

VOORBURGSKWARTIER FASE 2 TE LEIDSCHENDAM

Een toelichting op de overeenkomsten

U staat op het punt om een prachtige woning op een locatie in Leidschendam te kopen. Op de locatie van het plan bevindt zich nu nog grotendeels een parkeerplaats. Om de woningen te kunnen bouwen dient de parkeergelegenheid te worden verwijderd en de grond bouwrijp te worden gemaakt.

Na overleg met de belastingdienst is bepaald dat voor de bouwnummers 1 tot en met 6 de grond in 6% overdrachtsbelasting regime valt. Voor de bouwnummers 7 tot en met 14 geldt dat dit BTW is. Voor uw VON-prijs maakt dit niet uit. De koopsom die u betaalt is inclusief belastingen. Echter, er is een aantal punten die van belang zijn om dubbele belasting of boetes door de belastingdienst te voorkomen.

Bij een bestaande woning wordt 2% of 6% overdrachtsbelasting (OVV) betaald over de grond. Voor de bouwnummers 1 tot en met 6 geldt dat u de grond met bestaande verharding koopt, die later nog moet worden verwijderd en gesloopt. Deze grond is belast met 6% OVV. Bij een nieuwbouwwoning waar geen opstellen meer op staan dient 21% BTW te worden betaald over de grond. Dat geldt voor de bouwnummers 7 tot en met 14.

Na de zogenaamde goednieuwsbrief krijgt u voldoende tijd om naar notaris te gaan voor de levering. Indien de overdracht bij de notaris plaats vindt nadat de parkeerplaats is verwijderd dan dient 21% BTW in plaats van 6% overdrachtsbelasting te worden betaald en zal over de grondtermijn een hogere prijs moeten worden betaald. In verband met bovenstaande adviseren wij u om tijdig uw financiering geregeld te hebben. Let er wel op dat deze tenminste 2 maanden langer loopt dan de expiratiedatum zoals genoemd in artikel 15 van de aanneemovereenkomst.

Bij een regulier nieuwbouwproject tekent u een koop- en een aannemingsovereenkomst. In verband met het slopen en bouwrijp maken van de parkeerplaatsen tekent u in dit geval een koop- en een aannemingsovereenkomst waar de sloop aan is toegevoegd. Deze twee overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De beide overeenkomsten worden aangegaan onder een aantal opschortende voorwaarden. De belangrijkste zijn het verkrijgen en bruikbaar worden (of onherroepelijk) van de benodigde vergunningen én het verkopen van tenminste 70% van de woningen in het project. Daarnaast krijgt u als koper de ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van de financiering, welke verloopt 2 maanden na het vervallen van de opschortende voorwaarden van de overeenkomsten.

De koopovereenkomst

Met deze overeenkomst koopt u de grond (met huidige bebouwing). De overdracht van de grond bij de notaris dient te gebeuren voordat er is begonnen met de sloop van het parkeerterrein. Op deze wijze wordt de overdracht van de grond met 6% (OVV) worden belast in plaats van 21% (BTW).

Aannemingsovereenkomst

In deze overeenkomst is zowel de sloop als de feitelijke bouw van de woningen geregeld. De bouw start uiterlijk binnen 6 maanden na notariële levering. De aanneemsom bestaat uit een aantal termijnen. Deze worden gefactureerd naar vordering van het werk. Als een termijn is vervallen, dan ontvangt u hiervoor een factuur met BTW.