Gemeente Amsterdam

Definitief standpunt Belastingdienst over eeuwigdurend erfpachtstelsel

Aan Bestuurlijk Team
Van Werkgroep fiscale effecten
Datum 30 januari 2015

Gevraagde beslissing

1. Te besluiten om aan een fiscaal advieskantoor te vragen om voor de inspraak van de Algemene Bepalingen een standpunt op te stellen over de fiscale gevolgen van de vernieuwing.
2. Kennis te nemen van de mogelijke effecten van de herziene heffingsgrondslag van BTW bij uitgifte van bouwterreinen.

Korte toelichting/samenvatting

In het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel (VES) is er overleg tussen de gemeente Amsterdam en de (Rijks)Belastingdienst over de fiscale gevolgen van de vernieuwing. In deze notitie wordt ingegaan op de stand van zaken en de mogelijkheden met betrekking tot het proces en de planning.
Los van het overleg met de Belastingdienst is gebleken, dat de reparatie van de heffingsgrondslag van BTW per 1 januari 2015 bij uitgifte van bouwterreinen een hogere BTW-heffing als onvoorzien neveneffect in zich kan dragen. In deze notitie is daarom ook die problematiek verkend.

Ad.1. Kennis te nemen van de twee opties voor het proces tot een definitief advies over de fiscale gevolgen van de vernieuwing van het erfpachtstelsel

De bijlage bevat een besprekingsverslag van het constructieve overleg dat dinsdag 27 januari jl. is gevoerd tussen de (Rijks)Belastingdienst en de gemeente. Het verslag is opgesteld door (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e) an de Belastingdienst. In de bespreking is aan de orde gekomen dat de gevolgen van de vernieuwing van het erfpachtstelsel voor de inkomstenbelasting, de overdrachtsbelasting en BTW waarschijnlijk onderdeel zullen zijn van het definitief standpunt dat de Belastingdienst afgeeft. De belangrijkste vragen die beantwoord moeten worden door de Belastingdienst zijn de volgende:

- Is voor erfpachtrechten onder het eeuwigdurende stelsel de eigenwoningregeling van toepassing op grond van art. 3:111 Wet IB 2001, waarbij speciale aandacht wordt besteed aan de mogelijkheid tot vooruitbetaling en de aftrekbaarheid van de corresponderende financiering en overige lasten in dit verband.

- Leidt de conversie van het erfpachtrecht van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel tot een belaste verkrijging op grond van de overdrachtsbelasting en wat is dan de heffingsgrondslag?

De Belastingdienst heeft aangegeven dat het op zijn minst een conceptvoorstel tot wijziging van het erfpachtstelsel nodig heeft inclusief concept Algemene Bepalingen en relevant beleid om te komen tot een definitief standpunt. De gemeente heeft nu eind juni als de concept Algemene bepalingen klaar zijn de keuze uit de volgende 2 mogelijkheden.

1. De gemeente stuurt het conceptvoorstel tot wijziging van het erfpachtstelsel inclusief de concept Algemene bepalingen naar de Belastingdienst en vraagt de Belastingdienst te komen met een definitief standpunt. De Belastingdienst heeft aangegeven dat zij drie maanden nodig heeft om tot een definitief standpunt te komen. Nadat dit definitieve standpunt is ontvangen kan dit meegezonden worden met de andere stukken voor de inspraak voor de Algemene Bepalingen. Dit heeft als gevolg dat de gemeente voor de inspraak duidelijkheid kan verschaffen over de fiscale gevolgen van de stelselwijziging. Nadeel van deze procedure is dat de inspraakprocedure pas 3 maanden na eind juni kan beginnen wat zal leiden tot vertraging van het proces.
2. Parallel aan de afstemming met de Belastingdienst zal eind juni de inspraak starten met als gevolg dat gedurende de inspraak de gemeente aan de burgers nog geen definitieve zekerheid kan bieden over de fiscale gevolgen van de stelselwijziging. Het is wel mogelijk dat voor de inspraak aan een onafhankelijk fiscaal advieskantoor gevraagd wordt om een standpunt in te nemen over de fiscale gevolgen van de stelselwijziging. De gemeente kan dan dit standpunt meesturen naar de inspraak.

Advies

De Belastingdienst heeft in het overleg aangegeven dat de mate van zekerheid die de gemeente ontvangt door het definitieve standpunt afhangt van de consistentie van de gepresenteerde feiten in relatie tot de werkelijkheid. Met andere woorden indien er vanwege de inspraak of andere redenen in een later stadium wijzigingen plaats vinden van de Algemene Bepalingen en/of bijlagen/beleidsnotities, kan dit van invloed zijn op de verstrekte zekerheid. Om die reden wordt voorgesteld om te gaan voor voorstel 2 waarbij aan een fiscaal advieskantoor gevraagd wordt om voor de inspraak van de Algemene Bepalingen een standpunt op te stellen.

Ad. 2 Kennis te nemen van de mogelijke effecten van de herziene heffingsgrondslag van BTW bij uitgifte van bouwterreinen.

Met ingang van 1 januari 2015 is nieuwe regelgeving van kracht met betrekking tot de heffingsgrondslag voor de BTW. Hoewel daarmee de (BTW)status van de vestiging van erfpachtrechten op een bouwterrein tot het verleden behoort, moet een onbedoeld (en vanuit gemeenteperspectief ongewenst) neveneffect geadresseerd te worden.

De uitgifte in voortdurende of eeuwigdurende erfpacht van een bouwterrein is rechtens met BTW belast indien uitgifte geschiedt op basis van een grondwaarde **gelijk aan de waarde in het economisch verkeer van het erfpachtrecht**. Het huidige, op residuele grondwaarde gebaseerde grondprijsbeleid voldoet aan dat criterium. De heffingsgrondslag waarover de gemeente de

erfpachter BTW in rekening brengt, dient dan te worden gesteld op de **waarde in het economische verkeer van de zaak waarop het recht betrekking heeft** (=waarde eigendom).

In theorie hoort de waarde van de onroerende zaak hoger te zijn dan de grondwaarde van een erfpachtrecht met een 50-jaarlijkse herziening van de canon. Tegen die achtergrond zou de gemeente bij voortzetting van haar BTW-praktijk (BTW over grondwaarde) een te lage heffingsgrondslag hanteren.

Hoewel er in de huidige markt maar een beperkt waarde onderscheid is en de Belastingdienst volledig bekend is met onze uitvoeringspraktijk, is de gemeentelijke BTW-praktijk niet duurzaam houdbaar. Vanaf het moment dat de grondwaardecommissie in het kader van VES zijn rapport uitbrengt, zal breed kenbaar worden wat de (theoretische) waardeverschillen zijn tussen voortdurende erfpacht , eeuwigdurende erfpacht en eigendom.

Als de waarde van de onroerende zaal op € 100.000 wordt gesteld, dan zou het gevolg van de toepassing naar de letter van de wetgeving zou zijn dat de erfpachter steeds € 21.000 BTW zou moeten betalen ongeacht de grondwaarde waarop canon/afkoopsom voor het erfpachtrecht is bepaald. Ten opzichte van de huidige praktijk betekend dat bij een grondwaarde van bijvoorbeeld:

- € 80.000 voor voortdurende erfpacht de af te dragen BTW € 4.200 minder bedraagt (€ 16.800) en
- € 90.000 voor eeuwigdurende erfpacht de af te dragen BTW € 2.100 minder bedraagt (€ 18.900).

Dit onbedoelde neveneffect van de reparatiewetgeving is met Bureau Fiscaal Advies & Control (FAC) van de Dienst Gemeentebelastingen verkend. Bureau FAC zal dit met andere (erfpacht)gemeenten in eerste aanleg ambtelijk aan de orde stellen.