

Van: Arjan Kuiper <A.Kuiper@notarisoudewater.nl>

Verzonden: maandag 4 september 2023 09:34

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Overdrachtsbelasting BV ? || RE: [ODW_2023.0935.01] Oranje Bolwerck MGE
Koopgarant

Beste [REDACTED]

Daar gaat nou die hele onderstaande discussie juist over.

Als de gemeente nu gaat uitgeven en de BV koopt het t.z.t. terug dan is die nieuwe vrijstelling niet van toepassing en betaalt de BV overdrachtsbelasting over de waarde.

Daarom roep ik al een tijdje: die BV moet eigenlijk gaan uitgeven in erfpacht en dan heb je bij de terugkoop en levering aan de BV die vrijstelling wel te pakken.

Of je moet omwille van de tijd en de druk die nu ontstaat het hele verhaal van die BV laten gaan en de gemeente zelf laten uitgeven en laten terugkopen.

Het is jammer dat de juristen aldaar niet even een paar minuten tijd hebben om zaken even snel te finetunen.

Als we immers weten welke kant het op moet met die BV passen we het statutair aan en kunnen we denk ik snel oprichten. En dan leveren we alle appartementen door en geven we die vervolgens snel uit aan de wachtende kopers.

Met vriendelijke groet,

mr A.J.W. (Arjan) Kuiper, notaris te Oudewater

Notariskantoor Oudewater

Rodezand 42, Oudewater

Postbus 31, 3420 DA Oudewater

Tel : 0348-561427 / 0348-473000

Fax : 0348-564789

Email: a.kuiper@notarisoudewater.nl

Site: www.notarisoudewater.nl

Wilt u ons beoordelen? Heel graag!

https://www.klantenvertellen.nl/invite-link/1039411/notariskantoor_oudewater

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 1 september 2023 12:45

Aan: Arjan Kuiper <A.Kuiper@notarisoudewater.nl>

Onderwerp: Overdrachtsbelasting BV ? || RE: [ODW_2023.0935.01] Oranje Bolwerck MGE
Koopgarant

Beste Arjan,

Vragen die ik intern stel komen meteen weer met een nieuwe vraag terug. Vandaar het volgende:
Moet de BV overdrachtsbelasting betalen bij de aankoop van de woningen van de gemeente?

Context: door capaciteitsproblemen bij vastgoed/juridische zaken ga ik niet snel met de laatste afrondingen t.b.v. de BV. Aan Financiën heb ik gevraagd wat de financiële consequenties zouden zijn indien we de verkoop aan de bewoners in twee stappen doen?
Daarop kwam deze vraag terug.

Weet jij het antwoord?

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

De gemeenten Oudewater en Woerden werken samen.
De organisatie van Woerden werkt voor beide zelfstandige gemeenten.
Bezoek www.oudewater.nl of www.woerden.nl of bel 14 0348.



Gemeente **Oudewater**



gemeente
WOERDEN

Van: Arjan Kuiper <A.Kuiper@notarisoudewater.nl>

Verzonden: dinsdag 29 augustus 2023 16:55

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: [ODW_2023.0935.01] Oranje Bolwerck MGE Koopgarant

Beste [REDACTED]

Zoals al eerder aangegeven is de nieuwe vrijstelling van de overdrachtsbelasting van artikel 15 1 sub t van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer bij de teruglevering **niet** van toepassing als de BV de woning **niet** geleverd heeft.

Er staat immers bij t dat is vrijgesteld de levering

van een woning of rechten waaraan deze is onderworpen, of van rechten van lidmaatschap als bedoeld in [artikel 4, eerste lid, onderdeel b](#), voor zover deze laatste rechten betrekking hebben op een woning mits deze, wordt verkregen van een natuurlijk persoon, de verkrijging voortvloeit uit een verkoopregulerend beding bij de eerdere verkrijging dat een terugkooprecht of een terugkoopverplichting inhoudt en de verkrijger de vervreemder was bij die eerdere verkrijging. De vervreemder bij de eerdere verkrijging kan ook een rechtsvoorganger van de verkrijger zijn

Als wij kijken in onze encyclopedie Via Juridica dan wordt daar gezegd dat een rechtsopvolger moet zijn ontstaan door fusie of splitsing. Dat zal dan dus niet een BV zijn die je later opricht.

Mochten jullie toch besluiten dat jullie toch willen leveren nu aan de diverse kopers, dan vernemen we dat graag en dan maken we één en ander in orde.

De vrijstelling zal dan bij de terugaankoop over een aantal jaren vermoedelijk niet van toepassing zijn, maar mocht je binnen zes maanden weer doorverkopen dan heb je natuurlijk altijd nog wel de optie van artikel 13 WBR (waarbij je de heffingsgrondslag dan wel soms de betaalde overdrachtsbelasting in mindering mag brengen op de heffingsgrondslag).

Je gaf aan (vlak voor mijn vakantie bij de trekking) dat de (leden van de) Raad als toezichthouder uit de BV mag worden geschrapt, omdat de gemeente zelf ook al “checks and balances” heeft.

In dat geval kan de akte wat korter worden en kan de BV best snel worden opgericht. Laat dat dan maar weten als dat zo is!

Sommige kopers hebben de financiering al rond en staan te popelen.

We horen graag!

Met vriendelijke groet,

mr A.J.W. (Arjan) Kuiper, notaris te Oudewater
Notariskantoor Oudewater
Rodezand 42, Oudewater
Postbus 31, 3420 DA Oudewater
Tel : 0348-561427 / 0348-473000
Fax : 0348-564789

Email: a.kuiper@notarisoudewater.nl

Site: www.notarisoudewater.nl

Wilt u ons beoordelen? Heel graag!

https://www.klantenvertellen.nl/invite-link/1039411/notariskantoor_oudewater

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 29 augustus 2023 10:24

Aan: Arjan Kuiper <A.Kuiper@notarisoudewater.nl>

Onderwerp: FW: [ODW_2023.0935.01] Oranje Bolwerck MGE Koopgarant

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Notariskantoor Oudewater
Rodezand 42
3420 BB Oudewater
Tel: 0348-56 14 27
Fax: 0348-56 47 89

E-mail: [REDACTED]

Site: www.notarisoudewater.nl

Wilt u ons beoordelen? Heel graag!

https://www.klantenvertellen.nl/invite-link/1039411/notariskantoor_oudewater

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 29 augustus 2023 10:01
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: [ODW_2023.0935.01] Oranje Bolwerck MGE Koopgarant

Hallo [REDACTED]
Zou je Arjan willen vragen hoe het zelf ziet vanuit de koopovereenkomst? Wij verkeren in de veronderstelling dat de koop door kan gaan tussen koper en gemeente en dat dit later automatisch overgaat in een overeenkomst met de BV. Als dat niet zo is, dan moeten we in actie komen aangezien er al enkele financieringen rond zijn.
Vast dank voor je reactie.

Hartelijke groet,
[REDACTED]

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: Friday, August 25, 2023 1:18:29 PM
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: [ODW_2023.0935.01] Oranje Bolwerck MGE Koopgarant

Goedemiddag,

Bijgaand het concept waarin de erfpachtvaststelling is verwerkt. Dit heeft de notaris individueel voor elke koper bedacht. Wanneer de notaris deze akte maakte, is hij ervan uit gegaan dat de nieuwe B.V. gereed zou zijn. Maar deze kwestie heeft u bij de jurist van de gemeente uitstaan en vernemen wij nog.

Mocht het anders moeten zijn, dan moet er een andere akte worden gemaakt en vernemen wij dit graag.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Notariskantoor Oudewater
Rodezand 42, Oudewater
Postbus 31, 3420 DA Oudewater
Tel: 0348-473000 / 0348-561427
Email: [REDACTED]

Site: www.notarisoudewater.nl

Wilt u ons beoordelen? Heel graag!

https://www.klantenvertellen.nl/invite-link/1039411/notariskantoor_oudewater