

From: "5.1.2.e"
Sent: Thu, 1 Feb 2024 13:26:54 +0100
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@ede.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@ede.nl>
Subject: RE: Betr: RE: Betr: RE: Betr: Verzoek tot vooroverleg (korte inhoudelijke reactie/informatie)

Merci!

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@ede.nl>
Verzonden: woensdag 31 januari 2024 16:04
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@ede.nl>
Onderwerp: FW: Betr: RE: Betr: RE: Betr: Verzoek tot vooroverleg (korte inhoudelijke reactie/informatie)

Onderstaande ter info.

Van: 5.1.2.e
Verzonden: woensdag 31 januari 2024 16:03
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@ede.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@ede.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@ede.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@ede.nl>
Onderwerp: RE: Betr: RE: Betr: RE: Betr: Verzoek tot vooroverleg (korte inhoudelijke reactie/informatie)

Beste allen,

Onderstaande reactie van de BD voorgelegd aan de notaris met de vraag of zij hierin mee kunnen gaan, dat kunnen ze, onder vermelding van:

Op basis van onderstaande uiteenzetting/motivatie geeft dit voor ons ruimte om voor 2% te gaan, splitsbaar lijkt de OZ mij niet, dus zou het voor 2% kunnen mits de OZ inderdaad voor 90% woning is.

In de akte tot levering zullen we dit vermelden, hierbij opgemerkt dat voor het rekening en risico van koper is mocht hieruit naderhand door de fiscus toch een ander standpunt worden ingenomen, een naheffing is dit dan voor rekening/risico koper.

Ik ga over tot het informeren van koper via verkopende makelaar en aansturen op het inplannen van afspraak tot levering.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e | Medewerker Gronduitgifte & Taxatie | Verkoopteam Vrije kavels en verkoop Reststroken |
Afdeling Grondzaken en Vastgoed | T: 0318-680 5.1.2.e | E: 5.1.2.e@ede.nl

Mijn werkdagen zijn maandag en dinsdag (hele dag).

Woensdag, donderdag en vrijdag tot 14.00 uur.

"Ede (b)en ik" 

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@ede.nl>
Verzonden: dinsdag 30 januari 2024 9:27
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@ede.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@ede.nl>
Onderwerp: FW: Betr: RE: Betr: RE: Betr: Verzoek tot vooroverleg (korte inhoudelijke reactie/informatie)

Dames,

Er is reactie van de fiscus. Helaas, zoals jammer genoeg vaker geen eenduidig "ja of nee", maar drie scenario's....

In eerste instantie vallen ze over "theehuis" - naar aard oorspronkelijk niet gebouwd als woning.... Daar kun je ook over discussiëren, maar goed. Gelukkig geeft ie 3 scenario's en 2 en/of 3 zijn van toepassing, Ik hoop alleen maar dat de notaris het ook zo ziet....

5.2.1

Eventuele scenario 3. Het is 1 onroerende zaak, het is niet splitsbaar en het pand is voor meer dan 90% de woning.

5.2.1

Gaan jullie dit met de notaris afstemmen??

Met vriendelijke groet,



5.1.2.e
Projectcontroller Spoorzone en Parklaan
Fiscaal adviseur gemeente Ede
T (0318) 68 (5.1.2.e)
E 5.1.2.e @ede.nl - I www.ede.nl

Van: 5.1.2.e @belastingdienst.nl <5.1.2.e @belastingdienst.nl>

Verzonden: vrijdag 26 januari 2024 15:13

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @ede.nl>

CC: 5.1.2.e @belastingdienst.nl; 5.1.2.e @belastingdienst.nl

Onderwerp: Betr: RE: Betr: RE: Betr: Verzoek tot vooroverleg (korte inhoudelijke reactie/informatie)

Geachte heer 5.1.2.e

Dank voor uw reactie. Ik schets hieronder voor de zekerheid een aantal scenario's. Mocht dit alsnog onvoldoende zijn dan hoor ik het graag.

Op foto's van o.a. de verplaatsing maak ik op dat er sprake is van een wit monumentaal theehuis met direct daartegenaan de rood-stenen dienstwoning
Het theehuis is oorspronkelijk gebouwd voor de kasteelbewoners als theehuis. Dit doet de naam 'theehuis' op kasteelgrond ook vermoeden.

Ovb-kwalificatie theehuis

-Woning: Een theehuis lijkt niet als zodanig een woning. Een theehuis/theewoning is als zodanig normaal geen zelfstandig (hoofd)verblijf.

-Aanhorigheid: Een (oorspronkelijke) aanhorigheid, hier bij de kasteelwoning, kwalificeert voor de ovb alleen voor het lage/0%-tarief als deze tegelijk met de woning als hoofdzaak wordt verkregen. Hier lijkt dit niet het geval.

Dit, tenzij het theehuis na de bouw van de dienstwoning aantoonbaar als aanhorigheid van de dienstwoning is gaan kwalificeren tot het moment van huidige verkrijging= cuml.:

maatschappelijk behoren bij, in gebruik zijn bij de bewoner van de dienstwoning, en dienstbaar zijn aan de dienstwoning.

3 scenario's

- Het theehuis is geen aanhorigheid van de dienstwoning; theehuis normale ovb-tarief + dienstwoning* 2/0%-tarief

- Het theehuis is aantoonbaar een aanhorigheid van de dienstwoning; theehuis + dienstwoning* beide 2/0%-tarief.
- Het theehuis en de dienstwoning* vormen 1 onroerende zaak. Kenmerk: 1 gezamenlijke ingang etc. Dan lijkt het erop dat die oz naar aard is bestemd voor niet-woning en wel-woning (idem mits hierboven). Splitsbaar: deels normale + deels 2/0 %-tarief. Niet splitsbaar: alleen als tenminste 90 % van het geheel de wél woning betreft, geldt voor de hele oz het 2/0-% tarief.

Waardebepaling ovb: De hoogste van de tegenprestatie of de waarde in het economisch verkeer op moment verkrijging

Waardebepaling **bij tariefsplitsing**: Obv waarheidsgetrouwe waardesplitsing woning versus niet-woning

* Hieronder verklaart u dat de dienstwoning als oorspronkelijke woning en dus zelfstandig (hoofd)verblijf voor een huishouden is gebouwd. Dit was zo tot het moment van huidige verkrijging. Dat dit nu nu even tijdelijk gestript is van wc, badkamer, keuken en na de overdracht komen badkamer, keuken en wc er weer in - doet de ovb-status van woning niet vervallen

<https://wetten.overheid.nl/BWBR0045469/2021-07-24#Circulaire.divisie2> Tekst

aangemerkt. Voor onroerende zaken die naar h~~u~~ngaard gedeeltelijk zijn bestemd voor bewoning en gedeeltelijk voor andere doeleinden dan bewoning (bijvoorbeeld bedrijfsdoeleinden) en deze gedeelten splitsbaar zijn, geldt dat uitsluitend op de waarde van het deel dat voor bewoning is bestemd én dat anders dan tijdelijk als hoofdverblijf wordt gebruikt, het verlaagde tarief kan worden toegepast. Als de onroerende zaak qua oppervlakte voor 90% bestemd is voor bewoning en anders dan tijdelijk als hoofdverblijf wordt gebruikt, kan voor de verkrijging van de gehele onroerende zaak het verlaagde tarief worden toegepast.

"Is geen sprake van splitsbare delen maar wordt een woning die voor ten minste 90% voor bewoning is bestemd volledig verkregen door een verkrijger die voldoet aan de voorwaarden voor toepassing van de startersvrijstelling, dan kan ter zake van de gehele onroerende zaak de startersvrijstelling worden toegepast."

Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, 35 576, nr. 3

THEEHUIS ANNEX DIENSTWONING EN SCHUUR. Witgepleisterd theehuis van ca. 1860, met in 1900 aan de achterzijde aangebouwde dienstwoning. In zijn totaliteit langwerpig gebouw met op de kop het theehuis in een hoek op de Edeseweg geplaatst, als 'point de

1860 – foto 1910

Het theehuisje bij Hoekelum is gebouwd rond 1860. Het voorste gedeelte met opvallende pilaren werd door de kasteelbewoners als theehuis gebruikt. Een (later aangebrachte)

<https://oudbennekom.nl/theehuis-hoekelum/>

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Belastingdienst Grote Ondernemingen Zwolle
Specialist ovb/ob

-----" 5.1.2.e " < 5.1.2.e @ede.nl > schreef: -----

Aan: " 5.1.2.e @belastingdienst.nl " < 5.1.2.e @belastingdienst.nl >

Van: " 5.1.2.e " < 5.1.2.e @ede.nl >

Datum: 19-1-2024 16:44

Cc: " 5.1.2.e @belastingdienst.nl " < 5.1.2.e @belastingdienst.nl >, " 5.1.2.e @belastingdienst.nl " < 5.1.2.e @belastingdienst.nl >

Onderwerp: RE: Betr: RE: Betr: Verzoek tot vooroverleg (korte inhoudelijke reactie/informatie)

[EXTERNE E-MAIL] Dit bericht is afkomstig van een externe afzender. Wees voorzichtig met het openen van linkjes en bijlagen.

Beste heer, mevrouw 5.1.2.e

Ik snap uw verhaal, maar volgens mij zijn hier de feiten juist anders:

Theehuis is oorspronkelijk in 18xxx gebouwd als theehuis/dienstwoning zie bijlage 1

Theehuis is altijd bewoond geweest. Zie ook bijlage 3, toen het door gemeente gekocht is in 2020 was de woning ook volledig ingericht als woning - foto's tonen dat ook aan

Aard van de woning is nooit veranderd, alleen voor de verplaatsing is het van binnen gestript.

Het is dus oorspronkelijk gebouwd als woning, altijd gebruikt als woning. Tot medio 2020 ook volledig ingericht geweest als woning, nu even tijdelijk gestript van wc, badkamer, keuken en na de overdracht komen die badkamer, keuken en wc er weer opnieuw in

Daarmee kom ik dan tot de conclusie dat er we sprake is van 2%.

Ik hoop daarom dat u er nog een keer naar wilt kijken?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Projectcontroller Spoorzone en Parklaan
Fiscaal adviseur gemeente Ede
T (0318) 68 0 5.1.2.e
E 5.1.2.e @ede.nl - I www.ede.nl



Van: 5.1.2.e @belastingdienst.nl < 5.1.2.e @belastingdienst.nl >

Verzonden: vrijdag 19 januari 2024 15:00

Aan: 5.1.2.e < 5.1.2.e @ede.nl >

CC: 5.1.2.e @belastingdienst.nl; 5.1.2.e @belastingdienst.nl

Onderwerp: Betr: RE: Betr: Verzoek tot vooroverleg (korte inhoudelijke reactie/informatie)

Geachte heer 5.1.2.e

Mogelijk kan ik hier snel op reageren. Ik heb de informatie voorsnog wel slechts marginaal bekeken.

Als men een casco gestripte onroerende zaak verkrijgt (op het moment van levering=voor ovb opmaak van de not.akte) die:

- oorspronkelijk is gebouwd als niet-woning, en

- verbouwing(en) tussentijds de aard niet aantoonbaar hebben veranderd in 'woning',

dan is geen sprake van verkrijging van een woning voor de overdrachtsbelasting. Pas als op het verkrijgingsmoment al opbouwingswerkzaamheden hebben plaatsgevonden ten behoeve van bewoning kan dit anders zijn. Zie <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2019:1779>. De Hoge Raad heeft het over al gestarte verbouwingswerkzaamheden ter bewoning op het moment van verkrijging. Hieronder valt volgens het beleid van de Belastingdienst niet louter afbraak-verwijderingswerkzaamheden. In die zaak is uit het feitencomplex voorafgaand bij de rechtbank en hof af te leiden dat de opbouwwerkzaamheden in die zaak al waren begonnen. Deze waren ook niet met beperkte aanpassingen weer terug te draaien, zodat de aard van niet-woning niet alsnog was behouden. Hieruit volgt het beleid van de Belastingdienst dat minimaal met de opbouwwerkzaamheden moet zijn begonnen. Afbraakwerkzaamheden zijn dus niet voldoende. Zie ook: enkel (interne) sloop- en / of verwijderingswerkzaamheden leiden niet tot een gewijzigde aard; ECLI:NL:RBGEL:2016:4827 en ECLI:NL:GHSHE:2016:4199. Als dus maximaal sprake is van afbraakwerkzaamheden en/of opbouwwerkzaamheden die met beperkte aanpassingen weer zijn terug te draaien, blijft voor de overdrachtsbelasting sprake van het 10,4 % tarief.

Kunt u hier verder mee uit de voeten?

P.S. De wetgever heeft specifiek voor de overdrachtsbelasting gekozen voor het criterium van aard van het gebouw. De reden voor dit aard-criterium in plaats van geschiktheid, gebruik etc. is dat de wetgever bevreesd was voor misbruik (uit mijn hoofd). Dit door bijvoorbeeld net voor verkrijging een keukentje en dergelijke woonvoorzieningen (tijdelijk) in het gebouw te plaatsen. Dus werd het een doelmatigheidscriterium. Dit ook al is bijvoorbeeld vooral bij oude panden dikwijls moeilijk aan te tonen hoe (niet-)ingrijpend een verbouwing is geweest, wat weer doorwerkt in een lastige bewijspositie voor een ovb-woning. Daarbij komt dat de overdrachtsbelasting als loutere tijdstipbelasting niet kijkt/kan kijken naar de toekomstige bestemming van het onroerend goed voor de verkrijger. Dat e.e.a. dikwijls uit de pas kan lopen ten opzicht van het bredere maatschappelijke begrip van 'woning' als ook de definitie ervan in andere wetten, is een gevolg wat de wetgever kennelijk heeft aanvaard cq verantwoord acht (huidig onverminderd met het 10,4 %-tarief).

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Belastingdienst Grote Ondernemingen Zwolle
Specialist ovb/ob

----- "5.1.2.e" <5.1.2.e@ede.nl> schreef: -----
Aan: "5.1.2.e" <5.1.2.e@belastingdienst.nl">
5.1.2.e @belastingdienst.nl>
Van: "5.1.2.e" <5.1.2.e@ede.nl>
Datum: 19-1-2024 10:00
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@belastingdienst.nl">, "5.1.2.e" <5.1.2.e@belastingdienst.nl">
Onderwerp: RE: Betr: Verzoek tot vooroverleg

[EXTERNE E-MAIL] Dit bericht is afkomstig van een externe afzender. Wees voorzichtig met het openen van linkjes en bijlagen.

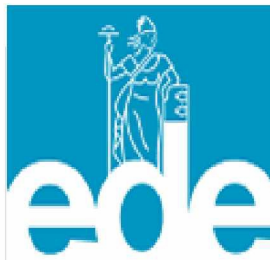
Goedemorgen 5.1.2.e

Dank en alle begrip als het niet op die termijn lukt, dat begrijp ik helemaal.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Projectcontroller Spoorzone en Parklaan
Fiscaal adviseur gemeente Ede
T (0318) 68 0 5.1.2.e
E 5.1.2.e @ede.nl - I www.ede.nl



Van: 5.1.2.e @belastingdienst.nl <5.1.2.e@belastingdienst.nl>
Verzonden: vrijdag 19 januari 2024 9:04
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@ede.nl>
CC: 5.1.2.e @belastingdienst.nl; 5.1.2.e @belastingdienst.nl
Onderwerp: Betr: Verzoek tot vooroverleg

Goedemorgen 5.1.2.e

Dank voor je onderstaande email: ik heb je vraag doorgezet naar mijn collega, de heer 5.1.2.e. Hij zal beoordelen of hij aan je verzoek kan voldoen. Voor een bindende advies op dit punt zullen meerdere partijen betrokken zijn. Het is daarom niet op voorhand te zeggen of we binnen dit korte tijdsbestek aan je verzoek te kunnen voldoen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Klantcoördinator Grote Ondernemingen NO

**2024: Geniet, dans, schitter en straal.
Kies er niet eentje, maar doe het dit jaar allemaal!**



Belastingdienst

Belastingdienst Grote Ondernemingen/Kantoor Zwolle
Van Wevelinkhovenstraat 1 | Gebouw Diezerveste, kamer 1.32 |
Postbus 10014 | 8000 GA Zwolle

Mobiel (5.1.2.e)
5.1.2.e @belastingdienst.nl
<http://www.belastingdienst.nl>

5.1.2.e " ---18-01-2024 20:25:49---[EXTERNE E-MAIL] Dit bericht is afkomstig van een externe afzender. Wees voorzichtig met het openen

Van: "5.1.2.e" <5.1.2.e@ede.nl>
Aan: "5.1.2.e @belastingdienst.nl" <5.1.2.e@belastingdienst.nl>
Cc: "5.1.2.e @belastingdienst.nl" <5.1.2.e@belastingdienst.nl>
Datum: 18-01-2024 20:25
Onderwerp: Verzoek tot vooroverleg

[EXTERNE E-MAIL] Dit bericht is afkomstig van een externe afzender. Wees voorzichtig met het openen van linkjes en bijlagen.

Beste 5.1.2.e

Zie mail hieronder. Het was alweer eind november dat ik jou hiernaar vroeg. Ondertussen is een en ander langzaam intern bij ons wat duidelijker geworden.....

Het verhaal in verkorte vorm is dat een medewerker van de gemeente (helaas) aan de (nu) kopers heeft gemaïld dat het OVB % twee procent is. De notaris twijfelde, ook over het feit dat hij (naar mijn beste weten) niet verantwoordelijk is voor het %, maar alleen voor het daadwerkelijk innen/ betalen van het bedrag OVB in een akte. Notaris wil "voor de zekerheid" 10.4% in de akte of een bevestiging van de Belastingdienst dat 2% correct is. ^{5.1.2.b}

5.1.2.b

5.2.1

Meer daarover in ons bijgesloten verzoek tot vooroverleg, waarin de situatie nader beschreven wordt, de feiten gepresenteerd en een onderbouwd verzoek gedaan wordt.

Formeel zullen wij nog steeds geen partij zijn, we zijn daarom ook door de kopers gemachtigd om namens hen een verzoek tot vooroverleg te doen aangaande de koop theehuis, om vast te stellen welk % OVB van toepassing is.

In eerste instantie stuur ik het aan jou/ gericht aan jou. Mocht het ergens anders naar toe moeten, dan hoor ik het graag en pas ik het uiteraard aan, voor mij ook even zoeken. Ook als je een getekende versie op papier wilt is dat natuurlijk mogelijk.

Men wil nu het liefst leveren op 31 januari en dan natuurlijk ook een uitspraak van de Belastingdienst hebben.... Ik heb intern aangegeven dat ik in ieder geval vraag of dat haalbaar is, dus bij deze, en anders zou het wel fijn zijn om in ieder geval een indicatie te krijgen over wanneer er inhoudelijk iets te verwachten is.

Puur praktisch stuur ik een 2^{de} mail met bijlage 3 en 4, omdat het anders te groot is. Totale bijlagen zijn:

1. Rijksmonument
2. Koopovereenkomst Edeseweg 157
3. Aankoop folder met foto's bij koop gemeente in 2020
4. Foto's huidige staat
5. Machtiging gemeente Ede om kopers te vertegenwoordigen
6. WOZ-waardeloket Edeseweg 157

Ik hoor graag van je, alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Projectcontroller Spoorzone en Parklaan
Fiscaal adviseur **gemeente Ede**
T (0318) 68 0 | 5.1.2.e
E 5.1.2.e@ede.nl - | www.ede.nl



Van: 5.1.2.e@belastingdienst.nl <5.1.2.e

5.1.2.e@belastingdienst.nl >

Verzonden: donderdag 23 november 2023 10:28

Aan: [redacted] <[redacted]@ede.nl>

CC: [redacted]@belastingdienst.nl

Onderwerp: RE: Betr: overdrachtsbelasting vraag

Goedemorgen [redacted]

Ik las net je onderstaande email en heb even snelle check gedaan: [redacted] heeft een eenmanszaak en valt onder de competentie van MKB Arnhem.

Wanneer de gemeente Ede de kopers niet vertegenwoordigt, dan verwacht ik eerlijk gezegd dat een vooroverleg er niet in zit.

MKB-kantoren kennen een (voor)overleg niet (is specifiek een GO-aanpak) en daar houdt mijn bevoegdheid op.

Voor nu dus geen verdere actie vanaf onze zijde: ik hoor graag wanneer gemeente Ede hierin anders beslist.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Klantcoördinator Grote Ondernemingen NO



Belastingdienst

Belastingdienst Grote Ondernemingen/Kantoor Zwolle

Van Wevelinkhovenstraat 1 | Gebouw Diezerveste, kamer 1.32 |
Postbus 10014 | 8000 GA Zwolle

Mobiel ([redacted])

[redacted]@belastingdienst.nl

<http://www.belastingdienst.nl>

▼ [redacted] " ---23-11-2023 10:04:44---[EXTERNE E-MAIL] Dit bericht is afkomstig van een externe afzender. Wees voorzichtig met het openen

Van: "[redacted]" <[redacted]@ede.nl>

Aan: "[redacted]@belastingdienst.nl" <[redacted]>

[redacted]@belastingdienst.nl>

Cc: "[redacted]@belastingdienst.nl" <[redacted]@belastingdienst.nl>

Datum: 23-11-2023 10:04

Onderwerp: RE: Betr: overdrachtsbelasting vraag

[EXTERNE E-MAIL] Dit bericht is afkomstig van een externe afzender. Wees voorzichtig met het openen van linkjes en bijlagen.

Beste 5.1.2.e

Helder. Het heeft even geduurd, maar er is overleg geweest en koper wil graag in (voor)overleg met jullie

Of wij de koper vertegenwoordigen weet ik nog niet, 5.2.1

Maar, het begint met de vraag waar c.q. bij wie het verzoek ingediend moet worden, dat hoor ik dan in ieder geval graag van je.

BSN kopers:

5.1.2.e

En/of

5.1.2.e

Hoor het graag en wordt ongetwijfeld vervolgd.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Projectcontroller Spoorzone en Parklaan/
Fiscaal adviseur gemeente Ede

T (0318) 68 0 5.1.2.e

E 5.1.2.e @ede.nl - I www.ede.nl

Van: 5.1.2.e @belastingdienst.nl <5.1.2.e

5.1.2.e @belastingdienst.nl >

Verzonden: vrijdag 10 november 2023 15:50

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @ede.nl >

CC: 5.1.2.e @belastingdienst.nl

Onderwerp: Betr: overdrachtsbelasting vraag

Goedemiddag 5.1.2.e

Je mag mij voor alle (gemeente)vragen benaderen :-)
(niet dat ik overal verstand van heb, maar ik speel je vraag graag door aan de betreffende specialist).

Jullie onderstaande vraag heb ik inmiddels kort doorgenomen met collega van de Overdrachtsbelasting.

Het verzoek kwalificeert in principe als vooroverleg, gezien de complexiteit en de vraag om een bindend standpunt.

Echter, de overdrachtsbelasting wordt in principe behandeld door het competente kantoor van de verkrijger.

Het is daarom van belang dat ik de BSN nummers van de kopers ontvang om vast te stellen of zij tot ons kantoor behoren.

Op het moment dat de Gemeente Ede de verkrijgers in dit vooroverleg vertegenwoordigt, is het van belang dat we een machtiging per verkrijger ontvangen (dit verzoek gaat niet om de fiscale zaken van de Gemeente zelf)

Naast bovenstaande ontvangen wij ook graag een bouwtekening op het moment van verkrijging en een onderbouwd standpunt van/namens de verkrijger

Zodra ik de benodigde stukken en onderbouwingen ontvang wordt het verzoek in behandeling genomen. Mochten er nog onduidelijkheden zijn, dan verneem ik deze graag van je.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Klantcoördinator Grote Ondernemingen NO

.....



Belastingdienst

Belastingdienst Grote Ondernemingen/Kantoor Zwolle

Van Wevelinkhovenstraat 1 | Gebouw Diezerveste, kamer 1.32|

Postbus 10014 | 8000 GA Zwolle

.....

Mobiel

5.1.2.e

5.1.2.e

[@belastingdienst.nl](mailto:5.1.2.e@belastingdienst.nl)

<http://www.belastingdienst.nl>

▼ "5.1.2.e" ---10-11-2023 12:21:02---[EXTERNE E-MAIL] Dit bericht is afkomstig van een externe afzender. Wees voorzichtig met het openen

Van: "5.1.2.e" <5.1.2.e@ede.nl>

Aan: "5.1.2.e" <5.1.2.e@belastingdienst.nl"> <5.1.2.e

5.1.2.e <5.1.2.e@belastingdienst.nl>

Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@ede.nl>

Datum: 10-11-2023 12:21

Onderwerp: overdrachtsbelasting vraag

[EXTERNE E-MAIL] Dit bericht is afkomstig van een externe afzender. Wees voorzichtig met het openen van linkjes en bijlagen.

Beste 5.1.2.e

Ik weet niet of jij de juiste persoon bent en of je er überhaupt wat over kunt zeggen, maar niet geschoten is altijd mis.....

Als gemeente Ede verkopen wij een Rijksmonument, theehuis Hoekelum annex dienstwoning en schuur (ID:514044), Edeseweg 157. Ook vanuit Ede hebben wij ons ervoor ingezet dat dit, ook voor Ede, belangrijke, karakteristieke pand goed behouden blijft.

Voor de OVB is dit (naar mijn idee) een grijs gebied, gezien het type pand en de huidige staat. Wij willen samen met de (potentiële) koper graag helderheid zien te krijgen over het OVB-percentage 2% of 10.4%.

In het (recente) verleden is dit pand jarenlang bewoond geweest. Op dit moment is het pand van binnen echter "kaal", enkel GWE-aansluitingen tot in de kruipruimte/meterkast en het pand is ingedeeld in meerdere kamers/slaapkamers, maar geen daadwerkelijke voorzieningen als badkamer/ keuken ect. Het pand moet daarom van binnen volledig gerestaureerd/ verbouwd worden.

2.57 Aanbestedingswet

Het grijze zit er natuurlijk in de vraag of het naar aard bij overdracht geschikt is voor bewoning. Helder is dat het niet "instap" klaar is. Er zijn verschillende ruimtes, leidingen etc. Het is ook helder dat het niet geschikt is als kantoorpand of iets dergelijks.... Van belang is ook dat het een woonbestemming heeft.

Heel verhaal, kernvraag is hoe wij hier, samen met de potentiële kopers, zekerheid over het OVB-tarief kunnen krijgen? Wie of wat moet hiervoor gebeuren?

Alvast bedankt en eerst een fijn weekend!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Projectcontroller Spoorzone en Parklaan/
Fiscaal adviseur gemeente Ede

T (0318) 68 0 5.1.2.e

E 5.1.2.e @ede.nl - I www.ede.nl

De [proclaimer](#) van de gemeente Ede is van toepassing.

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten.

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email.

This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender.

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten.

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email.

This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender. [bijlage "image004.emz" is verwijderd door 5.1.2.e 5.1.2.e /GO/BLD] [bijlage "Verzoek tot vooroverleg OVB Edeseweg 157 te Ede.pdf" is verwijderd door 5.1.2.e 5.1.2.e /GO/BLD] [bijlage "Bijlage 1_Rijksmonument_514044.pdf" is verwijderd door 5.1.2.e 5.1.2.e /GO/BLD] [bijlage "Bijlage 2_Koopovereenkomst Edeseweg 157 Ede.pdf" is verwijderd door 5.1.2.e 5.1.2.e /GO/BLD] [bijlage "Bijlage 6_WOZ-Waardeloket - Edeseweg 157 (Met locatieomschrijving) Ede.pdf" is verwijderd door 5.1.2.e 5.1.2.e /GO/BLD] [bijlage "Bijlage 5 Door kopers getekende machtiging.jpg" is verwijderd door 5.1.2.e 5.1.2.e /GO/BLD]

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten.

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email.

This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender.

[bijlage "image001.emz" verwijderd door 5.1.2.e /GO/BLD]

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten.

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email.

This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender.

[bijlage "image006.emz" verwijderd door 5.1.2.e /GO/BLD]

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten.

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email.

This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender.