeling uitkomt op het bedrag van de korting. In die laatste situatie hoeft de korting in z'n geheel niet te worden terugbetaald. Bij een gelijkblijvende of een positieve waardeontwikkeling moet de korting in z'n geheel worden terugbetaald.

Datum
5 oktober 2022

Onze referentie
22-051-0078-sub 1

Afdracht van een deel van de waardeontwikkeling

Als bij vervreemding van de woning (inclusief grond) een positieve waardeontwikkeling ontstaat, moet een evenredig deel van de toegenomen waarde aan de verkoper worden afgedragen. Dit percentage is in de akte niet vermeld, maar bedraagt op grond van artikel 4 in ieder geval minder dan 50%. In een door u meegestuurde flyer is als voorbeeld een percentage van 35 vermeld.

Bij deze beoordeling is ervan uitgegaan dat met de vermelding van de aankoop prijs in de modelovereenkomst wordt bedoeld op de waarde in het economische verkeer bij verwerving van de eigendom van de grond en de te bouwen woning (de taxatiewaarde) verminderd met de verleende korting.

Beoordeling Belastingdienst

Eigenwoningregeling

In onderdeel 1.5 van het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 24 november 2009, nr. CPP2009/2342M (Stcrt. 2009, 18386) zijn de uitgangspunten beschreven voor toepassing van de eigenwoningregeling van artikel 3.111 Wet inkomstenbelasting 2001 (Wet IB 2001) bij een verkoop onder voorwaarden. Hierbij is vermeld dat de voorwaarden expliciet en onvoorwaardelijk in de koopovereenkomst moeten zijn neergelegd. Verder is hierin vermeld dat alleen de inbreuken die noodzakelijk zijn om het (financiële) belang van de voormalige eigenaar op redelijke wijze te waarborgen op het eigendomsrecht van de nieuwe eigenaar zijn toegestaan. De eis dat er voldoende economisch belang moet bestaan voor toepassing van de eigenwoningregeling houdt in dat de koper op elk moment vanaf de aankoop van de woning een belang moet hebben van ten minste 50% bij de waardeontwikkeling van de woning, zowel positief als negatief.

De waardeontwikkeling is het verschil tussen de waarde in het economische verkeer op het moment van aankoop van de woning en de waarde in het economische verkeer op het moment van doorverkoop van de woning. Onder waarde in het economische verkeer wordt verstaan de waarde in onbewoonde staat, zonder rekening te houden met de eventuele voorwaarden. De koperskorting of een aandeel in de waardeontwikkeling van de woning blijven buiten de waardering. Als de koperskorting niet hoeft te worden terugbetaald of nominaal moet worden terugbetaald, heeft de verkoper in zoverre geen belang bij de waardeontwikkeling behouden. De koper heeft dan het volledige belang bij de waardeontwikkeling. De verkoper heeft wel een belang bij de waardeontwikkeling als hij recht heeft op (terug)betaling van (een aandeel in) de koperskorting in combinatie met een belang in de waardeontwikkeling. De eigenwoningregeling geldt dan als de koper een belang heeft van ten minste 50% van de waardeontwikkeling.

Het belang bij de waardeontwikkeling is een van de elementen die aan de eigendom van de woning wordt gesteld om te voldoen aan de eigenwoningregeling van artikel 3.111 Wet IB 2001. De bepalingen in de Koopinstapregeling over de afdracht van de waardeontwikkeling voldoen aan de voorwaarden voor toepassing van de eigenwoningregeling van de Wet IB 2001. Hierbij is ervan uitgegaan dat de afdracht van het deel van de waardeontwikkeling niet is gekoppeld aan de hoogte van het percentage van de koperskorting en steeds onder maximaal 50% van het verschil tussen de waarde in het economische verkeer op het moment van

aankoop van de woning en de waarde in het economische verkeer op het moment van doorverkoop van de woning blijft.

Datum
5 oktober 2022

Bijleenregeling (eigenwoningreserve)

Onze referentie
22-051-0078-sub 1

In onderdeel 4.3 van het besluit van de Minister van Financiën van 26 augustus 2010, nr. DGB2010/3057M (Stcrt. 2010, 13576) is geregeld hoe voor de toepassing van de bijleenregeling (artikel 3.119aa Wet IB 2001) moet worden omgegaan met de verkoop onder voorwaarden, zoals bij de Koopinstapregeling. Voor de toepassing van de bijleenregeling wordt uitgegaan van de tegenprestatie die de koper-bewoner (feitelijk) betaalt of ontvangt en niet van de waarde in het economische verkeer. Bij koop en (terug)verkoop is, gelet op de voorwaarden, sprake van een onder normale omstandigheden gesloten overeenkomst als bedoeld in artikel 3.119aa, vierde lid, Wet IB 2001.

De overdrachtsbelasting en de omzetbelasting zijn niet bij de beoordeling van de Koopinstapregeling betrokken.

Ik vertrouw erop uw vragen hiermee beantwoord te hebben. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u uiteraard contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

J.C.L.M. Fijen
Voorzitter Kennisgroep Onroerende Zaken