

From: "Ditters Makelaars | 5.1.2.e <5.1.2.e> @ditters.nl>
Sent: Tue, 14 Nov 2023 15:10:20 +0100 (CET)
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e> @ede.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e> @ede.nl>
Subject: RE: FW: Betr: overdrachtsbelasting vraag 5.1.2.e
Importance: Normal

Goedemiddag 5.1.2.e

Bedankt voor de snelle terugkoppeling en de toelichting daarbij.

Met de genoemde uitgangspunten in basis van 10,4% overdrachtsbelasting kunnen wij ons niet vinden. Zoals aangegeven zijn wij bij de verkoop uitgegaan van een koopsom kosten koper met een overdrachtsbelastingtarief van 2% bij eigen bewoning.

De koper koopt het pand voor eigen bewoning aan en zal dit ook als hoofverblijf gaan gebruiken.

Wij hebben eind augustus juist de verdiepingsvraag inzake de overdrachtsbelasting ook met jullie besproken. We kregen op 5 september vanuit jullie toen de bevestiging per mail van de 2% overdrachtsbelastingtarief. Wij hebben op basis van deze informatie ook de geïnteresseerden hierover geïnformeerd.

Nu - na de verkoop en gunning - de uitgangspunten wijzigingen is iets waar wij moeite mee hebben.

Wij stellen dan voor dat we koop sluiten met een koopovereenkomst ^{2.57 aanbestedingswet} (zoals overeengekomen) met een overdrachtsbelastingtarief van 2%.

Het samen optrekken richting de belastingdienst (met toestemming vanuit de koper) voor een vooroverleg is akkoord wat ons betreft en een goed uitgangspunt.

Mocht hier echter uiteindelijk een overdrachtsbelastingtarief van 10,4% uitkomen, zal het verschil tov de 2% voor rekening zijn van de verkoper.

Ik zal je ook nog even bellen zodat ik bovenstaande telefonisch toe kan lichten.

Hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

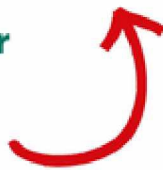
Kandidaat Makelaar - Nieuwbouwspecialist



Ditters Makelaars Ede | Stationsweg 89 | 6711 PM Ede
0318 - 657 657 | 5.1.2.e | 5.1.2.e @ditters.nl



Schrijf je in voor
onze
nieuwsbrief



Klik [hier](#) voor onze privacyverklaring.

Van: "5.1.2.e" <5.1.2.e@ede.nl>
Datum: dinsdag, 14 november 2023 10:42
Aan: 'Ditters Makelaars | 5.1.2.e' @ditters.nl>
CC: "5.1.2.e" <5.1.2.e@ede.nl>
Onderwerp: RE: FW: Betr: overdrachtsbelasting vraag 5.1.2.e

Beste 5.1.2.e dank voor je bericht.

In onderstaande e-mail wordt gevraagd om de BSN nummer van verkrijgers om te kunnen vaststellen of zij tot het onderstaande kantoor behoren of dat een ander kantoor de beoordeling doet.

Mag ik in deze, met de toestemming van verkrijgers, de BSN nummers ontvangen?

Uit jouw mail begrijp ik dat er specifiek naar kopers is gecommuniceerd dat er sprake zou zijn van een verlaagd tarief als de het pand aangekocht zou worden/zijn voor zelfbewoning en als het zou gaan om een woonhuis (fiscaal gezien).

In het eerste overleg wat ik had met onze interne fiscalist aangegeven dat een koper in aanmerking zou kunnen komen voor een verlaagd tarief maar daarbij moet in ieder geval vast staan dat de koper het object voor eigen bewoning gaat bewonen. Maar dat is één van de voorwaarden.

Daarbij is het van belang dat in ieder geval in de koopovereenkomst wordt/werd opgenomen dat verkrijger het pand heeft aangekocht met als doel renoveren en zelfbewoning. 2.57 aanbestedingswet

2.57 aanbestedingswet

Ook is het pand destijds als dienstwoning/theehuis gebouwd en de laatste jaren (voor de verplaatsing en restauratie buitenzijde) bewoond geweest. Het is aan de belastingdienst de juiste fiscaliteit toe te wijzen.

Bij de notaris heb ik aangegeven dat je in de correspondentie richting verkrijgers dient aan te geven dat er sprake is van overdrachtsbelasting, daarbij 10.4% aan te houden voor de zekerheid en als het 2% is of wordt, dat meegenomen is.

De overdrachtsbelasting komt voor rekening van verkrijger.

Zoals de fiscalist al aangeeft, is het een grijs gebied en het betreft hier echt een specifiek geval.

Om uitsluitel te krijgen dient overleg met de Belastingdienst plaats te vinden om dit specifieke geval te bekijken en vast te stellen of er sprake is van een 'woonhuis' (fiscaal gezien) ten tijde van verkrijging. De beoordeling en daarbij de hoogte van de overdrachtsbelasting is aan de Belastingdienst.

Of het redelijk is om dit op het bordje van verkrijgers neer te leggen, is niet aan mij om daar een oordeel over te vormen.

De gemeente is in ieder geval niet verplicht om dit uit handen van verkrijgers te nemen. Het meest ideaal is natuurlijk om hier gezamenlijk in op te trekken richting de Belastingdienst.

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.

Op (voorgenomen) vastgoedtransacties met de gemeente Ede is de "Beleidslijn voor de toepassing van de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)" van toepassing. Dit betekent dat de gemeente Ede een (voorgenomen) vastgoedtransactie kan toetsen aan de Wet Bibob. In het kader van deze toetsing kan u gevraagd worden gegevens, onder andere van financiële en fiscale aard, ter beschikking te stellen. De uitkomst van deze toetsing kan gevolgen hebben voor de (voorgenomen) vastgoedtransactie.

De beleidslijn is te raadplegen op: https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Ede/431902/431902_1.html

Meer informatie over de Bibob: <https://www.justis.nl/producten/bibob/wet-bibob/index.aspx>

Van: Ditters Makelaars | [redacted] 5.1.2.e @ditters.nl>

Verzonden: maandag 13 november 2023 13:00

Aan: [redacted] 5.1.2.e <[redacted] 5.1.2.e @ede.nl>

CC: [redacted] 5.1.2.e <[redacted] 5.1.2.e @ede.nl>

Onderwerp: Re: FW: Betr: overdrachtsbelasting vraag [redacted] 5.1.2.e

Goedemiddag [redacted] 5.1.2.e en [redacted] 5.1.2.e

Bedankt voor het bericht en het snelle schakelen door jullie fiscalist en jullie zelf. Heel prettig!

Het is nu echter wel een beetje kort door de bocht om het zo volledig bij de koper neer te leggen... Wij zijn uitgegaan van een verkoopsom kosten koper met een overdrachtsbelastingtarief van 2%. Dit hadden we vooraf besproken en toen is ook per mail op 5 september vanuit jullie het volgt gestuurd: *De vraag was niet of het k.k. is of zou blijven, de vraag was of het te verkopen object zich fiscaal gezien classificeert als woning ikv hoogte overdrachtsbelasting. Uit mijn overleg met onze deskundigen op da gebied, blijkt dat de woning fiscaal gezien een woning is. Als koper het theehuis voor eigen bewoning aankoopt (en dit ook verklaart middels een passage in de overeenkomst) komt koper in aanmerking voor 2% overdrachtsbelasting.*

Ook op 3 november sturen jullie ter bevestiging dat de overdrachtsbelasting 2% is (bij eigen bewoning).

[redacted] 2.57 aanbestedingswet Het lijkt me dan ook niet dat we nu opeens het verschil van 10,4% bij hen neer kunnen leggen.

De 2% overdrachtsbelasting betalen door de koper lijkt mij heel normaal en gebruikelijk. Mocht dit toch 10,4% worden, lijkt met dit niet dat we dat nu nog bij de koper neer kunnen leggen... Wellicht dat jullie dan wel zelf als partij in overleg kunnen met de belastingdienst en de 2% aanhouden richting de koper. Rekening houdend dat het eventuele verschil bij de gemeente ligt.

Ik hoor graag hoe jullie hierin staan.

Hartelijke groet,

Ditters Makelaars Ede | Stationsweg 89 | 6711 PM Ede
0318 - 657 657 | [redacted] 5.1.2.e | [redacted] 5.1.2.e @ditters.nl

Klik [hier](#) voor onze privacyverklaring.

Van: "5.1.2.e" <5.1.2.e@ede.nl>
Datum: maandag, 13 november 2023 11:58
Aan: 'Ditters Makelaars | 5.1.2.e@ditters.nl>
CC: "5.1.2.e" <5.1.2.e@ede.nl>
Onderwerp: FW: Betr: overdrachtsbelasting vraag

Zie bijgaand.

Uitgaand van 10.4% kan er mogelijk een beroep worden gedaan op het verlaagde tarief van 2%.

Om zekerheid te kunnen bieden dient er vooroverleg plaats te vinden. De gemeente is in principe geen partij maar de verkrijgers zelf. Zien zij het zitten om zelf vooroverleg te doen?

Wil je hen dit eens voorleggen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e | Medewerker Gronduitgifte & Taxatie | Verkoopteam Vrije kavels en verkoop Reststroken |
Afdeling Grondzaken en Vastgoed | T: 0318-6805.1.2.e | E: 5.1.2.e@ede.nl

Mijn werkdagen zijn maandag en dinsdag (hele dag).

Woensdag, donderdag en vrijdag tot 14.00 uur.

Op (voorgenomen) vastgoedtransacties met de gemeente Ede is de "Beleidslijn voor de toepassing van de Wet Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob)" van toepassing. Dit betekent dat de gemeente Ede een (voorgenomen) vastgoedtransactie kan toetsen aan de Wet Bibob. In het kader van deze toetsing kan u gevraagd worden gegevens, onder andere van financiële en fiscale aard, ter beschikking te stellen. De uitkomst van deze toetsing kan gevolgen hebben voor de (voorgenomen) vastgoedtransactie.

De beleidslijn is te raadplegen op: https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/historie/Ede/431902/431902_1.html

Meer informatie over de Bibob: <https://www.justis.nl/producten/bibob/wet-bibob/index.aspx>

Van: [5.1.2.e] <[5.1.2.e]@ede.nl>

Verzonden: zaterdag 11 november 2023 14:37

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

Onderwerp: FW: Betr: overdrachtsbelasting vraag

Hoi [5.1.2.e]

Ik was al bang dat we niet een direct antwoord zouden krijgen. Enige optie is vooroverleg, zie mail hieronder. Dat is een semi formeel overleg waarin je een onderbouwd standpunt aan de fiscus voorlegt en waarop de fiscus dan aangeeft of zij hetzelfde beeld hebben. Mits de werkelijkheid niet afwijkt van hoe je het voorgelegd hebt, krijg je daarmee wel zekerheid. Hoe lang het duurt is altijd de vraag. Het voordeel hier is wel dat het niet om een uitleg van de wet gaat, maar een concrete casus, en zeker niet de eerste over het onderwerp.

De vraag is in hoeverre wij als gemeente daartussen moeten zitten. Ten eerste, zoals fiscus ook al aangeeft, zijn wij geen partij. [5.2.1]

Ik hoor het graag, zodat ik ook onze kc'er antwoord kan geven.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2.e]

Projectcontroller Spoorzone en Parklaan/

Fiscaal adviseur gemeente Ede

T (0318) 680 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 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 Grote Ondernemingen/Kantoor Zwolle
Van Wevelinkhovenstraat 1 | Gebouw Diezerveste, kamer 1.32 |
Postbus 10014 | 8000 GA Zwolle
.....

Mobiel (5.1.2.e) @belastingdienst.nl
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 @belastingdienst.nl" <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.

De (potentiële) kopers betreffen particulieren die het pand van binnen geheel gaan opknappen, met de bedoeling om er na opknappen 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.