Vraag (zoals opgehaald op basis van motie 303)

Gevolgen voor de begroting wanneer bij al het nieuw uit te geven eeuwigdurende erfpacht en alle overstappers de voorwaarden gelden zoals die waren tot 8 januari 2020.

Antwoord (indicatie: 175 -200 woorden)

De voorwaarden tot 8 januari 2020 hadden alleen betrekking op de overstap naar eeuwigdurende erfpacht en niet op nieuwe gronduitgifte. Bij nieuwe gronduitgiften wordt niet de WOZ 2014 of 2015 gehanteerd, maar het actuele grondprijsbeleid voor nieuwe gronduitgiften.
Wanneer *bij nieuwe gronduitgifte* het prijspeil van het grondwaardebeleid nieuwe uitgifte, zoals dat gold op 8 jan 2020, zou gelden, betekent dit een enorme inkomstenderving voor de grondexploitaties, waardoor het VEF vermoedelijk negatief wordt en de gebiedsontwikkeling zal vastlopen.

Wanneer de voorwaarden van 8 januari *bij overstap* worden bevroren, betekent dit een grote toekomstige inkomstenderving voor toekomstig geraamde canonherzieningen en Overstappen. Deze derving zal de eerste jaren relatief beperkt zijn, maar zal na 2030 significant oplopen tot uiteindelijk miljoenen euro's canoninkomsten per jaar. Dit komt omdat de overstap-canon pas ingaat na afloop van het huidige tijdvak.

Ook leidt dit "vastzetten voorwaarden 8 jan. 2020" vermoedelijk tot uitstelgedrag bij erfpachters: zij zullen minder snel overstappen, "omdat het over x jaar ook nog voordelig kan". Per saldo zullen hierdoor meer erfpachters in het voortdurende stelsel blijven, waardoor de reeds geplande overdracht van € 500 miljoen aan Overstapresultaat naar de algemene reserve waarschijnlijk niet gerealiseerd gaat worden (van die overdracht van € 500 miljoen is circa € 200 miljoen nog niet gerealiseerd).

Belangrijke parameter voor de berekening van canon of afkoopsom voor het eeuwigdurende erfpacht is de WOZ waarde 2014 of 2015. Indien geen WOZ beschikking 2015 of 2016 werd afgegeven zal de onbezwaarde waarde moeten worden bepaald.
Als een WOZ beschikking werd afgegeven dan zal door Belastingen onder een aantal door de Hoge Raad gestelde voorwaarden op verzoek opnieuw een voor bezwaar- en beroep vatbare beschikking moeten worden afgegeven.
Gezien de bewaartermijnen die gelden voor fiscale gegevens zal uitvoering daarvan vrijwel onmogelijk worden. Ook de berekening van de onbezwaarde waarde zal na verloop van tijd niet langer betrouwbaar kunnen worden uitgevoerd.

Uitvoerbaarheid/ Realiseerbaarheid

Gevolgen:	*Risico's:*
• Derving toekomstige canoninkomsten • Vertraging overstap, omdat erfpachters overstap "risicoloos" kunnen uitstellen, omdat de gunstige voorwaarden toch eindeloos blijven gelden • Door dit uitstellen wordt de € 500 mln overstapmeerwaarde, die nodig is om de stand van de Algemene Reserve aan te vullen, niet gerealiseerd	• Beschikbaarheid Belastinggegevens, naarmate de WOZ-waarde 2014 verder terug ligt in de tijd • Er komen (door de transformaties) steeds meer AB2000-nieuwbouwwoningen waarvoor geen WOZ-waarde 2014 bestaat, omdat deze woningen in 2014 nog niet bestonden

Op welke termijn kunnen deze plannen worden gerealiseerd? (indicatie: 100 woorden)

Desgewenst kan een besluit tot "bevriezing" van de overstapvoorwaarden van 8-1-2020 binnen enkele maanden worden genomen. Dit heeft dan wel (nog nader uit te werken) gevolgen voor de lopende Overstap-aanbiedingen alsmede voor de in ontwikkeling zijnde Spijtoptantenregeling.
PM Dienst Belastingen