

Overdrachtsbelasting. Verkrijging economische eigendom bouwterrein voorafgaand aan de van rechtswege belaste btw-levering (toepassing hardheidsclausule)

Mededeling van 1 mei 2026 nr. 2026-1, over het toepassen van de hardheidsclausule (artikel 63 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen).

Samenvatting casus

De staatssecretaris van Financiën heeft de hardheidsclausule toegepast in een situatie waarin bij de verkrijging van de economische eigendom van een bouwterrein voorafgaand aan de van rechtswege belaste btw-levering, overdrachtsbelasting is verschuldigd. De samenloopvrijstelling, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer (hierna: WBR) is op het moment dat de economische eigendom wordt verkregen niet van toepassing.

Belanghebbende heeft met de verkoper een koopovereenkomst gesloten voor de levering van een (onbebouwd) bouwterrein als bedoeld in artikel 11, zesde lid, van de Wet op de omzetbelasting 1968 (hierna: Wet OB). Enkele maanden daarna stelt de verkoper het perceel onbebouwde grond ter beschikking aan de belanghebbende en begint deze met de realisatie van nieuwbouw. Deze terbeschikkingstelling van het perceel grond was voor de overdrachtsbelasting een verkrijging van de economische eigendom als bedoeld in artikel 2, tweede lid, WBR. Voor de omzetbelasting was op dat moment geen sprake van een btw-levering. De samenloopvrijstelling is niet van toepassing, omdat op het tijdstip dat het perceel grond ter beschikking wordt gesteld geen sprake is van samenloop van overdrachtsbelasting en omzetbelasting. Enkele maanden na de verkrijging van de economische eigendom wordt de juridische eigendom van het bouwterrein overgedragen en deze overdracht leidt op dat moment tot een belaste btw-levering, waarbij de samenloopvrijstelling van toepassing is.

Goedkeuring

De staatssecretaris van Financiën heeft in deze situatie waarin sprake is van de verkrijging van economische eigendom voor de overdrachtsbelasting, die kort voor de van rechtswege met omzetbelasting belaste levering plaatsvond, met toepassing van de hardheidsclausule goedgekeurd dat ter zake van de verkrijging van de economische eigendom onder voorwaarden kwijtschelding wordt verleend van de verschuldigde overdrachtsbelasting.

Deze goedkeuring is onder de volgende omstandigheden verleend:

1. Uit de obligatoire overeenkomst volgt dat er een nauwe samenhang bestaat tussen de verkrijging van de economische eigendom en de daaropvolgende verkrijging van de juridische eigendom van dezelfde onroerende zaak door dezelfde verkrijger van dezelfde verkoper.
2. De juridische levering van het bouwterrein vindt plaats binnen drie maanden na de verkrijging van de economische eigendom.
3. Op het tijdstip dat de verkrijger de economische eigendom van het perceel onbebouwde grond verkrijgt, kwalificeert dit perceel grond als bouwterrein als bedoeld in artikel 11, eerste lid, onderdeel a, 1^o, Wet OB in samenhang met artikel 11, zesde lid, Wet OB.
4. Ter zake van de juridische levering aan de verkrijger is van rechtswege omzetbelasting verschuldigd op grond van artikel 11, eerste lid, onderdeel a, 1^o, Wet OB in samenhang met artikel 11, zesde lid, Wet OB.
5. Ter zake van de verkrijging van de economische eigendom van het perceel grond is aangifte overdrachtsbelasting gedaan en de verschuldigde overdrachtsbelasting is op aangifte voldaan.
6. De juridische levering vindt plaats vóór de eerste ingebruikneming, in de zin van artikel 11, eerste lid, onderdeel a, 1^o, Wet OB, van het op dit perceel gerealiseerde vast met de grond verbonden bouwwerk (gebouw in de zin van artikel 11, vijfde lid, onderdeel a, Wet OB).
7. Ter zake van de juridische levering is de samenloopvrijstelling van artikel 15, eerste lid, onderdeel a, WBR van toepassing.

Vergelijkbare situaties

Heeft u een vergelijkbare situatie, waarin de voldoening op aangifte van de verschuldigde overdrachtsbelasting bij de verkrijging van de economische eigendom niet onherroepelijk vaststaat, en u wilt een beroep doen op de hardheidsclausule? Stuur dan een verzoek naar:

Ministerie van Financiën
Corporate Dienst Vaktechniek/Team Brieven en Beleidsbesluiten
Postbus 20201
2500 EE Den Haag