

De aankoop van een nieuwbouw huis op een oude schoollocatie ..

Je staat op het punt om een nieuw huis te kopen in de Elly J. Meijertuin in Baarn. Graag vertellen we je in dit document wat meer over het kopen van een nieuwbouwhuis op een schoollocatie en wat dat voor invloed heeft op de overdrachtsbelasting en de BTW. Om de essentie over het belastingpercentage duidelijk te maken hebben we het kort voor je samengevat:

Een nieuwbouwhuis koop je v.o.n. (vrij op naam) wat inhoudt dat de kosten voor de overdracht bij de notaris en de belasting in de koopprijs is begrepen. Die belasting is bij nieuwbouwwoningen meestal btw (op dit moment 21 %). Wanneer je een bestaand huis koopt wordt er geen BTW in rekening gebracht, maar betaalt koper overdrachtsbelasting bij de notaris (bij een bestaande woning geldt momenteel het tarief 0% en 2%).

In dit project is ervoor gekozen om de oude school niet te slopen, voordat je naar de notaris gaat om de grond af te nemen. In de koopovereenkomst koopt je dus een stukje van het bestaande schoolgebouw (en de onderliggende grond) en je geeft samen met de andere kopers, aan de aannemer opdracht om het schoolgebouw te slopen en uiteraard aansluitend te starten met de bouw van jouw woning. Dat klinkt als een hele verantwoordelijkheid, maar uiteraard regelen wij dat allemaal voor je. Daardoor is de 21% BTW niet van toepassing, maar is er 8% overdrachtsbelasting verschuldigd (een woning valt onder de 0% dan wel 2% overdrachtsbelasting en een school of kantoor valt in de 8% overdrachtsbelasting).

In de koopovereenkomst wordt de koopsom van de grond inclusief de overdrachtsbelasting van 8% opgenomen.

Wat betekent dit voor jou? Jouw medewerking wordt gevraagd om de grond af te nemen bij de notaris, voordat de sloop van de school begint (circa december 2021). Wanneer de levering niet voor start sloop plaatsvindt, vervalt de overdrachtsbelasting van 8% en moeten wij 21% BTW berekenen over de grondsom.

