



Meijel, 2012

OVERDRACHTSBELASTING (6%) BIJ VERKRIJGING VAN BESTAANDE PANDEN, GELEGEN IN HET BUNGALOWPARK DE “STILLE WILLE” TE MEIJEL, MET ERFPACHT

De overdrachtsbelasting is verschuldigd:

1. over de koopprijs of –indien de waarde hoger is- over de waarde van het onroerend goed, vermeerderd met
2. de gekapitaliseerde waarde van de canon (pacht € 1889,32 in 2007); die gekapitaliseerde waarde, berekend vanaf de datum van vestiging tot de einddatum bedraagt volgens het Uitvoeringsbesluit Belastingen van Rechtsverkeer per 1 mei 2006 € 18.889,00; na die datum te verminderen met € 38,64 per maand, DOCH MAXIMAAL over de waarde van de volle eigendom van de zaak waarop de rechten betrekking hebben (terrein met opstal).

Wordt door middel van een door een makelaar of beëdigd taxateur uitgebracht rapport aangetoond, dat de WAARDE VAN DE VOLLE EIGENDOM VAN DE ZAAK (TERREIN PLUS OPSTAL) minder is, dan is enkel over dat lagere bedrag overdrachtsbelasting verschuldigd.

Voor de heffing van die belasting zou dus – als er aanleiding is te veronderstellen dat dat maximum minder is – getaxeerd dienen te worden; de waarde van het gehele object in volle eigendom.

Bij de waardebepaling mag wellicht rekening worden gehouden met de volgende factoren:

- het object mag enkel worden gebruikt in recreatieve sfeer;
- permanente bewoning is niet toegestaan;
- het gebruik ligt slechts vast tot een bepaalde datum (erfpachtsduur afhankelijk van ligging woning);
- zonder schriftelijke toestemming van de Stille Wille is het niet geoorloofd om het (onder) erfpachtsrecht en opstal te vervreemden;
- bij vervreemding is de (onder) erfpacht-verkoper aan de Stille Wille een vergoeding verschuldigd terzake van de goodwill, welke het object aan het bungalowpark als geheel ontleent en voor de uit de vervreemding voortvloeiende extra kosten van de Stille Wille, welke vergoeding is bepaald op 2.5% (exclusief eventueel te berekenen BTW) van de dagwaarde van het object;
- met betrekking tot het gebruik van het terrein en de daarop gelegen recreatiewoning geldt het Verbruiks-en Verblijfsreglement, welke reglement eigenaar bindt;
- de gebruiker is wat betreft de nutsvoorzieningen afhankelijk van de eigenaar van het terrein;
- op het terrein liggen aan index onderworpen lasten in de vorm van servicekosten.