

**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](mailto:a.kuiper@notarisoudewater.nl)

Site: [www.notarisoudewater.nl](http://www.notarisoudewater.nl)

Wilt u ons beoordelen? Heel graag!

[https://www.klantenvertellen.nl/invite-link/1039411/notariskantoor\\_oudewater](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](mailto: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](http://www.notarisoudewater.nl)

Wilt u ons beoordelen? Heel graag!

[https://www.klantenvertellen.nl/invite-link/1039411/notariskantoor\\_oudewater](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](http://www.notarisoudewater.nl)

Wilt u ons beoordelen? Heel graag!

[https://www.klantenvertellen.nl/invite-link/1039411/notariskantoor\\_oudewater](https://www.klantenvertellen.nl/invite-link/1039411/notariskantoor_oudewater)