Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

De staatssecretaris van Financiën
De heer ir. E.D. Wiebes MBA
Postbus 20201
2500 EE DEN HAAG

Datum .. mei 2016
Behandeld door [redacted]
Telefoon/e-mail [redacted]@amsterdam.nl

Onderwerp Vernieuwing erfpachtstelsel en omzetbelasting.

Geachte heer Wiebes,

De gemeente Amsterdam is voornemens om in 2016 een nieuw, eeuwigdurend, erfpachtstelsel te introduceren. Over de fiscale aspecten (omzet-, overdrachts- en inkomstenbelasting) van het nieuwe stelsel hebben wij overleg gehad met de Rijksbelastingdienst. Met elkaar hebben wij vastgesteld dat de wetgeving een – mogelijk onbedoelde – uitwerking heeft die de gemeente Amsterdam voor problemen stelt. Met deze brief vragen wij uw aandacht voor de problemen en vragen wij u of u bereid bent om met ons te verkennen of deze problemen opgelost kunnen worden.

In het nieuwe erfpachtstelsel van de gemeente Amsterdam wordt de vergoeding voor het gebruik van de grond (de canon) slechts één keer vastgesteld. De canon staat dan voor altijd vast, waardoor de erfpachters zekerheid krijgen over hun erfpachtkosten. De erfpachter heeft de keuze om de canon periodiek te betalen of om de canonverplichting in één keer af te kopen. De gemeente voert het nieuwe stelsel deze zomer als eerste in voor nieuwe erfpachtcontracten. Dat zijn contracten waarbij een onroerende zaak voor het eerst in erfpacht wordt uitgegeven . Voor alle bestaande erfpachtcontracten wordt later een overstapregeling gemaakt, op basis waarvan erfpachters kunnen kiezen om al dan niet over te stappen naar het nieuwe erfpachtstelsel.

Over de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften heeft overleg met de Rijksbelastingdienst plaatsgevonden. De in erfpacht uit te geven grond ten behoeve van nieuwbouw kwalificeert voor de omzetbelasting meestal als een bouwterrein. De Rijksbelastingdienst heeft aangegeven dat de wetgeving bij jaarlijkse canonbetaling of bij afkoop van die jaarlijkse canonverplichting zou kunnen leiden tot een verschil in fiscale behandeling als niet de waarde in volle eigendom door de gemeente in rekening wordt gebracht. Overigens is de

gemeente van mening dat de gemeente altijd een marktconforme prijs realiseert voor de terreinen die zij uitgeeft.

Kiest de erfpachter in dat geval voor canonbetaling, dan wordt de vestiging van het erfpachtrecht aangemerkt als een belaste levering voor de omzetbelasting. Kiest de erfpachter bij uitgifte voor afkoop, dan wordt de vestiging aangemerkt als een vrijgestelde levering voor de omzetbelasting. In plaats van omzetbelasting is dan overdrachtsbelasting verschuldigd. De erfpachter bepaalt dus door zijn keuze voor canonbetaling of afkoop het fiscale regime. De vestiging van twee inhoudelijk identieke erfpachtrechten kan daardoor fiscaal anders worden behandeld.

De ongelijke behandeling stelt de gemeente Amsterdam in haar prijsstelling voor problemen. Zonder in detail te treden kan de ongelijke handeling na de heffing van btw of overdrachtsbelasting tot een ongelijke prijs leiden voor identieke erfpachtrechten.
Omdat wij dit ongewenst vinden, hebben wij nog eens als mogelijke oplossingsrichting benadrukt dat de gemeente altijd een marktconforme prijs realiseert voor de terreinen die zij uitgeeft. De gemeente zet daarom ook veelal terreinen via tenders in de markt.
De Belastingdienst kon onze visie op oplossingsrichtingen echter niet delen omdat de wetgeving naar de beleving van de Belastingdienst hiertoe geen ruimte bood.

Graag zouden we de mogelijkheid willen onderzoeken om in de wet OB en/of het Uitvoeringsbesluit OB op te nemen dat het vestigen van een eeuwigdurend erfpachtrecht op basis van een marktconforme grondwaarde van het erfpachtrecht altijd een levering is voor de omzetbelasting.

Graag vernemen wij van u of u bereid bent tot een gesprek om de mogelijkheden daartoe te onderzoeken.

Mocht u vragen hebben, dan kunt u contact op nemen met [redacted], Hoofd van Bureau Fiscaal Advies & Control van de gemeente Amsterdam. Zijn gegevens staan in de aanhef van deze brief.

Hoogachtend,

U. Kock
Wethouder Financiën