

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 20 oktober 2023 10:12

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: FW: Vragen over overdrachtsbelasting en btw-aangifte BV KoopGarant Oudewater

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 25 september 2023 10:28

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Vragen over overdrachtsbelasting en btw-aangifte BV KoopGarant Oudewater

Goedemorgen [REDACTED]

Ik ben weer een dag in Woerden en lees net je onderstaande mail.

Als de gemeente deze appartementen laat bouwen en deze binnen 2 jaar na ingebruikneming levert aan een BV, dan is deze levering belast met 21% btw.

De gemeente is dus deze btw verschuldigd (brengt deze btw op een factuur aan de BV in rekening) en de BV betaalt de factuur. In die zin verloopt e.e.a. voor de gemeente dan fiscaal neutraal.

De BV is de verkrijgende partij en is in beginsel overdrachtsbelasting verschuldigd. Bij een btw-belaste levering van onroerende zaken geldt echter de zogenoemde samenloopvrijstelling. Omdat de BV al btw betaalt t.z.v. de levering is dan niet ook nog overdrachtsbelasting verschuldigd.

Echter, de koopsom mag – kort gezegd – niet te laag zijn (onder de kostprijs incl. btw of de waarde in het economisch verkeer van de appartementen).

Er kan zich onder omstandigheden dan een stafheffing overdrachtsbelasting voordoen, dus naast de btw over de koopsom voor de levering.

De BV levert zelf aan de kopers. Ook deze levering is bij nieuwbouw (tot uiterlijk 2 jaar na eerste ingebruikneming) btw-belast. De kopers betalen dan ook weer geen overdrachtsbelasting t.z.v. hun verkrijging.

De A-B-C heeft verder volgens mij dezelfde gevolgen die ik hierboven heb weergegeven.

Of de terugkoop door de BV later ook weer vrij is van overdrachtsbelasting kan ik nu niet goed bepalen.

Er zijn bepalingen in de Wet op belastingen van rechtsverkeer die hierop zien, maar daarvoor gelden diverse voorwaarden.

De BV moet – tot slot – als btw-ondernemer inderdaad btw-aangifte doen. Standaard is het tijdvak kwartaal, dus 4x per jaar.

Kun je hiermee voor nu uit de voeten? Anders hoor ik het graag.

Groeten,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 15 september 2023 13:57

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Vragen over overdrachtsbelasting en btw-aangifte BV KoopGarant Oudewater

Urgentie: Hoog

Hoi [REDACTED]

Ik heb een paar vragen over overdrachtsbelasting en btw-aangifte over de BV KoopGarant die de gemeente Oudewater gaat oprichten. Deze BV heeft tot doel starters op de huizenkopersmarkt een kans te geven een appartement te kopen tegen gereduceerde prijs. De verkoper is verplicht het appartement bij verhuizing weer terug te verkopen aan de BV. De gemeente Oudewater is 100% aandeelhouder van deze BV.

Op dit moment heeft de gemeente Oudewater de appartementen (10 in totaal) van de ontwikkelaar gekocht voor in totaal € 1,5 mln. De gemeente Oudewater gaat binnenkort de appartementen aan de BV leveren. Oudewater stuurt daarvoor een factuur mét btw (advies van de notaris) aan de BV. De BV verkoopt de appartementen aan de kopers. Mijn vragen zijn:

- Moet de gemeente Oudewater bij levering van de appartementen aan de BV overdrachtsbelasting betalen?
- Hoe zit het met de overdrachtsbelasting als de appartementen via een A-B-C constructie (gemeente – BV – kopers) worden geleverd? (noot: de notaris heeft aangegeven dat bij terugkoop van de koper door de BV de transactie vrijgesteld is van overdrachtsbelasting).
- Hoe vaak per jaar moet deze BV btw-aangifte doen?

Ik hoor graag van je. Eén en ander raakt in een stroomversnelling. Lukt het om snel te reageren?
Alvast bedankt!

Groeten,

[REDACTED]