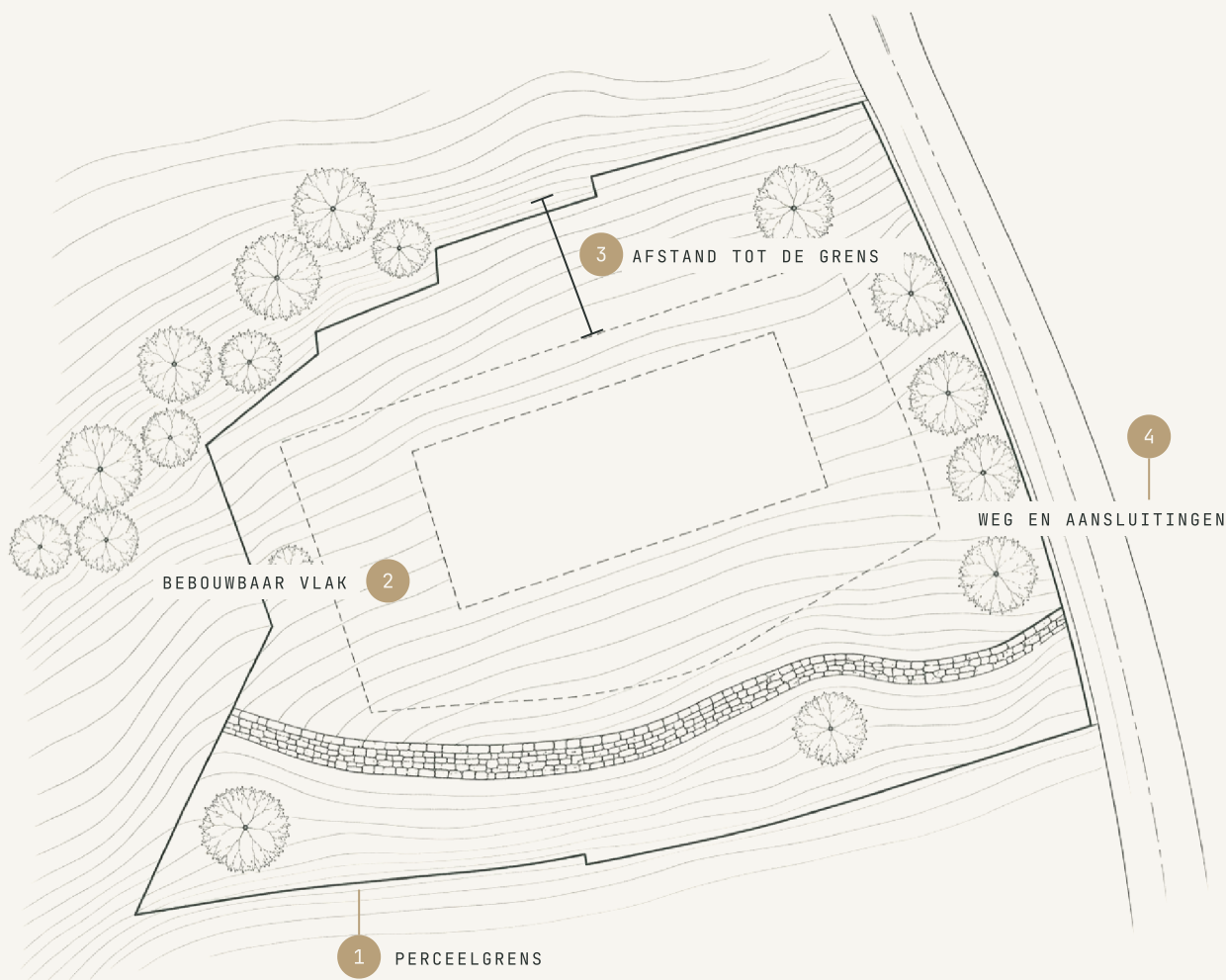


Een kavel kopen en erop bouwen

Dezelfde kavel van € 450.000 kost € 60.300 meer aan belasting als een bedrijf hem verkoopt.



WAT HIERIN STAAT

01	Wie de grond verkoopt, bepaalt de belasting	p. 2
02	De vier vragen vóór het bod	p. 3
03	De bouwsom, en wat er wel en niet in zit	p. 4
04	Van kavel tot sleutel, met een rekenvoorbeeld	p. 5
05	Wie de kavel beoordeelt, bouwt hem ook	p. 6

De cijfers op de tekening horen bij de vier vragen op blad 3.

GROND VAN EEN BEDRIJF

21 % btw + 1,4 %

GROND VAN EEN PARTICULIER

9 % overdrachtsbelasting

BOUW PER M², ZONDER BTW

vanaf circa € 2.200

Dezelfde kavel, twee rekeningen

Bij een woning bepaalt het soort woning welke belasting je betaalt. Bij grond is dat de **verkoper**.

1 Verkoper is een bedrijf

21 % btw

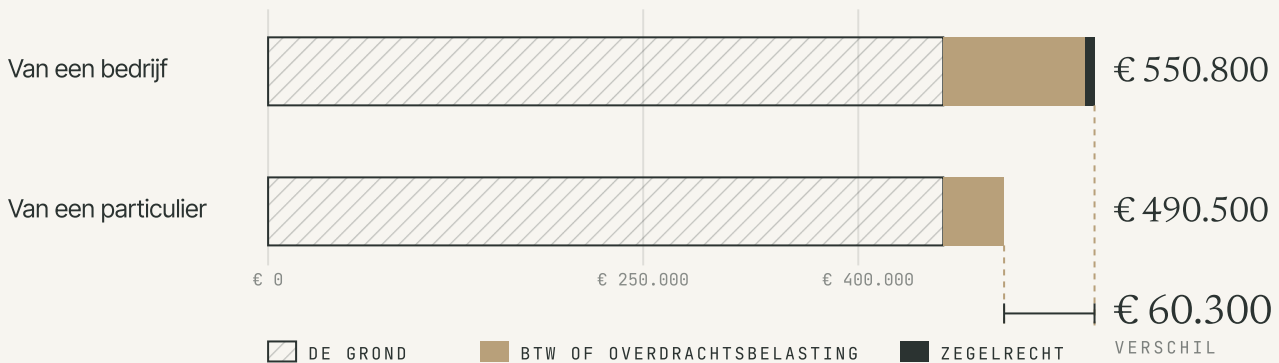
Plus 1,4 % zegelrecht op de akte. Geen overdrachtsbelasting.

2 Verkoper is een particulier

9 % overdrachtsbelasting

Geen btw en geen zegelrecht. Boven € 1.000.000 wordt het 11 % over de hele waarde.

KAVEL VAN € 450.000, WAT JE IN TOTAAL BETAALT



POST	VAN EEN BEDRIJF	VAN EEN PARTICULIER
De grond	€ 450.000	€ 450.000
Btw, 21 %	€ 94.500	geen
Zegelrecht, 1,4 %	€ 6.300	geen
Overdrachtsbelasting, 9 %	geen	€ 40.500
SAMEN	€ 550.800	€ 490.500

Rekenvoorbeeld: eigen berekening met de gepubliceerde tarieven, geen opgave van de belastingdienst. De overdrachtsbelasting wordt berekend over de referentiewaarde van het kadaster, tenzij de koopsom hoger is.

LANDBOUWGROND LIGT WEER ANDERS

Grond waarop niet gebouwd mag worden, is vrijgesteld van btw en valt onder de overdrachtsbelasting. Sinds 1 juni 2026 geldt voor landbouwpercelen een tarief van 4 %, maar alleen voor beroepsmatige landbouwers. Voor een bouwka- vel geldt het niet.

VRAAG HET VÓÓR HET BOD

Staat in de advertentie niet wie verkoopt, vraag het dan. Het antwoord verandert je bod.

WAT ER NOG BIJKOMT

Notaris, register en begeleiding. Die staan in wegwijzer 02 (Wat het kost).

Een kavel is geen belofte

Te koop als bouwgrond betekent niet dat je kunt bouwen wat je wilt. Wat mag, staat in het bestemmingsplan, en dat verschilt per perceel.



1 Wat is de bestemming

Stedelijk, te verstedelijken of landelijk. Op landelijke grond is bouwen sterk beperkt en soms uitgesloten, ook als er een oude schuur op staat.

2 Hoeveel mag er bebouwd worden

Een ruime kavel met een laag bebouwingspercentage kan een kleiner huis opleveren dan een krappe kavel met een hoog percentage.

3 Waar mag het staan

Afstand tot de erfgrans en tot de weg, maximale bouwhoogte. Dit stuurt het ontwerp vaak sterker dan de smaak van de koper.

4 Is er aansluiting

Water, elektriciteit en riolering. Die zie je niet op het terrein. Ontbreekt er één, dan wil je vóór het bod weten wat aansluiten kost.

DIT HOORT VÓÓR HET BOD

Alle vier zijn te beantwoorden voordat je een bod uitbrengt. Wij doen dat standaard bij een kavel. Het bepaalt of de grond deugt, en het is precies waar een makelaar zonder bouwkundige geen antwoord op heeft.

DE VERGUNNING

Nieuwbouw vraagt altijd een bouwvergunning, op basis van een uitgewerkt ontwerp van een architect.

IN DE PRAKTIJK

3 tot 6 maanden

Eigen ervaring, geen wettelijke termijn.

DE BOUWVERGUNNING, OBRA MAYOR

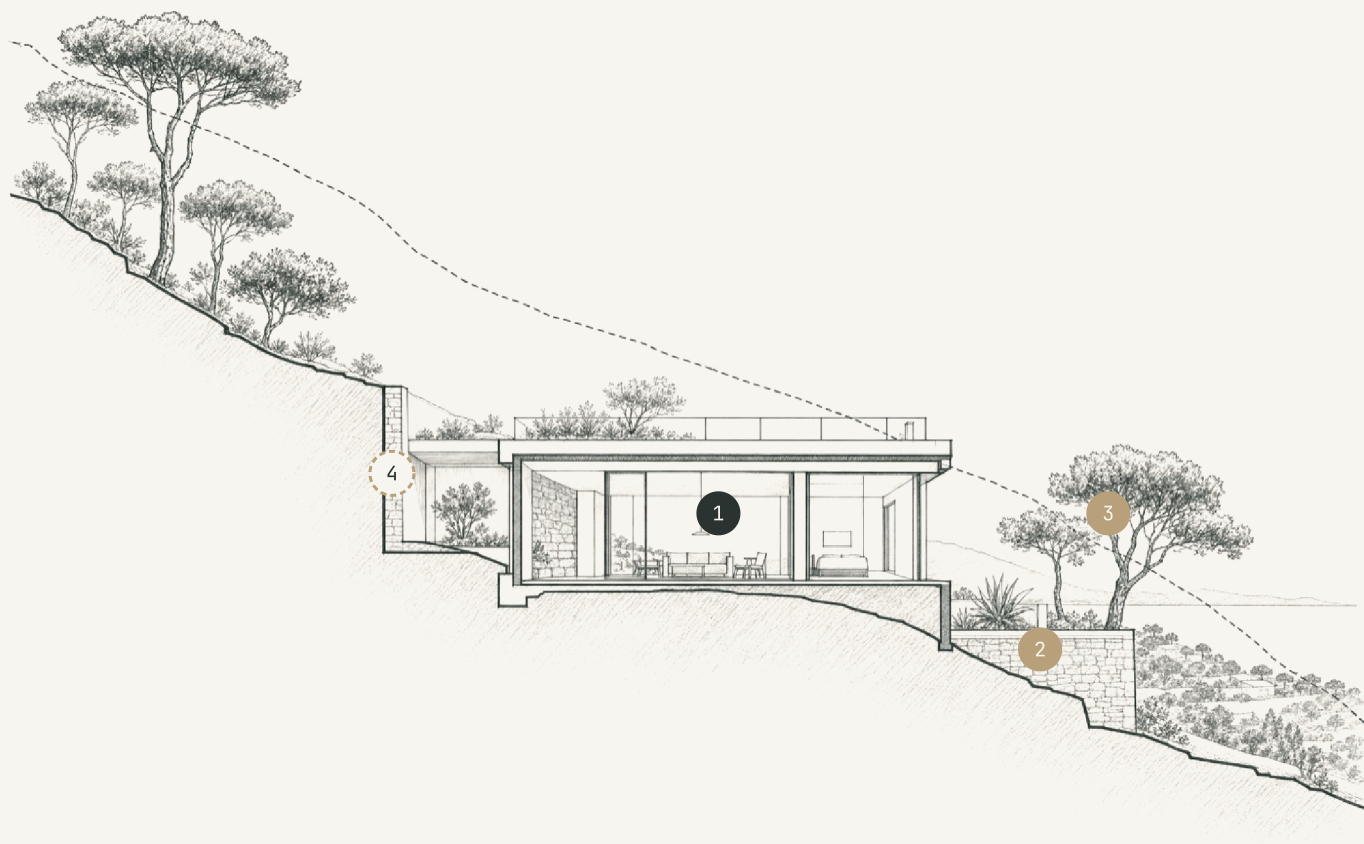
Een bouwvergunning voor nieuwbouw heet een obra mayor. Hoe lang die duurt verschilt per gemeente, dus kijken we het per geval na. Bij een bestaande woning: wegwijzer 04 (Verbouwen en vergunningen).

Vanaf circa € 2.200 per m²

Per m² bebouwd, zonder btw. Wat het wordt, hangt af van het opleverniveau: keuken, sanitair en tegelwerk.

MET 10 % BTW

vanaf circa € 2.420



NR	ONDERDEEL	WAT ERIN VALT	IN DE BOUWSOM
1	Alles binnen de gevel	Casco en afbouw, installaties, keuken, sanitair, tegelwerk	Ja
2	Buitenaanleg en terras	Terrassen en wat eromheen ligt	Nee, apart begroot
3	Tuin en zwembad	Beplanting, tuin, zwembad	Nee, apart begroot
4	Grondwerk en keermuren op een helling	Uitgraven en de muren die de helling tegenhouden. Op een helling een flinke post	Nee, apart begroot

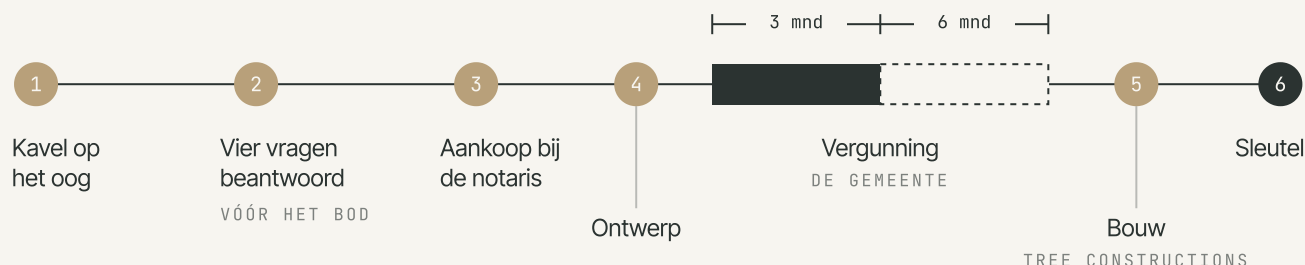
Het bedrag per m² is een startpunt om mee te rekenen, geen offerte: wat het wordt, komt uit het ontwerp.

WAAROM 10 % BTW Het verlaagde tarief geldt voor nieuwbouw in opdracht: je sluit het contract rechtstreeks met de aannemer en minstens de helft van het bebouwde oppervlak is woning.	VERBOUWEN IS 21 % Bij verbouwen of renoveren is 21 % de hoofdregel. Wanneer het lagere tarief geldt, staat in wegwijzer 04 (Verbouwen en vergunningen).	GRONDWERK EN KEERMUREN Zit niet in de prijs per m². Apart begroot, net als tuin, terras en zwembad.
---	--	---

Zes stappen, en één daarvan heeft een termijn

De volgorde ligt vast. Hoe lang ontwerp en bouw duren, hangt af van het huis.

Alleen van de vergunning weten we uit ervaring wat je kunt verwachten.



NIET OP SCHAAL • ALLEEN DE VERGUNNING HEEFT EEN OPgegeven DUUR

REKENVOORBEELD • KAVEL VAN € 450.000 MET EEN HUIS VAN 300 M²

POST	GROND VAN EEN PARTICULIER	GROND VAN EEN BEDRIJF
Grond met belasting, blad 2	€ 490.500	€ 550.800
Bouw, 300 m ² × vanaf circa € 2.200	€ 660.000	€ 660.000
Btw op de bouw, 10 %	€ 66.000	€ 66.000
TOTALE INVESTERING, VANAF	€ 1.216.500	€ 1.276.800

Eigen berekening met de gepubliceerde tarieven en de ondergrens van onze bouwsom, peildatum 18 september 2026. De 300 m² is een voorbeeldmaat. Het zijn vanaf-bedragen: de bouwsom stijgt met het opleverniveau.

ZIT ER NIET IN Buitenaanleg, terras, tuin, zwembad, grondwerk en keermuren. Apart begroot.	KOMT ER NOG BIJ Notaris, register en begeleiding bij de aankoop van de grond. Zie wegwijzer 02 (Wat het kost).
--	--

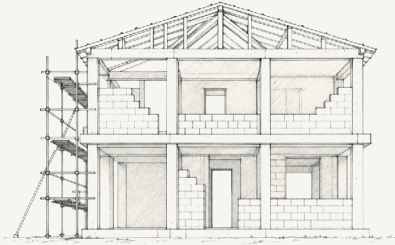
WIE WAT DOET BIJ EEN KAVEL

STAP	WIE	WAT DIE DOET
2	Onze bouwkundige	Beoordeelt wat er op de kavel gebouwd mag worden en wat het terrein vraagt
3	Je juridisch adviseur	Controleert eigendom, lasten en vergunningen, en werkt alleen voor jou. Circa 1 % van de koopsom
5	TREE Constructions	Bouwt het huis volgens het ontwerp dat binnen de regels past

VUISTREGEL

Reken bij een kavel eerst de grond met belasting uit, dan de bouw met 10 % btw, en zet de buitenkant er als aparte regel onder. Wie die laatste regel vergeet, schrikt later.

Wie de kavel beoordeelt, bouwt hem ook



HOE HET MEESTAL GAAT

Een makelaar die een kavel verkoopt, is klaar bij de akte. Wat daarna komt is jouw zaak: of er gebouwd kan worden, wat dat kost, en of het ontwerp binnen de regels past.

HOE WIJ HET DOEN

Dezelfde mensen die beoordelen of de grond deugt, maken het ontwerp en bouwen het huis. Er zit geen overdracht tussen, en dus geen moment waarop niemand meer verantwoordelijk is.

Een kavel op het oog?

Stuur ons het perceelnummer. Dan zoeken we uit wie verkoopt, wat er mag en of er aansluitingen zijn. Dat bepaalt of een bod zin heeft.

[📅 Plan een afspraak in](#)

BELLEN

+34 865 76 03 63

MAILEN

info@tree.es

ONDERWERP	BRON
Btw op grond en de vrijstelling	Agencia Tributaria, Manual práctico IVA 2025 · Ley 37/1992
Overdrachtsbelasting en zegelrecht	Agència Tributària Valenciana · Ley 5/2025, sinds 1 juni 2026
Verlaagd btw-tarief op de bouw	Ley 37/1992, artikel 91
Bestemming en bouwvergunning	Decreto Legislativo 1/2021 van de Generalitat
Bouwsom en wat erin valt	Eigen opgave TREE, 18 september 2026
Doorlooptijd vergunning, obra mayor	Eigen ervaring TREE, 17 september 2026
Grondwerk en keermuren apart begroot	Eigen opgave TREE, 17 september 2026

Algemene informatie, geen fiscaal of juridisch advies. Rekenvoorbeelden zijn eigen berekeningen met gepubliceerde tarieven. Wat er op een kavel mag, staat in het bestemmingsplan van die gemeente. Dit stuk draagt een peildatum en wordt elk kwartaal nagelopen.

DE REEKS TREE WEGWIJZERS

01 Kopen in Spanje	02 Wat het kost	03 De bouwkundige keuring	04 Verbouwen en vergunningen	05 Een kavel kopen en erop bouwen
06 De papieren die moeten kloppen	07 Na de sleutel	08 Erfrecht en testament	09 Verhuren	10 Hypotheek voor niet-residenten