



> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

de Voorzitter van de Commissie voor Financiën
uit de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Belastingdienst/Brieven en
beleidsbesluiten**

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.minfin.nl

Inlichtingen

Datum

- 3 MEI 2010

Betreft Toezending afschrift brief aan NEPROM m.b.t. Koopgarant

Ons kenmerk
DGB 09-6619

Uw brief (kenmerk)
9 december 2009,
2009Z22233/2009D62791

Bijlagen

Geachte voorzitter,

In uw brief van 9 december 2009 heeft u mij een kopie toegestuurd van de aan mij gerichte brief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM) van 20 november 2009 over de belastingheffing bij Koopgarantproducten. U heeft aangegeven dat uw commissie graag een afschrift zou willen ontvangen van mijn antwoord op deze brief.

Hierbij doe ik u een afschrift toekomen van mijn brief aan de NEPROM.

Hoogachtend,

de minister van Financiën,

mr. drs. J.C. de Jager



Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (NEPROM)
T.a.v. de heer F.
Postbus 620
2270 AP Voorburg

**Directoraat-Generaal
Belastingdienst/Brieven en
beleidsbesluiten**

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.minfin.nl

Inlichtingen

Datum - 3 MEI 2010

Betreft Belastingheffing bij Koopgarant

Ons kenmerk
BCPP 2009-2558

Uw brief (kenmerk)
20 november 2009

Bijlagen

Geachte heer F.,

De beantwoording van uw brief is vertraagd omdat de nadere besluitvorming over de door u aan de orde gestelde materie meer tijd heeft gevergd dan was voorzien. Ik bied u hiervoor mijn verontschuldiging aan.

In uw brief verzoekt u mij om toe te staan dat voor commerciële ondernemers die woningen (nieuwbouw of bestaande bouw) verkopen via de Koopgarant-formule dezelfde fiscale faciliteiten gelden als voor woningcorporaties die woningen verkopen met een korting op de waarde in het economisch verkeer (de zogenoemde "Maatschappelijk Gebonden Eigendom" (MGE)). U verwijst in dit verband naar het besluit van 20 februari 2007, nr. CPP2006/1942M (Inkomstenbelasting. Eigenwoningregeling; bijleenregeling) en het besluit van 7 december 2006, nr. CPP2006/1322M (Overdrachtsbelasting/-omzetbelasting. Verkoop onder voorwaarden door woningcorporaties).

In reactie op uw verzoek merk ik het volgende op.

Toepassing besluit nr. CPP2006/1942M (IB)

U verzoekt te bevestigen dat onderdeel 4.3 van het besluit nr. CPP2006/1942M ook geldt voor verkopen onder voorwaarden door anderen dan woningcorporaties. Ik bevestig hierbij dat onderdeel 4.3 ook kan gelden voor verkopen door andere partijen dan woningcorporaties. De voorwaarden waaronder woningen door een commerciële partij worden verkocht via de Koopgarant-formule of een andere MGE-formule, kunnen dus ook leiden tot een aan- en verkoopprijs die ook voor de bijleenregeling geldt. Bij koop en (terug)verkoop is, gelet op de voorwaarden, dan sprake van een onder normale omstandigheden gesloten overeenkomst als bedoeld in artikel 3.119a, zevende lid, van de Wet IB 2001.

Toepassing besluit nr. CPP2006/1322M (OVB/OB)

Het besluit nr. CPP2006/1322M (het MGE-besluit) zal worden verruimd. Voor de verkoop onder voorwaarden van nieuwbouwwoningen door commerciële partijen zullen op het gebied van de omzetbelasting (ob) dezelfde faciliteiten gaan gelden als voor woningcorporaties. Voor de overdrachtsbelasting (ovb) zal bij deze woningverkoop de heffing bedoeld in artikel 15, vierde lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer achterwege blijven. Verder mogen de kettingsbedingen die commerciële partijen aangaan met de kopers van MGE-woningen worden aangemerkt als een verkoopregulerend beding, waarmee voor de bepaling van de maatstaf van heffing rekening zal worden gehouden als waardedrukkende factor.

Overigens zullen bij de verruiming van het MGE-besluit enkele aanpassingen worden aangebracht bij de toepassing van de faciliteiten op het gebied van de ovb en ob. Het gaat om de volgende wijzigingen:

- de faciliteiten voor de ovb en ob zullen alleen gelden voor MGE-woningen met een waarde in het economisch verkeer van maximaal € 240.000. Deze waardegrens wordt berekend ná aftrek van de aan de koper verleende korting op de verkoopprijs van de woning met ondergrond, en is inclusief btw. De waardegrens geldt voor de verkoop van alle MGE-woningen, dus ook voor de verkoop van MGE-woningen door woningcorporaties. De waardegrens wordt aangebracht om recht te doen aan het doel van de MGE-formule (en daarmee ook van het MGE-besluit), te weten het bevorderen van de toegang tot de eigen woningmarkt voor de lagere inkomensgroepen. De waardegrens is niet van belang voor de toepassing van de eigenwoningregeling binnen de Wet IB 2001.
- De regeling van het MGE-besluit kan ook gelden voor de verkoop door anderen dan woningcorporaties aan particuliere kopers. Uitgangspunt is dat voor de particuliere koper de eigenwoningregeling geldt als bedoeld in artikel 3.111, van de Wet IB 2001.

Ik streef ernaar het MGE-besluit zo snel mogelijk aan te passen. De aangepaste conceptversie van het MGE-besluit zal ik onder meer aan uw organisatie voor commentaar voorleggen.

Hoogachtend,

de minister van Financiën,
namens deze,

v.d.

mr. J.W. Tempel

