To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Tue 2/21/2017 8:15:53 PM
Subject: RE: Vraag [redacted]
Received: Tue 2/21/2017 8:15:53 PM

Dag 5.1.2e,
Volgens mij is het antwoord goed. Eventueel kan het onderstaande nog toegevoegd worden aan het antwoord.
"Door deze wijze van berekening is de grondprijs van een bestaande woning ook in lijn met de grondprijs van een bouwrijpe levering voor een nieuwe woning. De grondprijs voor een nieuwe woning wordt weliswaar exclusief btw bepaald, maar uiteindelijk betaalt de consument btw over de grondprijs. Bij gelijke woningen is de grondprijs die de consument betaalt bij een bestaande woning en een nieuwe woning daarmee gelijk."
Met het bovenstaande wil ik impliciet aangeven dat anders een korting van 21% wordt gegeven t.o.v. van nieuwbouw woningen.
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: maandag 20 februari 2017 17:08
Aan: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Vraag [redacted]

5.1.2e 5.1.2e,
Zoals je neem ik aan weet heeft raadslid Van Osselaer schriftelijke vragen gesteld bij onder meer het beleid grondwaardebepaling.
Een van de vragen is nr. 10:

> "Uit de stukken blijkt dat de keuze voor 'bebouwde grond' in plaats van 'bouwrijpe grond' als referentie een grote invloed heeft op de grondprijs, onder andere omdat de aftrek voor BTW die in 'bouwrijpe grond' werd gehanteerd vervalt.
>
> a. Kan het college inhoudelijk toelichten of en waarom 'bebouwde grond' als uitgangspunt te verkiezen is boven 'bouwrijpe grond'?
>
> b. Trekt het college de conclusie dat het nemen van 'bouwrijpe grond' als uitgangspunt zoals dit in het huidige systeem gebeurt niet te rechtvaardigen

is?"

In de concept-beantwoording is de volgende tekst opgenomen:

Antwoord 10a en b:

Bij de keuze tussen "bebouwde grond' en 'bouwrijpe grond' heeft het college er voor gekozen het advies van de Grondwaardecommissie te volgen. De Grondwaardecommissie concludeert op bladzijde 67 van haar advies "Schoon schip": "*Een tweede belangrijke constatering van* 5.1.2e *is dat de waarde van bebouwde grond die in erfpacht is uitgegeven, kan worden berekend op basis van de WOZ-waarde. De Wet WOZ schrijft voor dat een woning gewaardeerd dient te worden alsof deze op eigen grond zou staan. De WOZ-waarde is gebaseerd op verkoopcijfers van vergelijkbare woningen. Voor zover deze vergelijkbare woningen op erfpachtgrond staan, dienen de verkoopcijfers gecorrigeerd te worden met de contante waarde van toekomstige canonverplichtingen om te komen tot een waardering 'op eigen grond'. Dit komt overeen met wat een koper van een woning uiteindelijk voor de woning over heeft; niet alleen de aankoopprijs, maar ook de toekomstige erfpachtbetalingen. Door van de WOZ-waarde de opstalwaarde, de bouwkosten gecorrigeerd voor veroudering, af te trekken, resulteert de waarde van erfpachtgrond.*"

De Grondwaardecommissie gaat in haar rapport uitgebreid in op de fiscaliteit bij het bepalen van de grondwaarde (zie bladzijde 37 van Schoon Schip). Dat betreft weliswaar de wijze hoe deskundigen de grond waarderen maar de conclusie is dat BTW-aftrek alleen te rechtvaardigen is als het vastgoed ook BTW-belast geleverd wordt. In het geval van bestaande erfpachtrechten is dat doorgaans niet het geval. Een aftrek is volgens de Grondwaardecommissie dan ook niet op zijn plaats. Op de huizenmarkt zijn transacties doorgaans belast met overdrachtsbelasting en deze belasting komt ten laste van de koper. De WOZ-bepaling gaat uit van de waarde exclusief overdrachtsbelasting.

Verzoek van 5.1.2e en mij is of jij dit antwoord wilt checken. Heb je daar gelegenheid voor uiterlijk morgen (dinsdag dus)?
Mocht je meer willen weten laat het horen.
Dank alvast en groet,
5.1.2e