

**GOED ADVIES NOTARIS SCHEELT GELD.  
AANKOOP TUIN NU OOK MET 2% OVERDRACHTSBELASTING**



[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
*Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht*  
*Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste Lezer,

Vaak vindt men de notaris duur, maar soms besparen we onze klanten ook geld. Recent had ik zo'n situatie waarin ik iemand €200,- aan overdrachtsbelasting heb kunnen besparen op een koopsom van €4.999,-.

Graag wil ik u beschrijven wat daar speelde zodat u er ook voordeel van kunt hebben.

**OVERDRACHTSBELASTING BIJ AANKOOP STUK TUIN  
TOT 1 JANUARI 2013**

Sinds een tijdje is de overdrachtsbelasting verlaagd van 6% van de koopsom naar 2%. Toen die verlaging bekend werd, is direct gemeld dat het alleen gold bij de aankoop van een woning.

Er zijn echter veel situaties waarbij niet een woning wordt gekocht maar een stuk grond bij het huis dat al eigendom is. Bijvoorbeeld omdat de gemeente af wil van het onderhoud van de groenstrook die voor het huis ligt en die grond aanbiedt aan de eigenaar van het huis waarvan de tuin grenst aan die groenstrook. Of bijvoorbeeld

omdat u een grotere tuin wilt en de achterburen juist een kleinere. Of omdat u een stuk aan uw huis wilt aanbouwen en daarvoor een stuk van de tuin van de burens nodig heeft.

In al die situaties wordt er geen woning verkocht, maar een stuk grond. Dus is er 6% overdrachtsbelasting verschuldigd.

Vanaf het moment dat de grond overgedragen is hoort het tot de tuin van de woning. Bij verkoop van die woning met dat stuk extra tuin, geldt weer de regel dat er een woning wordt overgedragen en hoeft de koper maar 2% overdrachtsbelasting te betalen.

Terwijl er aan de grond zelf niets is veranderd, is er toch ineens 4% minder overdrachtsbelasting verschuldigd door de koper.

### **WETSWIJZIGING PER 1 JANUARI 2013**

Gelukkig voor de kopers van dit soort stukken grond die vlakbij hun huis liggen, is de regeling gewijzigd per 1 januari 2013. Sinds die datum is het namelijk zo geregeld dat bij aankoop van zogeheten "aanhorigheden" de koper niet meer 6% overdrachtsbelasting moet betalen, maar slechts 2% !

Wat er verkocht wordt is nog steeds geen woning, maar omdat het zo dicht bij de woning van de koper ligt, wordt er als het ware vooruitgelopen op de situatie dat het tot de tuin van die woning hoort.

### **MIJN ADVIES AAN DE KLANT**

De man die mij in november 2012 belde, wilde eigenlijk alleen weten wat ik hem aan kosten in rekening zou brengen voor het opmaken van een akte van levering. Ik vroeg door wat er speelde omdat ik anders geen inschatting kan maken van de tijd die een dossier vergt. Toen hij vertelde dat hij 7,5 m<sup>2</sup> tuin van de burens zou kopen, heb ik hem direct geadviseerd om de akte ruim 1 1/2 maand later te tekenen.

Toen ik hem uitlegde dat de belastingwetgeving in zijn voordeel zou veranderen met Nieuwjaar, vond hij het een goed advies en uiteindelijk heeft hem dat dus bijna €200,- gescheeld.

Mr. Ernst Loendersloot  
kandidaat notaris te Maastricht

Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

