Vragenlijst 'andere steden'

JURIDISCHE VRAGEN:

Appartementsrechten:

- Zijn er gevallen geweest waarbij een erfpachter (tussentijds) vrijwillig is overgestapt op de nieuwe algemene bepalingen? Hoe ging dan deze overgang? Bijvoorbeeld ook met percelen die in appartementsrechten zijn gesplitst? We zien op de website van Den Haag dat er afzonderlijk met de appartementsgerechtigden wordt overeengekomen en vervolgens als alle appartementsgerechtigden een overeenkomst hebben met de gemeente dat de wijziging wordt vastgelegd in een akte. Hoe wordt er mee omgegaan als een appartementsrecht ondertussen wordt overgedragen? Of als er met één van de appartementsgerechtigden geen overeenstemming wordt bereikt?
- Wanneer de overeenkomsten afzonderlijk met de appartementsgerechtigden werd getekend: Hoe ging het dan met de waardebepaling van het recht? Per appartementsrecht of het erfpachtperceel (met opstallen) in het geheel?
- Geldt als nieuwe ingangsdatum bij de verschillende appartementsrechten dat deze per appartementsrecht worden afgesproken of per erfpachtrecht? Juridisch is juist één ingangsdatum voor het erfpachtrecht.

Algemene vragen:

- Wordt er na de invoering van het nieuwe systeem in het kader van de invoering ofwel het beheer gemerkt dat bepaalde regelingen missen? Of zijn het overgangsbeleid/ de nieuwe AB's toereikend?
- Zijn er bepaalde aanpassingen doorgevoerd in het nieuwe systeem waarvan nu blijkt dat het juist/ onjuist was deze op te nemen? En wat was de gedachtegang achter de wijziging?

FISCALE VRAGEN OVER ERFPACHTBEHEER EN GRONDEXPLOITATIES:

VENNOOTSCHAPSBELASTING

- Valt het regulier beheer van een erfpachtrecht onder normaal vermogensbeheer?
- Waarom is normaal vermogensbeheer vrijgesteld van vennootschapsbelasting?
- Moet een afkoopsom voor de vennootschapsbelasting in een keer ten gunste van het resultaat worden gebracht of moet de afkoopsom gealloceerd worden over de rest van het tijdvak?
- Hoe moet op de openingsbalans grote hoeveelheden stukken grond (in Amsterdam 250.000 stuks) worden gewaardeerd tegen marktwaarde?
- Binnen de gemeente Amsterdam zijn grondexploitaties zodanig georganiseerd dat bij verrekening sprake is van interne levering aan Bureau Erfpacht (gemeentelijk onderdeel). In de regelgeving in wording is dan sprake van een interne levering. Zijn de grexen dan onbelast?
- In de grondexploitaties zijn integraal uitgaven opgenomen met betrekking tot aanleg van openbare ruimte die voor de btw/bcf als overheidstaak zijn aangemerkt. Ook het maken van bestemmingsplannen wordt soms aangemerkt als overheidstaak. Mogen deze uitgaven die integraal worden meegenomen in de grexen als belaste ondernemerstaak worden gezien?
- Hoe gaan we om met de financiering en rente die door het concern aan ons wordt doorberekend? Wij lenen of financieren niet zelf.
- Hoe zijn jullie omgegaan met (historische) boekwaarde?
- Waren er fiscale consequenties bij de overstap naar een eeuwigdurend erfpachtstelsel?

OVERDRACHTSBELASTING

- Is bij conversie van het erfpachtrecht van voortdurend naar eeuwigdurend stelsel sprake van overdrachtsbelasting of is er uitsluitend verschil in de schuldplichtigheid (de canon) waardoor het waardeverschil nihil is?

FINANCIËLE VRAGEN

- Hoe waarderen jullie eeuwigdurende erfpachtrechten die afgekocht zijn op de balans?
- Hoe waarderen jullie eeuwigdurende erfpachtrechten die canonbetalend zijn op de balans?
- Boeken jullie de historische grondwaarde af ten laste van het resultaat als een erfpachtrecht geconverteerd wordt van tijdelijk naar eeuwigdurende erfpacht?
- Wordt een afkoopsom in een keer ten gunste van het resultaat gebracht?

VRAGEN OVER OVERSTAP EN WAARDEBEPALING:

- Wie en hoe is de grondwaarde bepaald op basis waarvan werd berekend wat een erfpachter moest betalen voor koop van de grond (Rotterdam) of eeuwigdurende afkoop (Den Haag)
- Wanneer kregen erfpachters een aanbod voor koop / eeuwigdurende erfpacht (Fasering?)
- Hoe wordt in de berekening meegenomen wat erfpachters al hebben betaald?
- Hoe berekenen jullie de grondwaarde bij een heruitgifte van een tijdelijk erfpachtrecht
- Hoe berekeningen jullie wat moet worden bijbetaald voor vol eigendom
- Hoe berekenen jullie of en wat er moet worden bijbetaald wanneer de bestemming van een erfpachtrecht wijzigt

VRAGEN OVER COMMUNICATIE

- Hoe werd eeuwigdurende erfpacht ontvangen bij zowel professionals als de erfpachter zelf. Op welke momenten kwam de discussie eventueel op gang, wanneer kwamen de eventuele zorgen?
- Hoe zorgden jullie ervoor dat alle professionele partijen werden betrokken en op tijd wisten wat ze eventueel (anders) moesten doen?
- Hoe hebben jullie de overstap gefaciliteerd? Richtten ze balies in waar mensen met vragen terecht konden bijvoorbeeld?
- Hebben jullie tips en tops in de communicatie (wat werkte juist wel, wat niet)

VRAGEN OVER PROCES

- Hoe lang heeft hun voorbereiding geduurd en kunnen ze aangeven uit welke stappen deze voorbereiding bestond?
- Zouden jullie achteraf gezien het proces weer zo inrichten zoals jullie hebben gedaan, of zouden jullie bepaalde zaken anders hebben aangepakt?
- Wat waren de grootste tegenvallers in het proces en voortgang?
- En wat de grootste meevallers?
- Welke invoeringsstrategie/fasering is gehanteerd?
- Hoe heeft dit uitgepakt? Zijn er aanbevelingen?