Gemeente Amsterdam

Aan
Van [redacted]
Kopie aan
Datum 8 januari 2016
Kenmerk 2016-
Onderwerp Drive-in woning, referenties Eeuwigdurend erfpacht (EDE)

Geel gemarkeerd is navragen bij de belastingdienst!

Gevraagd is om de kosten voor de referentie Drive-in woning te berekenen.
Het gaat om woningen met een oppervlakte van 100 m² tot 200 m².
De drive-in woning heeft een soc code 1138.
In de landelijke fotowijzer woningen staat aangegeven dat de drive-in woning kan voorkomen in een 2-onder 1 kapwoning, een tussenwoning en een hoekwoning. Vermoedelijk registreert de belastingdienst niet in welk flankerend type de drive-in woning voor komt.

In de werkinstructie deelobjecten van de dienst belasting staat de meetwijze uitgelegd op blz. 5
Voor het deelobject inpandige garage is er de code 1570.
De belastingdienst registreert waarschijnlijk alleen de GO van het woondeel en voegt de waarde van de inpandige garage toe aan het woondeel.
De belastingdienst hanteert vermoedelijk een andere opbrengst voor de inpandige garage dan voor de woning. Als de garage als woning gebruikt wordt dan veranderd de code in wonen. De oppervlakte van het garagedeel wordt op dat moment waarschijnlijk ook toegevoegd aan het wonen. Ondanks dat het dan wonen wordt blijft dan de code Drive-in woning? (diverse navragen bij de belastingdienst).

Kosten
Voor de kosten maakt het niet veel uit of het om een woondeel of een garagedeel gaat.
De kanteldeur om in de garage te komen is goedkoper dan een buitengevel van een woning.
Daar tegenover staat dat de scheidingswanden tussen het garagedeel en het woondeel vaak duurder zijn (kalkzandsteen i.p.v. gibo wanden). Voor de garage moet doorgaans bestrating aangebracht worden ook dat is duurder. In beide gevallen moeten isolatievoorzieningen aangebracht worden.

Drive-in woning met een inpandige garage
Voor een drive in woning met een inpandige garage met een woning van 100 m² go en een garagedeel van 20 m² go hoort eigenlijk vergeleken te worden met een woning van 120 m² go. Een kleiner woning (die door de belastingdienst geregistreerd is) is doorgaans per m² duurder is dan de grotere woning. Bij vergelijking met een zelfde flankerende bouwvorm (2-onder 1 kapwoning, een

tussenwoning en een hoekwoning) en hantering van de kosten van een reguliere woning die woning met een oppervlakte van 100 m² go zijn de gehanteerde kosten dan eigenlijk wat te hoog.

Voorgesteld wordt om toch uit te gaan van dezelfde stichtingskosten als van een reguliere woning. Eventueel kunnen hiervoor de kosten naar rato van het flankerend type genomen te worden (naar rato 2-onder 1 kapwoning, tussenwoning en hoekwoning).

Deelobject inpandige garage
Voor het deelobject inpandige garage (deelobjectcode 1570) kunnen dan dezelfde kosten gehanteerd worden (zie eerdere opmerking over kosten).

Drive-in woning met garagedeel die is toegevoegd aan het wonen
Als het garagedeel wordt toegevoegd aan het wonen wordt (vermoedelijk) de oppervlakte van de garage toegevoegd aan het go van het wonen. De deelobjectcode 1570 vervalt dan voor die woning. (vermoedelijk blijft het type wel drive-inwoning). De woning is dan in helemaal vergelijkbaar met een reguliere woning. Daarom kan worden uitgegaan van dezelfde stichtingskosten als van een reguliere woning.

Eventueel kunnen hiervoor de kosten naar rato van het flankerend type genomen te worden (naar rato 2-onder 1 kapwoning, tussenwoning en hoekwoning).