



exclusief voor leden

## Stacaravan: roerend of onroerend?

*De voorgeschiedenis*

*Al jarenlang staan er stacaravans op de Nederlandse campings. In de loop van de jaren zijn de voorzieningen beter geworden. De meeste stacaravans zijn aangesloten op het leidingnet (bijvoorbeeld gas, licht, water, riolering, telefoon, kabel). Om de stacaravans heen zijn tuinen aangelegd, in de tuinen staan vaak weer schuurtjes. Veel stacaravans zijn inmiddels vervangen door chalets of mobiele bungalows. De stacaravan is in de loop van de tijd steeds meer een tweede huis geworden.*

### WANNEER ONROEREND?

De afgelopen jaren is in een aantal procedures de vraag aan de orde gekomen of een stacaravan moet worden gezien als onroerende zaak. De wet zegt dat een zaak onroerend is als deze duurzaam met de grond is verenigd. Volgens de Hoge Raad is hiervan sprake als het object naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Het is dan niet meer van belang dat de technische mogelijkheid bestaat om het bouwsel te verplaatsen. Stacaravans, chalets, mobiele bungalows vallen meestal binnen de definitie van de Hoge Raad en zullen dus vrijwel altijd beschouwd moeten worden als onroerende zaak. Van 2002 tot 2005 heeft de ANWB intensief overleg gevoerd met de overheid om tot meer duidelijkheid voor stacaravanbezitters te komen. De juridische en fiscale positie van een bezitter van een 'onroerende' stacaravan is namelijk beduidend anders dan die van een 'roerende'. Hieronder staan criteria om te bepalen om een stacaravan roerend of onroerend is.

### EEN STACARAVAN OF RECREATIEONDERKOMEN IS ONROEREND ALS:

- De stacaravan duurzaam met de grond verenigd is. Hiervan is sprake als de stacaravan of het recreatieonderkomen naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven.
- Het voor iedereen duidelijk is dat het recreatieonderkomen bestemd en gebouwd is om duurzaam ter plaatse te blijven.
- Bij twijfel geven de 'verkeersopvattingen' de doorslag, dat wil zeggen de in de maatschappij geldende opvattingen.

### EIGENDOM BIJ ONROERENDE STACARAVANS

- Onroerende zaken die op de (gehuurde) grond van een ander staan, worden door 'natrekking' eigendom van die ander. Dus de eigenaar van de grond wordt ook eigenaar van de stacaravan.

- De recreant behoudt op grond van de huurwetgeving het recht om de stacaravan weg te nemen bij het einde van de huurovereenkomst.
- Op grond van het bovenstaande spreekt men van *juridisch eigendom* bij de eigenaar van de grond en van *economisch eigendom* voor de recreant. Economisch eigendom is het financiële belang dat de recreant bij de stacaravan heeft, omdat hij de stacaravan bij einde huurovereenkomst mag weg nemen. Het gaat dan om de waarde van de stacaravan zonder standplaats.

### GEVOLGEN VOOR RECREANT (ECONOMISCH EIGENAAR)

#### De camping

- Bij faillissement van de eigenaar van de grond behoudt de recreant zijn wegneemrecht. Wordt het terrein overgenomen door een andere ondernemer, dan moet de recreant een nieuwe huurovereenkomst sluiten om zijn wegneemrecht te behouden.
- Bij verkoop van de caravan zal de eigenaar van de grond moeten instemmen met de nieuwe caravaneigenaar als huurder van het stuk grond. Het maakt daarbij overigens niet uit of de caravan roerend of onroerend is. Er zal een nieuwe huurovereenkomst moeten komen voor de standplaats. Ons advies: leg dat van tevoren schriftelijk vast.

#### Meer informatie

ANWB Rechtshulp • Postbus 19504 • 2500 CM Den Haag  
tel. 088 269 77 88 • [jurinfo@anwb.nl](mailto:jurinfo@anwb.nl)

## Koper/verkoper

- Bij verkoop van de caravan zal de recreant de koper moeten vertellen dat hij slechts het economisch eigendom = *wegneemrecht* verkoopt. Volgens de wet hoeft de verkoop niet schriftelijk vastgelegd te worden. Ons advies is echter om afspraken tussen koper en verkoper wel schriftelijk vast te leggen.

## Verzekeringen

- De brandverzekering en eventuele inboedelverzekering moet op de hoogte gesteld worden van het feit dat de recreant alleen economisch eigenaar is.

## Gemeente

- In bestemmingsplannen wordt gesproken van kampeermiddelen. De vraag ontstaat nu of een onroerende stacaravan nog een kampeermiddel is in de zin van die bestemmingsplannen. Het is nog niet duidelijk hoe de overheid hiermee zal omgaan bij bestemmingsplannen en bouwvergunningen.

## Belastingen

- Bij koop van *economische eigendom* moet overdrachtsbelasting betaald worden. De koper moet binnen veertien dagen na de koop aangifte doen bij de Belastingdienst. De koper is verantwoordelijk voor de afdracht van de overdrachtsbelasting (=6% van de koopprijs). Bij onduidelijkheid of de caravan roerend of onroerend is, kan de koper contact opnemen met de Belastingdienst.
- Recreanten zullen de waarde van het economisch eigendom van een onroerende stacaravan moeten opgeven in box 3 bij de aangifte van de inkomstenbelasting. Bij twijfel of uw stacaravan roerend of onroerend is, adviseren wij u contact op te nemen met de belastinginspecteur.
- Recreanten op gehuurde grond krijgen geen zelfstandige aanslag voor de Onroerende Zaak Belasting (OZB). De ondernemer krijgt een aanslag op basis van de exploitatiemogelijkheden van het terrein. De waarde van de stacaravans op gehuurde grond speelt hierbij geen rol. Evenals bij roerende stacaravans zal de ondernemer de OZB kunnen doorberekenen aan de recreanten als externe kostenpost.

## CONCLUSIE

Voor zowel de recreant als de ondernemer is het van groot belang te weten of een stacaravan onroerend of roerend is. In veel gevallen zullen bovenstaande criteria duidelijk genoeg zijn voor het beantwoorden van deze vraag. Bij twijfel kan alleen een uitspraak van de rechter uitkomst bieden.

De ANWB heeft zich de laatste jaren ingezet voor de belangen van de stacaravanbezitters. De problema-

tiëk is inmiddels bij verschillende ministeries bekend. Na overleg met de overheid heeft de ANWB het positieve resultaat kunnen bereiken dat niet voor iedere onroerende stacaravan een aparte aanslag voor de OZB wordt opgelegd. Een dreigende grote lastenverzwaring is hiermee voorkomen.

## MOGELIJKE OPLOSSINGEN

### Recht van opstal

Een recht van opstal is een zakelijk recht. Door het vestigen van een recht van opstal wordt voorkomen dat de grondeigenaar juridisch eigenaar wordt van de onroerende stacaravan. Voordeel van een recht van opstal is dat de eigendom weer geheel bij de recreant komt te liggen. Een recht van opstal heeft ook nadelen: er zijn flinke kosten aan verbonden (notaris, kadaster) en de stacaravan wordt zelfstandig voor de OZB aangeslagen.

Voor het vestigen van een recht van opstal is medewerking van de grondeigenaar vereist.

### Koop van de grond

Sommige ondernemers bieden nu de recreatiegrond aan de recreant te koop aan. Voordeel voor de recreant is dat hij bij koop van de grond weer volledig eigenaar van de stacaravan wordt, en niet langer afhankelijk is van jaarcontracten. Nadeel van het kopen van de grond op een recreatiepark is dat de recreant in veel opzichten afhankelijk blijft van de ondernemer. De ondernemer bepaalt de regels op het recreatiepark, de wijze waarop het recreatiepark wordt onderhouden, en het tarief dat verschuldigd is voor gebruik van de faciliteiten. Bij koop van de grond waarop de stacaravan staat is het dan ook van groot belang de afspraken met de ondernemer goed vast te leggen. Recreanten die eigenaar zijn van de grond waarop de stacaravan staat, krijgen een eigen aanslag voor de OZB over de waarde van de grond én de onroerende stacaravan.



### Gratis juridisch advies

Nog vragen? Een ANWB lid kan gratis telefonisch juridisch advies krijgen bij ANWB Rechtshulp. Tel. 088 269 7788. Zie ook [www.anwb.nl](http://www.anwb.nl). Zoek op 'rechtshulp'.