



Memo

Aan : Wethouder De Pater
 Van : 5.1.2.e (GZVG)
 Datum : 30 november 2023
 Zaaknummer : -
 Onderwerp : Verkoop Theehuis
 Bijlage(n) : -

Aanleiding

De inschrijving m.b.t. de verkoop van het theehuis is begin november afgerond. Makelaar Ditters heeft de voorlopige uitslag inmiddels gecommuniceerd aan de inschrijvers.

Gedurende het verkoopproces is er onduidelijkheid ontstaan over de hoogte van de overdrachtsbelasting als onderdeel van de kosten koper (standaardtarief 2% vs. 10,4% verhoogd tarief). Tijdens het proces is aan alle potentiële kopers gecommuniceerd om van 2% overdrachtsbelasting uit te gaan. De notaris heeft inmiddels laten weten geen aanknopingspunten te zien om uit te gaan van 2%, omdat het Theehuis op dit moment geen voorzieningen heeft dat het een woning maakt en er dus uit moet worden gegaan. We zijn bezig om duidelijkheid te krijgen via belastingadviseur en fiscus.

De (voorlopige) kopers zijn van mening dat het risico van een belastingaanslag tegen verhoogd tarief (per saldo een bedrag van € 5.1.2.b) voor rekening van de gemeente dient te komen en dat zij anders afzien van de koop.

Daarnaast heeft een van de afvallers inmiddels laten weten het niet eens te zijn met de uitslag en het verloop van de procedure en te overwegen een kort geding aan te spannen wanneer de voorgenomen verkoop wordt gepubliceerd.

Scenario's

1. Risico voor gemeente

Overdracht vindt plaats eind januari aan (voorlopige) kopers. In de tussentijd duidelijkheid krijgen bij belastingdienst. 5.1.2.b 5.1.2.f

5.1.2.b

5.1.2.f

Vervolg:

- Collegebesluit tot verkoop;
- Publicatie website voornemen verkoop
- 20 dagen wachttijd conform "Didam"

Geen kort geding

- Ondertekenen koopovereenkomst
- Notariële overdracht eind januari

Wel kort geding

- Afwachten uitspraak rechter

2. Risico voor koper

Gemeente houdt vast aan verkoop kosten koper en legt risico (ad. € 5.1.2.b) bij koper.

a. Koper gaat door met verkoop

Vervolg:

- Collegebesluit tot verkoop;
- Publicatie website voornemen verkoop
- 20 dagen wachttijd conform "Didam"

Geen kort geding

- Ondertekenen koopovereenkomst
 - Notariële overdracht eind januari
- Wel kort geding
- Afwachten uitspraak rechter

- b. Koper ziet af van verkoop.
Gemeente zal nieuwe verkoopprocedure conform Didam moeten opstarten. Vraagt extra inzet/ capaciteit gemeentelijke organisatie.

In beide gevallen (2a en 2b) risico gerechtelijke procedure door kopers.

- - -