To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) (OGA)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) de[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e)@deloitte.nl[(10)(2e)@deloitte.nl]; (10)(2e)@deloitte.nl[(10)(2e)@deloitte.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Tue 2/2/2016 6:13:37 AM
Subject: Re: aanvullende vragen Belastingdienst: inkomstenbelasting
Received: Tue 2/2/2016 6:13:43 AM

Dank!

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

Op 1 feb. 2016 om 19:08 heeft (10)(2e), (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Beste allen,
In aansluiting op gesprek heb ik nog even met (10)(2e) afgestemd; de bijlage is inhoudelijk gelijk aan de mailtekst.
Voor verder op die inhoud te gaan: het lijkt verstandig kort voor het overleg onderling af te stemmen. (10)(2e) suggereerde daarom om elkaar 15 minuten voor aanvang te treffen bij het tramcafé.
Zoals in de brief aangegeven zijn er 2 aanvliegroutes naar btw-belaste leveringen.

1. er is sprake van vestiging van een canonbetalend recht.

2. er is sprake van waardebeperking van de eigendom op grond van kwalitatieve verplichtingen al-dan-niet in combinatie met een kettingbeding.

Ad 1. Altijd canonbetaling
Voor projectontwikkelaars is canonbetaling aantrekkelijk en logisch is. Aantrekkelijk omdat het bij uitgifte een relatief gering beslag op kasmiddelen legt (cashflow) en logisch omdat canonbetaling hun kopers de keuze laat bij (door)levering van het erfpachtrecht te kiezen voor afkoop van de canonverplichting.
Voor erfpachters die rechtstreeks afnemen van de gemeente (o.a. zelfbouw/beleggers huurwoningen) spelen die argumenten niet/minder, zodat het voor hen van belang kan zijn bij de vestiging van het erfpachtrecht ook direct de canon af te kopen.
De vraag is dan hoeveel tijd er tussen vestiging en opvolgende afkoop moet zitten om dat te beschouwen als 2 onafhankelijke transacties, waarvan uitsluitend de vestiging een fiscale component kent. Op grond van de erfpachtvoorwaarden vindt uitgifte **altijd** plaats tegen een canon, maar heeft de erfpachter het recht op een door hem gewenst moment zijn canonverplichting voor de eeuwigheid af te kopen. Als op grond daarvan geconstateerd kan worden dat fiscaal gezien eerst sprake is van een canonbetalend recht met opvolgend een fiscaal niet relevante afkoop, dan is het zaak de redactie van de erfpachtakten daarop aan te passen (onderdeel × uitgifte-canon-fiscus en onderdeel × afkoop canon).
Ad. 2 waardebeperking:
Persoonlijk heb ik een voorkeur voor deze insteek omdat die

a. het meest recht doet aan het gezond verstand / beleving,

b. de noodzaak tot een van de erfpachtgrondwaarde afwijkende heffingsgrondslag voor de omzetbelasting wegneemt en

c. ook overigens ongekunsteld is.

Vraag die dan beantwoord moet worden is of sprake moet zijn van buiten de erfpacht gelegen/verzekerde inperkingen

zoals kwalitatieve verplichtingen e.d. of dat de inperkingen ook in het erfpachtrecht verzekerd mogen zijn. In de erfpachtvoorwaarden is immers nadrukkelijk opgenomen, dat erfpachtvoorwaarden beschouwd moeten worden als kwalitatief beding voor zover ze op zichzelf geen zakelijke werking hebben. Als het apart moet, dan kunnen de kwalitatieve verplichtingen/kettingbedingen met de erfpachtakte gevestigd worden.

Voor de volledigheid tenslotte een uitgewerkte theoretische maar onwenselijke opzet, voor de situatie, dat we geen gehoor vinden op de beide aanvliegroutes voor btw-belaste leveringen. We moeten de grondwaarde dan residueel afleiden afhankelijk van het fiscaal regime dat bij canonbetalende en afgekochte rechten dan anders is. Deze opzet is onwenselijk omdat er belangrijke verschillen optreden in de canons/afkoopsommen die in de akten terechtkomen. Zeker na een eerste verkoop van een recht is het hoe en waarom nauwelijks uitlegbaar. Los waarvan het de vraag is of het residuele uitgangspunt een voldoende grondslag vormt om de schijnbare strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel te rechtvaardigen (gelijke rechten met gelijke waarde dienen bij gelijktijdige uitgifte een gelijke erfpachtgrondwaarde/canon/afkoopsom te hebben).

Nog wat noties bij de constatering, dat de gemeente uit wil gaan van "dure" BTW in plaats van de "goedkope" overdrachtsbelasting:

- ∀ Omdat de gemeente als ondernemer netto betaler is (meer afdracht dan aftrek) zou de gemeente vanuit opbrengstenmaximalisatie baat hebben bij fiscaal residueel.

- ∀ De in de Wet OB opgenomen anti-misbruikbepaling (tegengaan bovenmatige BTW-aftrek in verhouding tot BTW-afdracht) faciliteert bij een strikte toepassing juist misbruik ook waar de gemeente niet die bedoeling of wens heeft.

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 29 januari 2016 19:29
Aan: (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e) (OGA); (10)(2e); (10)(2e)@deloitte.nl; (10)(2e)@deloitte.nl
Onderwerp: RE: aanvullende vragen Belastingdienst: inkomstenbelasting

Hoi (10)(2e) en (10)(2e),

In de verkenning, die (10)(2e) en ik gemaakt hebben, stuitten we op de theoretische mogelijkheid om de fiscale component bij de uitgifte residueel en dus casus-gebonden in de grondwaarde te verdisconteren. Hoewel gelijkheid zeker zijn grenzen kent, zal heel moeilijk uit te leggen zijn, dat vrijwel identieke woningen (grootte ligging marktwaarde), die in hetzelfde jaar op de markt komen verschillende grondwaarden, canons en afkoopsommen kennen afhankelijk van × de fiscale belangen van de afnemer of × zijn keuze voor canon of afkoop.

Het licht gaat uit, dus ik ben weg ☺

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 29 januari 2016 15:10
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e) (OGA); (10)(2e); (10)(2e)@deloitte.nl; (10)(2e)@deloitte.nl; (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Re: aanvullende vragen Belastingdienst: inkomstenbelasting

(10)(2e),

Mij lijkt het eigenlijk wel zeer wenselijk dat (10)(2e) (10)(2e) er dinsdag bij is. Het lijkt de verkeerde richting op te bewegen en dan wil ik graag alle kennis aan tafel.

Mij lijkt niet dat de gemeente er mee kan leven maar als we dat anders zien dan hoor ik dat graag.

Ik snap niet zo goed wat (10)(2e) nog moet weten. Alle informatie ligt volgens mij op tafel. Kunnen jullie iets meer duiden wat er in aanvulling daarop dinsdag nodig is?

Ik maak me zorgen over de richting.

Groet

(10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)

(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)

Op 29 (10)(2e). 2016 om 15:05 heeft (10)(2e), (10)(2e) < (10)(2e) @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Dag allen,
Ik sprak zojuist (10)(2e). Komende dinsdag wil hij graag gebruiken om nogmaals op de feiten in te gaan, in relatie tot de omzetbelasting. Vooral van belang zijn de kortingen: wanneer wordt er wel en wanneer (mogelijk) geen korting gegeven. Dat is voor de btw-behandeling toch het cruciale.
De mogelijke uitkomst voor de omzetbelasting is dat er volgens de Belastingdienst (door de korting) een verschil in behandeling ontstaat tussen afkoop (overdrachtsbelasting) en canon betalend (omzetbelasting). Als de gemeente hier mee kan leven, is het goed om dat dinsdag aan te geven.
Volgens mij heeft (10)(2e) de afgelopen weken hier al naar gekeken en was de uitkomst dat dit in een beperkt aantal situaties zou spelen.
(10)(2e) kun jij hier iets over zeggen?
(10)(2e) kun jij dinsdag aangeven wat de uiterste datum is waarop we zekerheid willen hebben?
(10)(2e): volgens mij hoef jij er dinsdag niet bij te zijn.
Groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
Verzonden: vrijdag 29 januari 2016 09:24
Aan: (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: aanvullende vragen Belastingdienst: inkomstenbelasting

Dag (10)(2e)
Dank je voor je reactie. Volgende week dinsdag 2 februari is er weer een overleg met (10)(2e) en zijn collega's. Het zou de snelheid van het dossier zeer ten goede komen als (10)(2e) voor dit overleg onze reactie zouden ontvangen. Als we ze nog enige leestijd willen geven, moet het vandaag verzonden worden.
Of ben je het niet eens met de reactie van (10)(2e) of zijn er andere/betere argumenten? Dan is het van belang om dit aan te geven.
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)
Verzonden: dinsdag 26 januari 2016 09:28
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
Onderwerp: Re: aanvullende vragen Belastingdienst: inkomstenbelasting

Dag (10)(2e),
Dat is goed om te lezen.
Ik heb zojuist de mail van (10)(2e) van vanmorgen beantwoord die daarin dezelfde vraag stelde als jij. Btw is behandeld (zie mail van (10)(2e) van vorige week dinsdag). Ik probeer deze week de ib op te pakken en af te handelen.
Hartelijke groet,
(10)(2e)
Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy smartphone.

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: " (10)(2e), (10)(2e) (OGA)" < (10)(2e) @amsterdam.nl>
Datum:25-01-2016 12:53 (GMT+01:00)
Aan: (10)(2e) < (10)(2e) @amsterdam.nl>
Cc: " (10)(2e), (10)(2e) " < (10)(2e) @amsterdam.nl>
Onderwerp: aanvullende vragen Belastingdienst: inkomstenbelasting

Dag (10)(2e)
Dank je wel voor je persoonlijke reactie. Ik ben weer op kantoor na een intensieve week die op momenten ook heel mooi was. Ik heb nog niet alle werkmail van afgelopen week goed gelezen. Voor de zekerheid vraag ik daarom bij je na of onderstaande antwoord van (10)(2e) voor de inkomstenbelasting nog op enige manier aan de Belastingdienst is verzonden.
Ik hoor graag van je.
Met vriendelijke 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 15 januari 2016 18:34
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
CC: (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e) @deloitte.nl'; (10)(2e) @deloitte.nl'; (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: aanvullende vragen Belastingdienst

Hoi (10)(2e),
Een zoektocht op internet leert, dat veel gemeente in hun verkoopvoorwaarden/-overeenkomsten met de Amsterdamse erfpachtvoorwaarden vergelijkbare bepalingen opnemen. Per artikel heb ik naast de Algemene voorwaarden van de gemeente Rotterdam steeds getracht tenminste een (vindplaats van een) voorbeeld weer te geven. Door de veelheid is het ondoenlijk per artikel en per gemeente een exacte vergelijking te maken.
Overigens is het goed om te weten, dat de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en daaraan voorafgaande algemene bepalingen steeds hebben voldaan aan de eisen voor de goedkeuring als bedoeld onder 1.2.2. van de BWR18386 jo BWBR0026751. Gegeven het feit, dat de positie van de erfpachter in het stelsel van eeuwigdurende erfpacht alleen versterkt wordt, zou het oordeel logischerwijs thans niet anders kunnen uitvallen.

A. Artikel 4 – Bebouwing, inrichting en ingebruikname van het perceel
Het beding tot bebouwing en ingebruikneming komt niet alleen in nagenoeg alle gemeenten voor maar wordt ook stelselmatig gehandhaafd (en in juridische procedures getoetst).Zie uitspraak in hoger beroep gemeente Steenwijkerland tot ontbinding koopovereenkomst wegens niet voldoen aan bouwplicht (ECLI:NL:GHARN:2007:BB8630). Desgewenst is een veelheid aan Algemene Verkoopvoorwaarden te overleggen.

B. Artikel 10 - In stand houden van de opstallen
Hoewel minder wijd verbreid dan de bouwplicht is ook de verplichting tot de instandhouding in een aantal gemeenten in verkoopvoorwaarden opgenomen (o.a. Gemeente Werkendam)
De leden 1 tot en met 3 van artikel 10 zijn naar hun inhoud overigens gelijk aan de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam en daaraan voorafgaande algemene bepalingen, die de toelatingstoets voor de IB altijd hebben doorstaan (zie hiervoor)

1. De erfpachter is verplicht het perceel en de opstallen in een zodanige staat te houden dat deze geschikt zijn voor de bestemming en het toegestane gebruik zoals opgenomen in de erfpachtakte.
2. Het is de erfpachter niet toegestaan de opstallen geheel of gedeeltelijk te slopen of de vloeroppervlakte van de opstallen te wijzigen.
3. De erfpachter is verplicht de opstallen geheel of gedeeltelijk te herbouwen als deze door welke oorzaak dan ook teniet zijn gegaan.

Slechts bij de beoordeling in 2011 of de eigenwoningregeling ook van toepassing was op door corporaties in ondererfpacht uit te geven woningen (Koopgarant) is aan de orde geweest of deze bepalingen in combinatie met de ondererfpachtvoorwaarden inclusief de daarin vastgelegde deling van de waardeontwikkeling bij verkoop in de weg stonden aan toepassing, In de situatie van Koopgarant waarin dus sprake was van een culminatie van beperkende voorwaarden en uitsluitend voor de duur van de ondererfpacht heeft de gemeente de toepassing van deze leden tijdelijk opgeschort.
Het in AB2000 en voorgaande AB's opgenomen verbod de vloeroppervlakte van de opstallen te wijzigen

zal met de invoering van eeuwigdurende erfpacht voor woningen waarop de eigenwoningregeling van toepassing is niet langer gelden (AB2016:artikel 10 lid 5).

C. Artikel 11 - Splitsing en samenvoeging van het erfpachtrecht

Eveneens minder wijd verbreid is het verbod op de splitsing en samenvoeging. Naast Rotterdam hanteren veel andere gemeente in hun algemene verkoopvoorwaarden een minder verstrekkend verbod (o.a. Utrecht, Zwolle) of beperken zij zich tot specifieke projecten waarvoor ze onwenselijkheid van splitsenonderkennen (o.a. Zutphen).

Dit verbod kan niet los gezien worden van de bijzondere druk op de Amsterdamse woningmarkt en de wijze waarop door o.a. speculanten/huisjesmelkers in het verleden met het snel "maken" van koopwoningen zijn omgegaan. In het huidige uitvoeringsbeleid is de erfpacht ondersteunend aan het publiekrechtelijk beleid en wordt toestemming tot splitsing slechts onthouden waar geen splitsingsvergunning kan worden afgegeven.

De maatregel is daarmee in het belang van zowel de Amsterdamse huisvesting als kopers en te goeder trouw handelende huiseigenaren.

D. Artikel 12 – Ondererfpacht

Voor het verbod op ondererfpacht zijn bij verkoopgemeenten geen pendanten te vinden omdat erfpacht slechts kan bestaan bij de gratie van erfpacht. Bij erfpachtgemeenten is het verbod op ondererfpacht redelijk wijd verbreid (o.a. gemeenten Bladel en Noordoostpolder). Het verbod op ondererfpacht wordt met de AB2016 nieuw geïntroduceerd en kan niet los gezien worden van de (helaas) noodzakelijke bescherming van woonconsumenten. Die bescherming is meervoudig:

1. Binnen het BW is ondererfpacht mogelijk als in de erfpachtvoorwaarden geen andere regeling is opgenomen. Dat wil zeggen, dat tenzij de erfverpachter nadrukkelijk toestemming tot het vestigen van ondererfpacht heeft gegeven, is de ondererfpachter afhankelijk van de positie van de erfpachter. Als de erfpacht om welke reden ook wordt beëindigd, dan eindigt ook de ondererfpacht zonder dat de erfverpachter tot het betalen van enige compensatie aan de ondererfpachter gehouden is.
2. Door de gelaagdheid van hoofd- en ondererfpacht is het doorgronden van de ondererfpacht complex. Dat geldt in het bijzonder de vraag of de ondererfpachtvoorwaarden zich met het nemo-plus beginsel. Een dergelijke complexiteit is niet in het belang van de ondererfpachter van een woning.
3. De stapeling van erfpacht en ondererfpacht die kan betekenen dat geen formeel splitsing in appartementsrechten benodigd zou zijn, speelt als hiervoor genoemd speculanten/huisjesmelkers in de kaart. Niet alleen de gemeente Amsterdam heeft slechts ervaringen met particuliere erfpacht. Dat kan de gemeente bij eigendom niet tegengaan, maar bij erfpacht niet faciliteren.
4. Bij de opzet van erfpacht en ondererfpacht bij Koopgarant bleek het nodig de hoofd- en ondererfpachtvoorwaarden ① inhoudelijk af te stemmen (nemo plus), ② in hun onderlinge samenhang op de toepasselijkheid van de eigenwoningregeling te toetsen en ③te dien einde ondermeer de ondererfpacht te verzekeren door de gemeente expliciet toestemming tot ondererfpacht te laten verlenen (zie onder D.1.). De enige manier om misbruik tegen te gaan en toestemming te borgen is toestemming te onthouden.

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
Verzonden: woensdag 6 januari 2016 10:29
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e) @deloitte.nl'; (10)(2e) @deloitte.nl'
Onderwerp: aanvullende vragen Belastingdienst

Dag (10)(2e) en (10)(2e),

Op verzoek van (10)(2e) geef ik hierbij weer welke aanvullende vragen de belastingdienst heeft gesteld in onze bespreking van gisteren.

Vraag inkomstenbelasting

De Belastingdienst wil weten of de artikels 4, 10, 11 en 12 van de concept AB 2016 maatschappelijk gangbaar zijn. Wat hierbij zou helpen is om aan te tonen of gemeenten bij verkoop van grond ook dit soort eisen stellen aan de nieuwe eigenaar.

Vraag Omzetbelasting

De Belastingdienst stelt zich op het standpunt dat over de waarde van vol eigendom btw afgedragen moet worden op basis van artikel 3 lid 2 OB. De gemeente moet aangeven in welke gevallen (koopwoning, markthuurwoning, commercieel vastgoed en andere gevallen?) het een afslag wil geven over de grondwaarde die in erfpacht wordt uitgegeven.

Ik heb voor vanmiddag een afspraak gepland met (10)(2e) en (10)(2e) om dit te bespreken.
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