Gemeente Amsterdam

Gelijktrekking fiscale uitgangspunt grondwaardeberekening TAG voor ACE-projecten

Van Strategie en Advie 5.1, 2, e .1, 2, e , E&U (5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e en5.1, 2, e .1, 2, e
Aan MT Grond en ontwikkeling
Datum 10 maart 2023
Kenmerk 2023-5432
Onderwerp: Grondwaardeberekening bij ACE-projecten en fiscale uitgangspunt

In oktober 2021 heeft het MT G&O ingestemd met de mogelijkheid om, wanneer daar sprake van is, overdrachtsbelasting mee te nemen in de residuele grondwaardeberekening. Naast het corrigeren van de grondwaarde voor een btw-belaste prestatie (deze mogelijkheid was al als optie opgenomen in de handleiding grondwaardebepaling), kan ook een genormeerde fiscale correctie worden gemaakt ten aanzien van de overdrachtsbelasting. Dit betekent dat in de praktijk de residuele grondwaarde[1] gecorrigeerd wordt met ofwel BTW ofwel overdrachtsbelasting afhankelijk van het fiscale regime waaronder de aanpassing van het erfpachtrecht plaatsvindt. Zie hiervoor de tabel

Ten tijde van dit besluit zijn Aanvullend Convenant Erfpacht (ACE)-projecten niet specifiek benoemd of anderszins meegenomen in de nieuwe werkwijze. Het ACE-beleid schrijft voor dat ACE-projecten altijd gezien worden als een nieuwe uitgifte, waarvoor TAG een grondwaarde exclusief BTW afgeeft (m.a.w: de grondwaarde is als gevolg van het gehanteerde uitgangspunt gecorrigeerd voor BTW). Bij ACE-projecten is echter doorgaans sprake van bestaand vastgoed (en dus bebouwd terrein) en is een btw-belaste prestatie niet altijd de praktijk. Zo kan er ook sprake zijn van overdrachtsbelasting in plaats van btw. Hierdoor is een onevenwichtigheid ontstaan tussen transformatieprojecten en ACE-projecten. Voor transformatieprojecten geldt een grondwaarde waar afhankelijk van de projectsituatie gecorrigeerd wordt voor BTW of voor overdrachtsbelasting. Voor ACE-projecten wordt vooralsnog de grondwaarde altijd gecorrigeerd voor BTW.

Dit geeft in de praktijk verwarring en kan er zelfs toe leiden dat er een te hoge correctie op de grondwaarde wordt toegepast bij ACE-projecten, omdat de erfpachter in sommige gevallen enkel overdrachtsbelasting verschuldigd is en geen BTW.

Voorstel

[1] De WOZ/BSQ-methodiek hier uitsloten van de fiscale correctie, evenals minimale en vaste grondwaarden en vaste afkoopsommen die gelden voor woningcorporaties (prijsafspraken die met de AFWC zijn gemaakt).

Het voorstel is daarom om het fiscale uitgangspunt voor woonbestemmingen in ACE-projecten aan te passen en gelijk te trekken aan de werkwijze voor het wijzigen van bestaande erfpachtrechten. Dit houdt in dat voor ACE-projecten residuele grondprijzen worden bepaald zonder fiscale correctie en naderhand kan er door E&U een genormeerde fiscale (btw- of ovb) correctie worden gemaakt op basis van het fiscale regime dat op het project van toepassing is.