Gemeente Amsterdam

Tussentijdse stand van zaken besprekingen Belastingdienst over het eeuwigdurende erfpachtstelsel

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: Wethouder Van den Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Bouwen en Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Project Vernieuwing Erfpacht (werkgroep financieel beleid)
Kopie aan	
Bijlage:	Brieven aan de Belastingdienst inzake BTW
Datum	februari 2016

Gevraagde beslissing:

1. Kennisnemen van het mondeling ontvangen standpunt van de Belastingdienst dat
   a. afslag op de waarde die het gevolg is van bestemmingsbeperkingen (zoals bijvoorbeeld afslag voor markthuur) leiden tot de waarde economisch verkeer en daarmee overeenkomt met de grondslag voor BTW
   b. de waarde die ontstaat door afslag die het gevolg is van erfpacht (1% bij woningen in huidige voorstellen) vooralsnog niet wordt gezien als de waarde economisch verkeer en daarmee niet overeenkomt met de grondslag voor BTW en tevens consequenties heeft voor de BTW plichtigheid voor bij uitgifte afgekochte rechten (zie besluit 2).
2. Kennisnemen van het mondeling ontvangen standpunt van de Belastingdienst dat bij een afslag van 1% als waardeverschil tussen eigendom en erfpacht voor de btw
   a. op canonbetalende rechten de waarde in economisch verkeer van de zaak de maatstaf van heffing is.

   bij afgekochte rechten de Belastingdienst van mening is dat er sprake is van een (verhuur)dienst, omdat de vergoeding bij koopwoningen 99% bedraagt van de waarde van vol eigendom.
3. Kennis te nemen van de mogelijke risico's en effecten van het standpunt van de Belastingdienst
4. Kennis te nemen van de mogelijke oplossingsrichtingen die de komende tijd verder worden uitgewerkt:
   a. met de erfpachter afspreken dat er bij erfpachtaanbieding wordt uitgegaan van canonbetaling. De erfpachter die wil afkopen komt vervolgens (al dan niet in de zelfde akte) met de gemeente overeen om af te kopen.
   b. tegen de waarde vol eigendom btw afdragen aan de Belastingdienst alhoewel tegen 99% wordt geleverd.
   c. De gemeente houdt vast aan het waardeverschil tussen eigendom en eeuwigdurende erfpacht en zoekt bestuurlijke kanalen om dit beperkte waardeverschil overeind te houden en daarbij canon en afkoop op dezelfde wijze te behandelen.
   d. De gemeente ziet af van waardeverschil eeuwigdurende erfpacht en eigendom

Samenvatting

Met de Belastingdienst is het vooroverleg gestart over de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid. Het advies van Deloitte is op XXX aan het BT voorgelegd bij het vaststellen van de Algemene Bepalingen. Inmiddels heeft een tweetal gesprekken met de Belastingdienst plaatsgevonden. Er zijn 2 onderwerpen: de aftrekbaarheid van canon en het BTW regime bij uitgifte.
Ten aanzien van de aftrekbaarheid lijkt het zo te zijn dat de Belastingdienst zich op het standpunt stelt dat ook bij nieuwe uitgiftes onder eeuwigdurende erfpacht er sprake is van aftrekbaarheid inkomstenbelasting. Ten aanzien van de BTW aspecten is er wel een mogelijk knelpunt aan het licht gekomen. Doordat de gemeente van mening is dat er een waardeverschil is tussen eigendom en erfpacht (bij Wonen is dat 1% in de huidige voorstellen) overweegt de Belastingdienst om in dit geval bij afkoop te concluderen dat er sprake is van een dienst en dat de levering derhalve niet onder het regime van BTW mag plaats vinden. Voor de gemeente is de keuze tussen afkoop en canonbetaling een betalingsmogelijkheid en geen principieel verschil. De gemeente vindt dan ook dat beide op dezelfde manier moeten worden behandeld en vindt ook dat de waarde van het economisch verkeer bepalend is. Dat is de waarde die ontstaat met alle beperkingen die gelden voor de locatie, dus ook de beperkingen die het gevolg zijn van erfpacht.

Het is nog niet duidelijk wat het standpunt van de Belastingdienst gaat zijn. Uitsluitsel hierover volgt eind maart, begin april. Dit standpunt kan dan worden betrokken bij de uitwerking van de Algemene Bepalingen en het uitgiftebeleid.

Ad 1a. Kennisnemen van het mondeling ontvangen standpunt van de Belastingdienst dat afslag op de waarde die het gevolg is van bestemmingsbeperkingen (zoals bijvoorbeeld afslag voor markthuur) leiden tot de waarde economisch verkeer en daarmee overeenkomt met de grondslag voor BTW
De gemeente hanteert in het voortdurende en straks ook in het eeuwigdurende erfpachtstelsel een afslag voor bestemmingen op de grondwaarde. Het gaat dan bijvoorbeeld om een lagere grondwaarde die het gevolg is van bijvoorbeeld het realiseren van markthuurwoningen.
De Belastingdienst onderschrijft het standpunt van de gemeente dat deze afslag leidt tot de waarde in het economische verkeer en dat deze derhalve ook de grondslag is voor BTW. Ook onderschrijft de Belastingdienst het standpunt van de gemeente dat dit niet leidt tot vragen omtrent de BTW plichtigheid, of het nu een canonbetalend of afgekocht recht betreft.

Ad 1b. de waarde die ontstaat door afslag die het gevolg is van erfpacht (1% bij woningen in huidige voorstellen) vooralsnog niet wordt gezien als de waarde economisch verkeer en daarmee niet overeenkomt met de grondslag voor BTW en tevens consequenties heeft voor de BTW plichtigheid voor bij uitgifte afgekochte rechten (zie besluit 2).
De belastingdienst is van mening dat een afslag op de grondwaarde die het gevolg is van erfpacht, anders dan de onder 1a genoemde afslag bij bestemmingsbeperkingen, niet leidt tot een waardeverschil in het economisch verkeer. De belastingdienst is van mening dat deze beperkingen niet kunnen worden opgelegd bij vergelijkbare uitgiftes in eigendom (in andere steden) en om die reden niet kunnen worden gezien als de waarde economisch verkeer. Dat zou betekenen dat de BTW grondslag niet over de erfpachtgrondwaarde (99% bij wonen, commercieel nog niet bepaald) maar over de waarde vol eigendom (100%). Concreet betekent dit dat de erfpachter BTW zal moeten afdragen over 100% en niet over 99%. Daarnaast heeft dit gevolgen voor het BTW regime, zie ad2.

Ad 2a. Kennisnemen van het mondeling ontvangen standpunt van de Belastingdienst dat bij een afslag van 1% als waardeverschil tussen eigendom en erfpacht voor de btw op canonbetalende rechten de waarde in economisch verkeer van de zaak de maatstaf van heffing is.

De Belastingdienst heeft net als de gemeente het standpunt dat met rechten die met canonbetaling worden uitgegeven over de waarde in economisch verkeer van de zaak btw afgedragen moet worden. Het gevolg is dat de btw die andere ondernemers de gemeente in rekening brengen voor het bouwrijp maken van grond die in erfpacht met canonbetaling worden uitgegeven, verrekend kan worden met de btw die aan erfpachters in rekening wordt gebracht.

Ad 2a. Kennisnemen van het mondeling ontvangen standpunt van de Belastingdienst dat bij een afslag van 1% als waardeverschil tussen eigendom en erfpacht voor de btw bij afgekochte rechten de Belastingdienst van mening is dat er sprake is van een (verhuur)dienst, omdat de vergoeding bij koopwoningen 99% bedraagt van de waarde van vol eigendom.
De Belastingdienst heeft het standpunt dat bij erfpachtrechten waarvan de canon wordt afgekocht over de waarde in economisch verkeer btw afgedragen moet worden. Het gevolg is dat de btw die andere ondernemers de gemeente in rekening brengen voor het bouwrijp maken van grond, niet verrekend kan worden met de btw die aan erfpachters in rekening wordt gebracht. Dit heeft als gevolg dat de btw die andere ondernemers de gemeente in rekening brengen voor het bouwrijp maken van grond, kostprijsverhogend werkt voor de grondexploitatie. Voor afgekochte grondwaarde zal daarom een hogere grondprijs moeten worden vastgesteld dan voor canonbetaling.

Ad 3. Kennis te nemen van de mogelijke risico's en effecten van het standpunt van de Belastingdienst
(10)(2e) GRAAG VERDER UITWERKEN
Er kunnen zich een aantal knelpunten voordoen als het mogelijke dispuut met de Belastingdienst.

- Terugvordering BTW individuele erfpachter
  Een erfpachter die bij uitgifte heeft afgekocht kan betogen dat er sprake is van een dienst en dat derhalve ten onrechte BTW in rekening is gebracht.
- Naheffing BTW door belastingdienst bij afgekochte rechten
  Als de gemeente uitgeeft.....
- ?
- ?

Ad 4. Kennis te nemen van de mogelijke oplossingsrichtingen die de komende tijd verder worden uitgewerkt.

Ad 4a. Bij de erfpachtaanbieding en het erfpachtbesluit wordt uitgegaan van canonbetaling. De erfpachter die wil afkopen komt vervolgens (al dan niet in de zelfde akte) met de gemeente overeen om af te kopen.
In deze variant geeft de gemeente in principe alle erfpachtrechten canonbetalend uit waarmee het BTW regime niet ter discussie staat. Vervolgens stapt een erfpachter over naar afkoop indien hij of zij dat wenst. Door dit in dezelfde akte te doen is er voor de erfpachter feitelijk geen verschil, voor de belastingdienst is dat verschil er wel. De belastingdienst heeft laten weten dat in een geval afkoop aan de voorkant verplicht wordt gesteld deze constructie niet mogelijk is.

Voordelen
- Naar verwachting is deze methode voldoende om ervoor te zorgen dat de erfpachter ook bij uitgifte de canon af kan kopen en is er in dit geval sprake van een btw belaste levering waardoor btw die andere

ondernemers bij de gemeente in rekening brengen voor het bouwrijp maken van grond verrekend kan worden met de btw die aan erfpachters in rekening wordt gebracht.
- Voor afgekochte grondwaarde hoeft geen hogere grondprijs worden vastgesteld dan voor canonbetaling, wat de transparantie van het stelsel ten goede komt.
- Er hoeft maar één akte opgesteld te worden bij de notaris.

Nadelen
- Het plan om in bepaalde gevallen erfpachters bij uitgifte verplicht af te laten kopen is niet mogelijk;
- De erfpachter die af wil kopen moet eerst een aanbieding tekenen dat het akkoord gaat met canonbetaling. Dit kan leiden tot onduidelijkheid bij de erfpachter.

Ad 4b. De erfpachter ontvangt een erfpachtaanbieding (en besluit) voor een afkoopsom van een koopwoning tegen de waarde in economisch verkeer alhoewel btw afgedragen moet worden over de waarde in vol eigendom (21% over 100 alhoewel 99 geleverd wordt). Hieronder worden weer de voor- en nadelen besproken:

Voordelen
- Het administratieve uitgifteproces wordt niet vertraagd met een tweede aanbieding voor het afkopen van de canon.

Nadelen
- De erfpachter moet over vol eigendom 21% btw betalen terwijl het voor de waarde in economisch verkeer van 99 geleverd krijgt. Dit zal niet altijd begrepen worden door de erfpachter en is niet transparant.. Het kan ook reden zijn voor de erfpachter om een rechtzaak tegen de gemeente aan te spannen, omdat met over 100 btw moet betalen terwijl het over 99 geleverd krijgt. Als een rechtszaak wordt aangegaan, is er een kans dat op grond van de EU btw-richtlijnen de erfpachter in het gelijk wordt gesteld.
- Het is nog onzeker of de Belastingdienst akkoord gaat met dit voorstel.

Ad 4c. De gemeente houdt vast aan het waardeverschil tussen eigendom en eeuwigdurende erfpacht en zoekt bestuurlijke kanalen om dit beperkte waardeverschil overeind te houden en daarbij canon en afkoop op dezelfde wijze te behandelen.
De belastingdienst lijkt zelf ook wel enigszins in de maag te zitten met de toepassing van de regels op dit punt. Het gevoel is dat ook zij vinden dat die 1% eigenlijk niet tot de BTW effecten zou moeten leiden zoals die zich nu aftekenen. Ook lijkt de Belastingdienst de verschillende behandeling van canon en afkoopsom hierin als ongewenst te ervaren. Tegelijkertijd ziet de Belastingdienst weinig tot geen speelruimte.

Voordelen
- heldere lijn, dicht bij de aanpak zoals tot nu toe gehanteerd.

Nadelen
- waarschijnlijk leidt dit tot een bestuurlijk ingewikkeld traject waarbij de Belastingdienst weinig speelruimte heeft.

Ad 4d. De gemeente ziet af van waardeverschil eeuwigdurende erfpacht en eigendom bij nieuwe uitgiftes

Als de gemeente voor nieuwe uitgiftes afziet van het waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigendom is het dispuut met de Belastingdienst uit de wereld. Voor nieuwe uitgiftes maakt dit feitelijk geen verschil en zal het voor erfpachters niet voelbaar of meetbaar zijn. Voor de overstapregeling zal dit verschil wel belangrijk zijn in de beeldvorming. Er zou voor kunnen worden gekozen om nu bij de AB dit waardeverschil van 1% niet te benoemen en het waardeverschil alleen te betrekken bij de Overstapregeling.

Voordelen:

- Dispuut met de Belastingdienst wordt voorkomen, geen verdere procedures. Canon en afkoop worden in alle gevallen gelijk behandeld.

Nadelen:

- In de communicatie is het lastig te verkopen dat erfpacht en eigendom financieel aan elkaar gelijk worden geschakeld. Temeer ook in de raadscommissie RO er eerder behoefte leek te bestaan voor een groter verschil dan 1% dan een kleiner verschil