To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
Sent: Mon 7/6/2015 8:08:05 AM
Subject: RE: Gesprek erfpachtstelsel
Received: Mon 7/6/2015 8:08:07 AM

Dank je wel (10)(2e). Ik wacht het telefoongesprek met (10)(2e) af. Kan wat jou betreft de brief nu weg zoals die er nu ligt?

(10)(2e) (10)(2e)
Financieel beleidsadviseur
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: maandag 6 juli 2015 09:45
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Gesprek erfpachtstelsel

Hoi (10)(2e) en (10)(2e),
Bij uitgifte van een bouwterrein wordt sinds 1 januari 2015 wordt beoordeeld of sprake is van een BTW-levering is de heffingsgrondslag voor de BTW
Sinds 1 januari 2015 geldt bij bouwterreinen dat alleen sprake is van een BTW-levering als de uitgifte plaatsvindt tegen de waarde in het economisch verkeer van het erfpachtrecht. Wordt aan dat criterium voldaan dan geldt als heffingsgrondslag de waarde in het economisch verkeer van de onroerende zaak waarop het erfpachtrecht betrekking heeft. Als we stellen dat de residuele grondwaarde volgens de GWC gelijk is aan de WEV van het recht, die op zijn beurt gelijk is aan de WEV van de onroerende zaak, dan zijn zowel de BTW-belaste levering als de heffingsgrondslag gelijk aan de grondwaarde verzekerd. Dat is de insteek van de brief van KPMG.
Bestuurlijk en communicatief blijft dan moeilijk, dat we een erfpachtrechten vestigen tegen een gelijke grondwaarde als de koopsom van eigendom zou zijn terwijl we aan bestemmingswijzigingen en (m.u.v. woningen) aan wijzigingen van het vloeroppervlak canonverhogingen kunnen verbinden hetgeen bij volle eigendom niet kan.
Als we ten opzichte van de residuele grondwaarde een generieke correctie van 5% toepassen voor het verschil tussen eigendom (100%) en erfpacht (95%), dan zullen we moeten kunnen onderbouwen dat de gecorrigeerde grondwaarde WEV van het erfpachtrecht is. Er zijn dan 2 scenario's:

- ∀ Belastingdienst volgt gemeente, waarna sprake blijft van een BTW-levering met een heffingsgrondslag van 100% (dat is dan helaas de wet aan de wijziging waarvan de gemeente zelf heeft bijgedragen) ∂ problemen:
  - hoe leggen we dat uit (op inhoud goed, op gevoel nauwelijks) +
  - correctie op grondwaarde wordt iets complexer doordat BTW niet over grondwaarde wordt berekend
- ∀ Belastingdienst volgt gemeente niet, waarna BTW vrijgestelde verhuurdienst en heffing overdrachtsbelasting op basis van 17 x jaarcanon ∂ problemen:
  - Hoe gaan we dan ook met beperking aftrekrecht BTW over kosten grondproductie ?
  - Hoe gaan we e.e.a. inbedden in één transparant grondprijsbeleid, dat immers zowel BTW-belaste als vrijgestelde leveringen zal kennen bij vestiging en bij doorlevering van ontwikkelaar aan koper (die residueel effect hebben op vestiging) . Door samengaan met andere belastingeffecten in opvolgende levering van ontwikkelaar en koper wordt dit bijzonder complex in uitvoering en communicatie.

We moeten dus in ieder geval voorkomen, dat de 0% tot 5% zonder inhoudelijke onderbouwing als korting wordt aangemerkt met het geschetste gevolg voor BTW en overdrachtsbelasting. Mijn inzet zou zijn, te benadrukken, dat de GWC oordeelt dat het verschil tussen grondwaarde eigendom en eeuwigdurende erfpacht niet per uitgifte objectief kwantificeerbaar is en bovendien zodanig gering is. Dat het voor de uitvoering van de belastingwetten op nul gesteld moet worden. Beleidsmatig kan dan in het grondprijsbeleid enige ruimte worden genomen mits we dat niet groots verkondigen. Groots verkondigen gaat naar mijn mening tenminste gepaard met een verschil tussen de grondwaarde erfpacht en heffingsgrondslag BTW.
Groeten,
(10)(2e)
PS voor lopende uitgiften blijft de vraag naar het verschil tussen de grondwaarde voortdurende erfpacht en de WEV eigendom in relatie tot de heffingsgrondslag geheel open. Bij voorkeur niet zelf aankaarten maar af laten hangen van Belastingdienst en dan verkennend mee omgaan

---

Van: (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
Verzonden: vrijdag 3 juli 2015 15:01
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e)

Onderwerp: FW: Gesprek erfpachtstelsel

Dag (10)(2e),
Volgens mij leidt het voorstel van (10)(2e) tot veel BTW problemen. Om daar zeker van te zijn hoor ik ook graag jouw mening.
Groet,
(10)(2e) (10)(2e)
Financieel beleidsadviseur
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 3 juli 2015 14:55
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
Onderwerp: Re: Gesprek erfpachtstelsel

(10)(2e),
Ik ga er vanuit dat we het verschil tussen eeuwig durend en koop bij de besluitvorming expliciet zullen maken dus moeten we weten wat dat betekent. Ik stel voor om het als volgt in de notitie op te nemen:
De gwc geeft aan dat eeuwig en koop nauwelijks van elkaar verschillen en tussen de 0 en 5% zullen uitpakken. De gemeente zal op dit punt bij de standpuntbepaling een besluit gaan nemen. Er zijn 3 mogelijkheden. De gemeente kan uitgaan van 0% waardeverschil dan is het standpunt y, als de gemeente uitgaat van een waardeverschil van 5% dan is het standpunt x.
Als er een probleem is dan moeten we dat weten en we zullen dit expliciet maken bij de besluitvorming dus komt toch naar boven.
Groet
(10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)

Op 3 jul. 2015 om 14:35 heeft (10)(2e), (10)(2e) (OGA) <(10)(2e) @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Dag (10)(2e),
> En als we dat zo ter discussie brengen gaat de Belastingdienst zeker zeggen dat voor 100% moet worden afgerekend. Daarom staat nu in de notitie dat volgens de grondwaardecommissie de waarde van vol eigendom nagenoeg gelijk is aan waarde grond die in eeuwigdurende erfpacht is uitgegeven. Anders moeten we dit maandag nog even bespreken als je het daar niet mee eens bent.
> Groet,
> (10)(2e) (10)(2e)
> Financieel beleidsadviseur
> Erfpacht en Uitgifte
> Grond en Ontwikkeling
> Gemeente Amsterdam
> T (10)(2e)
> M (10)(2e)
> (10)(2e) @amsterdam.nl
> Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
>
> **Van:** (10)(2e), (10)(2e)
> **Verzonden:** vrijdag 3 juli 2015 11:58
> **Aan:** (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
> **Onderwerp:** Re: Gesprek erfpachtstelsel
>
> Volgens mij moet dan ook over 95% worden afgerekend want dat is wat ze geleverd gaan krijgen. Lijkt me belangrijk dat de KPMG notitie daar ook vanuit gaat!

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)

Op 3 jul. 2015 om 11:30 heeft (10)(2e), (10)(2e) (OGA) <(10)(2e)@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Dag (10)(2e),
> Laten we dinsdag kijken of hier met de Belastingdienst een issue over gaat ontstaan. Als de Belastingdienst op basis van het advies van de grondwaardecommissie gaat zeggen dat de heffingsgrondslag voor de BTW ook 5% hoger moet zijn, is er een potentieel risico op een rechtzaak met erfpachters die het niet eens zijn dat ze over 100 BTW moeten betalen terwijl ze maar voor 95 geleverd krijgen.
> Groet,
> (10)(2e) (10)(2e)
> Financieel beleidsadviseur
> Erfpacht en Uitgifte
> Grond en Ontwikkeling
> **Gemeente Amsterdam**
> T (10)(2e)
> M (10)(2e)
> (10)(2e) @amsterdam.nl
> Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
>
> **Van:** (10)(2e), (10)(2e)
> **Verzonden:** vrijdag 3 juli 2015 11:19
> **Aan:** (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
> **Onderwerp:** Re: Gesprek erfpachtstelsel
>
> Prima,
> Maar let op: de grondwaardecommissie gaat uit van een verschil tussen eeuwig en koop van maximaal 5% en het zou kunnen dat we dat gaan overnemen als 5%.
> Groet
> (10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)

Op 3 jul. 2015 om 09:53 heeft (10)(2e), (10)(2e) (OGA) <(10)(2e)@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Dag (10)(2e),
> Het lijkt me goed als (10)(2e) dan bij het gesprek gaat omdat BTW naar mijn mening het grootste issue is. Ik heb al gekeken in zijn agenda en hij zou kunnen (behalve eventueel het eerste half uur als die afspraak niet verschoven kan worden).
> Zo gaan we in de notitie meer de nadruk leggen op het feit dat volgens de grondwaardecommissie de waarde van vol eigendom nagenoeg gelijk is aan waarde grond die in eeuwigdurende erfpacht is uitgegeven.
> Groet,
> (10)(2e) (10)(2e)
> Financieel beleidsadviseur

Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 3 juli 2015 08:41
Aan: (10)(2e) @belastingdienst.nl
CC: (10)(2e), (10)(2e) (OGA); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) @belastingdienst.nl; (10)(2e) @belastingdienst.nl
Onderwerp: Re: Gesprek erfpachtstelsel

Beste (10)(2e),
Dank voor het begrip. Graag laat ik de afspraak van 7 juli door gaan. Tot dinsdag derhalve!
Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)

Op 3 jul. 2015 om 00:16 heeft "(10)(2e) @belastingdienst.nl"
<(10)(2e) @belastingdienst.nl> het volgende geschreven:

> Beste (10)(2e),
> Bedankt voor het onderstaande bericht.
> De materie is complex en wij begrijpen dat de gemeente streeft naar kwaliteit door een goede en volledige notitie op te stellen. Dit maakt dat wij begrip hebben voor het feit dat de notitie niet op het besproken tijdstip met ons is gedeeld. Gevolg van deze vertraging is dat de beoogde tijd om voorafgaand aan de vakanties reflectie te geven aan de gemeente enorm in het gedrang komt.
> Alhoewel wij de notitie nu nog niet kennen, is het mijn inschatting, aannemende dat de complexiteit voor vertraging heeft gezorgd, dat het geven van reflectie op de notitie door de belastingdienst geen kwestie van dagen is, maar meer tijd vergt. Mocht dit zo zijn, dan is de vakantie een periode die voor vertraging gaat zorgen. Mijn inschatting is dat we medio augustus weer met een zo goed als volledige bezetting zijn (inclusief de specialisten die bij dit vraagstuk zijn betrokken).
> Dit alles laat onverlet dat een notitie vaak beter te begrijpen is indien deze mondeling wordt toegelicht. Op grond van dit voordeel en het vermoedelijke gebrek aan tijd om tot reflectie te komen, stel ik voor om 7 juli as wel door te laten gaan. Vervolgens proberen wij zo snel mogelijk na de bespreking aan te geven hoeveel tijd wij nodig denken te hebben om tot reflectie te komen. Gegeven de vermoedelijke complexiteit van de materie en de bezettingsgraad vanaf medio augustus lijkt de derde/vierde week augustus op voorhand

aannemelijker als moment van reflectie door de belastingdienst dan een moment voor de vakanties.
Mocht op basis van het bovenstaande een andere optie (dan 7 juli) de voorkeur hebben, dan bespreek ik deze graag met je. Tot slot, teneinde misverstanden te voorkomen, verzoek ik je aan te geven of 7 juli doorgaat.
Mvg.
(10)(2e)
Verstuurd vanaf mijn iPad,
Met vriendelijke groet,

mr. (10)(2e)
Klantcoördinator
.....
Belastingdienst
Directie Grote Ondernemingen
Team automatisering
Kingsfordweg 1 | 1043 GN Amsterdam
Postbus 58944 | 1044 EE Amsterdam
.....
T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e)@belastingdienst.nl
www.belastingdienst.nl
.....

Op 1 jul. 2015 om 07:32 heeft (10)(2e), (10)(2e)
<(10)(2e)@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Beste (10)(2e),
> Wij spraken elkaar maandag over de vernieuwingen van het erfpachtstelsel en ons gesprek daarover op 7 juli.
> Ik zegde toe om zo snel mogelijk de daarvoor benodigde analyse van KPMG ter voorbereiding van dat gesprek toe te sturen.
> De notitie blijkt echter nog niet gereed en ik verwacht dat dit pas maandag het geval zal zijn.
> Dat is in het licht van het gesprek van aanstaande dinsdag uitermate vervelend maar ik vind het belangrijk dat de notitie goed en volledig is.
> Aangezien de tijd om de notitie te bestuderen er dan niet meer is kunnen we 2 dingen doen, ik leg ze graag aan je voor.
> We zouden het gesprek kunnen laten doorgaan en gebruiken om KPMG en de gemeente de notitie te laten toelichten waarna jullie de notitie kunnen lezen en een reactie per mail zouden kunnen verzorgen.
> Een andere mogelijkheid is om het gesprek te verplaatsen met 1 of 2 weken. Het is dan wel zo dat we in de vakantieperiode uit komen en ik me kan voorstellen dat dit voor de belastingdienst lastig is, overigens ook aan de gemeente kant zijn er dan mensen met vakantie (waaronder ik). Verplaatsen tot na de vakantie zou betekenen dat er nog maar weinig tijd is om suggesties van de belastingdienst in het nieuwe stelsel te kunnen verwerken.
> Het is vervelend dat het niet is gelukt de notitie tijdig gereed te hebben, excuus daar voor.
> Graag hoor ik wat gegeven doe situatie uw voorkeur heeft.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten.
Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax and Customs Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email.
This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender.