Een keuze maken tussen een "erfpachtwaarde gebaseerde" of een "canon gebaseerde" uitgiftemethodiek onder de AB2015

De gebruikelijke werkwijze bij gronduitgifte onder de AB2000 is dat de canon bij erfpachtuitgifte wordt gebaseerd op:

- de al eerder vastgestelde (of onderhandelde, of getenderde) "grondwaarde" en
- het dan actuele canonpercentage (dat per kwartaal verspringt).

De werkelijke gebruiksvergoeding (de canon) is dus niet bekend op het moment dat er, onder de AB2000, wordt onderhandeld over de uitgifte. De canon is het resultaat van een éénmalig vastgestelde grootheid (de "grondwaarde") en een per kwartaal verspringende eenheid (het canonpercentage). Grondwaardes worden doorgaans één keer per jaar vastgesteld door de gemeente. Een vastgestelde grondwaarde leidt dus in enig jaar tot vier verschillende gebruiksvergoedingen, afhankelijk van het moment van erfpachtaanbieding. Anders gezegd: voor AB2000 uitgiftes wordt onderhandeld over "wat je niet betaalt", nl. een grondwaarde, waaruit een (op dat moment nog onbekende) betaalverplichting voortkomt, nl. de per jaar verschuldigde canon. In aanvullend beleid (maar niet in de AB2000 zelf) is vervolgens vastgelegd dat de afkoopsom voor 50 jaar gelijk is aan de grondwaarde.

Een alternatief is, om in de AB2015 alleen te spreken van een canonbedrag en van een afkoopwaarde. Deze afkoopwaarde is dan gelijk aan de vastgestelde canon, gedeeld door het (in dat jaar geldende) canonpercentage. De fiscus kan deze (in de akte vast te leggen) eeuwigdurende afkoopwaarde gebruiken als basis voor de BTW.
De gemeente kan dan met ontwikkelaars resp. erfpachters onderhandelen / tenderen / uitgeven op basis van het feitelijke canonbedrag. Achter dit canonbedrag zit dan eveneens een residuele waardeberekening, maar de term "grondwaarde" wordt niet met erfpachters gecommuniceerd.

Er zijn dus twee mogelijke financiële systemen voor de AB2015:

A. de AB2000 systematiek: canon = onderhandelde grondwaarde x actueel canonpercentage; afkoopsom = grondwaarde
B. een canongebaseerde systematiek: uitgeven met een canon en een bijbehorende afkoopwaarde, zonder het begrip "grondwaarde" of "erfpachtgrondwaarde" te noemen

Consequenties van optie A zijn:

- ontwikkelaars vinden het makkelijker om o.b.v. grondwaarde te onderhandelen, want dat doen ze ook in eigengrondgemeenten
- de fiscus vindt dit tot nu toe een acceptabel systeem
- in het huidige systeem is, op het moment van onderhandeling, de canon een nog onbekende resultante (dit vormt dus feitelijk een risico voor zowel gemeente als ontwikkelaar/erfpachter)

Consequenties van optie B zijn:

- erfpachters (particulieren / zelfbouwers) vinden het logischer om meteen te weten wat ze moeten betalen i.p.v. een bekende grondwaarde waar t.z.t. een onbekende canon uitrolt
- we onderhandelen hiermee direct over het bedrag dat de erfpachter moet betalen; de uiteindelijk verschuldigde bedragen zijn niet meer afhankelijk van het moment van gronduitgifte, maar liggen al in de onderhandeling vast
- wat zijn consequenties voor kavelsturing / grondwaarde in grex (kavelsturing) in samenhang met ① ontwikkelingstijd (incl. fluctuaties in canon%), ② hoogte afkoopsom (indien op basis van actuele canon)?.
- de fiscus moet ermee akkoord gaan, dat de BTW bij uitgifte wordt gebaseerd op de afkoopwaarde

Het BT wordt gevraagd om voor de AB2015 een keuze maken tussen:

- methode A: een "erfpachtwaarde gebaseerde" uitgiftemethodiek
- methode B: een "canon gebaseerde" uitgiftemethodiek

Deze keuze bepaalt een aantal formuleringen in de uitgifte-artikelen en in de financiële artikelen in de AB2015 met bijbehorend beleid (met name afkoop).