To: 5.1.2e, 5.1.2e[5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e ten[5.1.2e@amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e; 5.1.2e (OGA)[5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Mon 1/30/2017 4:47:33 PM
Subject: RE: vragen van Van Osselaer
Received: Mon 1/30/2017 4:47:33 PM

Hoi allen,

Inderhaast (er volgt dus meer): Al hebben transacties een fiscale consequentie, dan nog gaat het primair om de transactie. Een drempel motiveren vanuit een fiscale behandeling, die alleen relevant is als een voortdurend erfpachtrecht direct bij uitgifte wordt afgekocht, snijdt naar mijn mening onvoldoende hout (zeker in het kader van de vraagstelling: overstap).Tot op heden hangen we de visie aan dat overstappen onbelast is omdat × het primair ziet op een contractueel voorziene herziening van de schuldplichtigheid terwijl × het recht is essentie niet wezenlijk wijzigt (voortdurend is net zo lang als eeuwigdurend). Zo sprake zou zijn van belastingheffing dan gaat het om overdrachtsbelasting en zijn daaraan geen gevolgen verbonden voor BTW-aftrek in grondexploitaties.

Dat neemt overigens niet weg, dat we wel degelijk een (potentieel) probleem hebben bij uitgifte als × de grondwaarde voortdurende erfpacht afwijkt van de erfpachtgrondwaarde eeuwigdurende erfpacht en/of als × de erfpachter bij direct uitgifte van een voortdurend erfpachtrecht kiest voor afkoop tegen een afkoopsom die dan onder de grondwaarde ligt.

Als achtergrond: De uitgifte in voortdurende/eeuwigdurende van een bouwterrein tegen een canon is hoe dan ook een levering voor de BTW ongeacht de hoogte van de canon. De heffingsgrondslag voor de BTW bij een canonbetalend recht is gelijk aan de waarde economisch verkeer van de onderliggende onroerende zaak (WEV eigendom). De belastingdienst volgt tot op heden onze stelling dat de residuele grondwaarde gelijk is aan de WEV. Dat kan anders worden als voor vestigingen van een eeuwigdurend erfpachtrecht op een andere grondwaarde komen dan bij een voortdurend erfpachtrecht. Op basis van de huidige wetgeving zouden we bij canonbetalende rechten dan de hogere (erfpacht)grondwaarde als hogere heffingsgrondslag zouden moeten hanteren. De fiscaliteit van de uitgifte verandert daardoor niet maar wel het bedrag van de BTW-heffing.
Vervelend wordt het pas als de erfpachter direct bij uitgifte van een voortdurend recht kiest voor afkoop tegen een afkoopsom die lager is dan de (erfpacht)grondwaarde. Die vestiging geldt dan naar het oordeel van de Belastingdienst als vestiging van een canonloos recht onder de WEV. Bijgevolg is sprake van een (fictieve) verhuurdienst die is vrijgesteld van BTW en wordt belast met overdrachtsbelasting. Tenzij geopteerd kan worden voor BTW-belaste verhuur, verliest de gemeente haar recht op aftrek van de grondproductie van de uit te geven kavel drukkende BTW.

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: maandag 30 januari 2017 14:41
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e ten
CC: 5.1.2e; 5.1.2e (OGA); 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: vragen van Van Osselaer

Collega's,
Vraag 5a en 5b van Osselaer gaan (gelukkig) toch over een iets andere situatie dan zojuist besproken.
Bijgaand is mijn voorstel voor het antwoord op deze vraag. Dit antwoord heeft een sterk fiscale achtergrond, dus vriendelijk verzoek: 5.1.2e, wil jij de fiscale gedachtengang in het antwoord checken en desgewenst aanvullen?
Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 27 januari 2017 17:21
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e ten
CC: 5.1.2e; 5.1.2e; 5.1.2e; 5.1.2e (OGA)
Onderwerp: FW: vragen van Van Osselaer

Hoi 5.1.2e,

Tussenstand voor het weekend tot en met vraag 4 in document. De andere en onderstaande vragen volgende week ☺

Groeten en goed weekend,

5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e ten
Verzonden: donderdag 26 januari 2017 14:48
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e (OGA); 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: vragen van Van Osselaer

Beste allen,
Ik heb jullie net gevraagd nog mee te denken in de beantwoording van de vragen van Van Osselaer. In de bijlage vinden jullie de sjabloon waarin al zijn vragen staan die via de reguliere weg zijn binnengekomen. 5.1.2e heeft al een eerste slag gemaakt met beantwoorden en ook aangegeven waar hij extra denkkracht kan gebruiken.
Daarna heeft Van Osselaer per mail nog aanvullende vragen per mail gesteld, die ik hieronder heb weergegeven.
Als jullie suggesties voor antwoorden hebben op zowel de vragen in het document als de vragen hieronder dan hoor ik het graag.
Dinsdag is de technische sessie al, dus zou mooi zijn als het daarvoor al lukt. Maar later die week mag ook.
Groet 5.1.2e
Geachte heer 5.1.2e, beste 5.1.2e,
In overleg met 5.1.2e wil ik je nog een aantal vragen stellen om het erfpacht voorstel en de impact ervan beter te begrijpen.

1. Op de website over erfpacht (https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/vernieuwing/verdieping/verschil-tussen/) lees ik: *"Bij het berekenen van de nieuwe canon bij het einde van een tijdvak wordt nu een afslag gehanteerd van 25% (depreciatie) op de berekende grondwaarde. Daarnaast maken erfpachters vaak gebruik van een deskundigencommissie om de waarde te bepalen, waarbij de grondwaarde gemiddeld nog eens met 13% daalt. In het nieuwe stelsel wordt voor overstap een afslag (depreciatie) van 10% gegeven. Het verschil van 15% heeft nu een plek gekregen in het berekenen van de buurtstraatquote."*

   a. Hoe heeft het verschil van 15% een plek gekregen in het berekenen van de buurtstraatquote? Kunnen jullie cijfermatig laten zien hoe de 15% wordt 'gecompenseerd'?
   b. Is het correct dat er geen brug is geslagen naar de resterende 13%? Ze nee, waarom is hiervoor gekozen?

2. De opstalwaarde heeft een grote invloed op de grondwaarde.

   a. Welke aannames zijn gebruikt bij het berekenen van de herbouwwaarde? Ik weet dat in eerdere documenten hierover meer is geschreven (welke vuistregels zijn gehanteerd etc), maar ik mis een uitwerking van de berekening en de precieze parameters die voor het huidige voorstel zijn gebruikt. Zouden deze gedeeld kunnen worden?

3. In het document van Ortec wordt op pagina 14 gezegd: *"Er is een aantal extreem grote grondquotes, tussen de 56,8 en de 84,4%. Het verdient de aanbeveling om deze extremen nader te analyseren."*

   a. Waarom spreekt Ortec hier van 'extreem grote grondquotes'? Zou Ortec kunnen worden gevraagd dit toe te lichten?
   b. Heeft deze analyse nadere plaatsgevonden?
   c. Zou de nadere analyse gedeeld kunnen worden?
   d. Kunt u een overzicht geven van de (impliciete) grondquotes die zijn gehanteerd bij uitgifte van nieuwe grond in de gemeente Amsterdam in 2012, 2013 en 2014?
   e. Kunt u een overzicht geven van de grondquotes bij de canonherzieningen einde tijdvak voor woningen in 2012, 2013 en 2014?

4. In het document van Ortec wordt in de conclusie onder punt 3 gemeld dat de methode van GO geen rekening houdt met de kwaliteit van de opstal. "Het niet rekening houden met de kwaliteit van de opstal heeft tot gevolg dat in relatief dure (goedkope) buurten de grondquote te hoog (laag) wordt vastgesteld."

   a. Is het correct dat er geen rekening is gehouden met de kwaliteit van de opstal?
   b. Zo nee: hoe is er rekening gehouden?
   c. Zo ja: waarom is hiervoor gekozen?
   d. Zijn er mogelijkheden onderzocht om de kwaliteit van opstal alsnog mee te nemen? Wat waren de bevindingen?
   e. Wat zouden mogelijkheden zijn om de kwaliteit alsnog mee te nemen?

Bij voorbaat veel dank voor de antwoorden. Ik zou ze graag gebruiken in mijn voorbereiding op de commissiebespreking op 8 Februari. Mochten er vragen onduidelijk zijn dan stel ik het op prijs als we even konden bellen voor verduidelijking. Mijn nummer is 5.1.2e.
Nogmaals dank,
Joris van Osselaer