Verzameldocument

WOB verzoek 5.1.2e **- BTW correctie bij bestaande erfpachtrechten**

Documentnaam: Actualisatie/ herijking voor grondprijsbepaling bij einde tijdvak
Datum: 30 december 2013

2. *BTW*
Bij verlenging bestaande erfpachtcontracten is er geen sprake van BTW. Dus de residuele grondwaarde is dan gewoon de VON prijs minus de stichtingskosten/herbouwkosten. De huidige grondprijsverlaging van 21 procent heeft bij bestaande bouw geen reden.
Hier lijken we het intern wel over eens te zijn. Nog eens wat breder in OGA uitzetten. Bijvoorbeeld bij de erfpachttafel. En als dan niet duidelijk is dat het niet kan, dan kunnen we voorstellen de BTW vanaf 2015 uit de berekening voor bestaande bouw te halen.

Documentnaam: Opdrachtformulering nieuwe systematiek grondprijsbepaling bij bestaande erfpacht
Datum: 21 mei 2014

BTW: In de huidige methode wordt van de grondwaarde, analoog aan de situatie bij nieuwbouw, 21 procent BTW afgetrokken. Bij verlenging bestaande erfpachtcontracten is er echter geen sprake van een BTW heffing. De residuele grondwaarde is de VON prijs minus de stichtingskosten/herbouwkosten.
De hoogleraren zien BTW afslag wel als een rechtvaardige afslag, wellicht omdat er bij eerste uitgifte BTW is betaald. BTW is ingevoerd in de jaren '60, over oude rechten is dus nooit BTW betaald

Documentnaam: Mogelijk aanpassingen bij canonherziening einde tijdvak (CHET)
Datum: augustus 2014

1. De aftrek van 21% BTW van de residuele grondwaarde bij CHET

Grondprijsbepaling bij bestaande rechten
Bij bestaande rechten wordt ook een genormeerde residuele grondprijsbepaling toegepast. De grondwaarde is gelijk aan de waarde van de woning (inclusief voor 50 jaar vooruitbetaalde canon) minus de opstalwaarde van de woning. De opstalwaarde van de woning wordt gelijkgesteld aan de herbouwwaarde van de woning en die is gelijk aan de stichtingskosten van een soortgelijke nieuwbouwwoning. Hierbij worden voor álle eengezinswoningen in Amsterdam de genormeerde stichtingskosten gebruikt van de referentiewoning "rijwoning met 2,5 lagen". Bij alle meergezinswoningen in Amsterdam worden de stichtingskosten gebruikt van de referentiewoning "portiek met 5-8 lagen". Deze referenties zijn relatief dure voor eengezinswoningen respectievelijk meergezinswoningen waardoor de grondwaarde eerder te laag wordt ingeschat dan te hoog.
Ook bij bestaande rechten wordt van de residuele grondwaarde 21% afgetrokken zodat de grondwaarde bij bestaande bouw gelijk is aan de grondwaarde bij nieuwbouwwoningen waarvoor dezelfde referentie van toepassing is.

Ad 2) De aftrek van 21% BTW van de residuele grondwaarde bij CHET

Omdat er voor gekozen is de grondprijs bij bestaande rechten hetzelfde te berekenen als bij nieuwe uitgiften, word ter bij bestaande rechten ook 21% "BTW" van de residuele grondprijs afgetrokken.
Dit mist echter onderbouwing. De erfpachter hoeft namelijk geen BTW te betalen over zijn bestaande recht. En in het verleden heeft hij ook nooit BTW betaald over de grond. BTW is in Nederland ingevoerd op 1 januari 1969. Dus over de rechten die nu aan het einde van hun tijdvak zitten is destijds geen BTW geheven.

Dus, waarom 21% korting geven?

Voordeel van het schrappen van deze op zich ongefundeerde aftrek is een 21% hogere grondwaarde.
Wanneer erfpachters de gemeentelijke aanbieding niet accepteren, dan verlagen de taxateurs de grondprijs doorgaans ook met 21% "BTW". Zij hebben de gemeente sinds enkele jaren hierin gevolgd (daarvoor deden zij dat niet). Hoewel de onderbouwing ontbreekt zijn de taxateurs daarop moeilijk aan te spreken zoland de gemeente zelf ook 21% aftrekt.
Dit zou ook een reden kunnen zijn om te kiezen voor het schrappen van de BTW. Het is dan mogelijk taxateurs wel aan te spreken op de aftrek. Om een en ander niet tot een hogere gemeentelijke aanbieding te laten leiden kan de depreciatie worden aangepast. Bij een depreciatie van niet 25% maar 38% is de grondprijs gelijk aan de huidige situatie. (Let wel, dan compenseren we dus een aftrek waarvoor op zich geen grond is). Taxateurs hanteren nu bovenop de "BTW aftrek" ook nog vaak een depreciatie van 40%.

Nadeel/voordeel.
De commissie van hoogleraren zag overigens wel wat in aftrek van BTW als er in het verleden wél BTW is betaald bij uitgifte.
Vanaf 2019 is er over een aantal rechten die aan het einde van hun tijdvak zitten wel BTW betaald. Moet de BTW aftrek dan na een paar jaar weer opnieuw worden ingevoerd? En moet het percentage afhankelijk zijn van het jaar van uitgifte? Het percentage te betalen BTW is niet altijd hetzelfde geweest en is pas sinds kort 21%.

Mocht er behoefte zijn op een of andere manier een historisch betaalde BTW te verrekenen in het nieuwe tijdvak, dan is dat wellicht makkelijker middels het coulance component van de depreciatie op te lossen.

Historische btw-tarieven Nederland

Ingangsdatum	Percentage
01-01-1969	4% / 12%
01-01-1971	4% / 14%
01-01-1973	4% / 16%
01-10-1976	4% / 18%
01-01-1984	5% / 19%
01-10-1986	6% / 20%
01-01-1989	6% / 18,5%
01-10-1992	6% / 17,5%
01-01-2001	6% / 19%
01-10-2012	6% / 21%

Bron: Wikipedia

1. De "BTW"

Het schrappen van deze aftrek van 21% leidt (uiteraard) tot een verhoging van de grondprijs met 21%.

De aftrek van BTW, zoals in de huidige methode wordt gedaan, mist onderbouwing. Deze is weliswaar in het voordeel van de erfpachter maar het is beter uit te leggen wanneer deze wordt afgeschaft en ter compensatie de politiek bepaalde depreciatie naar boven wordt bijgesteld. Het is dan neutraal voor de gemeentelijke aanbiedingen aan erfpachters.

Documentnaam: Geannoteerde Agenda - Grondprijsbeleid 2015
Datum: 20 augustus 2014

Een van die contexten betreft bestaande rechten en de canonherzieningen bij einde tijdvak (CHET). In het Coalitieakkoord wordt aangekondigd dat, in het kader van het voorbereiden van een systeem van eeuwigdurende erfpacht, een commissie van onafhankelijke deskundigen wordt gevraagd advies te geven over de beste methode van grondwaardering en de huidige taxatiepraktijk.
Een soortgelijke vraag lag ook afgelopen winter voor: in het kader van de voorbereiding van nieuwe Algemene Bepalingen Amsterdam (ook wel de modernisering van het erfpachtstelsel genoemd) heeft een deskundigencommissie van hoogleraren zich al gebogen (commissie Frijns) over de beste manier om de canon onder bestaande, in erfpacht uitgegeven woningen te bepalen. Ook de kritische controle van door externe deskundigen geproduceerde grondwaardetaxaties hebben geleid tot aanknopingspunten voor mogelijke verandering van de gemeentelijke werkwijze.
Deze canonbepaling behelst een aantal stappen. Een van die stappen is de berekening van de grondwaarde van een woning. De commissie Frijns heeft daarbij een aantal punten benoemd die afwijken van de huidige genormeerde berekening van de grondwaarde:

1) De commissie vindt dat BTW geen rol mag spelen in de residuele som bij een herziening van een bestaand recht;

Deze door de Commissie Frijns voorgestelde aanpassingen leiden tot hogere en meer gedifferentieerde grondprijzen dan de grondprijzen die de uitkomst zijn van de huidige systematiek. De nu gebruikte methode van grondprijsbepaling bij bestaande rechten woningbouw heeft dus zijn imperfecties. OGA realiseert zich dat. En omdat de stukken van de Commissie Frijns openbaar zijn, realiseert de gemeenteraad zich dat ook.
Voorstel van de kant van OGA is om eventuele aanpassingen aan de huidige CHET procedure niet nu al in de Grondprijzenbrief door te voeren, maar het mee te laten lopen met de komende vernieuwing van het erfpachtstelsel. Dat voorkomt dat er twee maal in korte tijd een grote beleidswijziging is op dit onderwerp. Wij adviseren u bovendien om aan de gemeenteraad met vermelding naar de openbare stukken van de Commissie Frijns te benoemen dat u zich bewust bent van de imperfecties, maar dat u de keuze heeft gemaakt deze nu niet op te lossen, maar dit te betrekken bij komende vernieuwing.