To: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)[5.1.2e@amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e[5.1.2e@amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Thur 9/15/2016 10:47:57 AM
Subject: RE: Erfpachtstelsel Amsterdam - informatie
Received: Thur 9/15/2016 10:47:58 AM

Dag 5.1.2e en 5.1.2e,
Vanochtend hebben 5.1.2e en ik telefonisch gesproken met het ministerie. Naar aanleiding van onze mail van afgelopen vrijdag lijkt het hen duidelijk te worden dat er wel degelijk een probleem in de wet zit. We hebben afgesproken dat we enkele praktijkvoorbeelden aan gaan leveren waar de problematiek heel duidelijk tot uiting komt. 5.1.2e gaat daar mee aan de slag. Dat betekent wel dat het ministerie meer tijd nodig heeft om zich een oordeel te vormen en te beslissen wat zij gaan doen. 5.1.2e en ik hebben het gevoel dat het kantelt bij het ministerie. Daar waar zij het probleem eerst terug wilden leggen bij de Belastingdienst, lijken ze zich te beseffen dat zij iets te doen hebben.
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 14 september 2016 16:32
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)
CC: 5.1.2e
Onderwerp: Fwd: Erfpachtstelsel Amsterdam - informatie

Dag 5.1.2e en 5.1.2e,
Onderstaand ter info. Morgen hebben 5.1.2e en ik telefonisch contact met het ministerie. Ik zal jullie na afloop informeren over het gesprek.
Groet,
5.1.2e

Verstuurd vanaf mijn iPhone
Begin doorgestuurd bericht:

Van: "5.1.2e (IZV/VB)" <5.1.2e@minfin.nl>
Datum: 14 september 2016 15:49:31 CEST
Aan: "5.1.2e@amsterdam.nl'" <5.1.2e@amsterdam.nl>
Kopie: "5.1.2e (IZV)" <5.1.2e@minfin.nl>, "5.1.2e (IZV/VB)" <5.1.2e@minfin.nl>
Onderwerp: Antw.: Erfpachtstelsel Amsterdam - informatie

Beste 5.1.2e,
Dank voor onderstaande e-mail.
Naar aanleiding van de informatie in jouw e-mail zouden 5.1.2e en ik graag telefonisch nader in gesprek met je willen gaan. Morgen zijn wij 10:00 uur maar ook 11:00 uur beschikbaar. Schikt een van deze tijdstippen jou?
Ik zie jouw reactie graag tegemoet.
Vriendelijke groeten,
5.1.2e

Ministerie van Financiën
Internationale Zaken en Verbruiksbelastingen
Beleidsmedewerker
5.1.2e | Den Haag |
Postbus 20201 | 2500 EE | Den Haag
T (5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e@minfin.nl

Van: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]
Verzonden: vrijdag 9 september 2016 15:03
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e (IZV/VB); 5.1.2e@amsterdam.nl'
CC: 5.1.2e (IZV/VB); 5.1.2e (IZV); 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e (OGA)
Onderwerp: RE: Erfpachtstelsel Amsterdam - informatie

Dag 5.1.2e,
In aanvulling op de mail van 5.1.2e 5.1.2e van afgelopen woensdag wil ik je het volgende nog meegeven.
Bij nieuwe eeuwigdurende uitgiften realiseert de gemeente Amsterdam de maximale, marktconforme prijs van het erfpachtrecht ('de erfpachtgrondprijs'). Voor canonbetalende rechten stelt de wet de vergoeding (de maatstaf van heffing) fictief op de waarde van de volle eigendom van de onroerende zaak waarop het erfpachtrecht betrekking heeft (art. 8 lid 5 onderdeel b wet OB jo. art. 5 Uitv.besl. OB en onderdeel c van bijlage A bij dit besluit). Daarmee voldoet een canonbetalend recht aan de eisen van artikel 3 lid 2 wet OB en is een canonbetalend recht – als gevolg van de

60424

wetsystematiek - ten allen tijde een levering voor de wet OB; ongeacht de hoogte van de erfpachtgrondprijs.
Bij woonbestemmingen en maatschappelijke bestemmingen kan de erfpachter in het nieuwe stelsel kiezen voor canonbetaling (indexcanon) of voor afkoop van de canon. Voor andere (commerciële) bestemmingen bestaat deze keuze niet en is afkoop bij nieuwe uitgifte verplicht. Een dergelijk afgekocht erfpachtrecht (waarbij de overeengekomen canon volledig wordt vooruitbetaald) werkt voor de wet OB anders uit. Bij een afgekocht erfpachtrecht is de afkoopsom namelijk de vergoeding voor de prestatie (art. 8 lid 1 wet OB); we komen dan niet toe aan art. 5 Uitv.besl. OB en onderdeel c van bijlage A bij dit besluit. De afkoopsom is binnen het erfpachtsysteem van de gemeente Amsterdam gelijk aan de erfpachtgrondprijs. Als je uitgaat van de (theoretische) veronderstelling dat de waarde van het erfpachtrecht lager is dan de waarde van de volle eigendom, dan is artikel 3 lid 2 dus een dode letter voor de afgekochte rechten: de uitgifte van een afgekocht recht is dan per definitie een (vrijgestelde) dienst en zal nooit een levering zijn. Of er in de markt daadwerkelijk een verschil is in waarde tussen het erfpachtrecht en vol eigendom hebben wij overigens niet kunnen vaststellen.
Er ontstaat door de werking van artikel 3 lid 2 dus een merkwaardig verschil tussen uitgifte van een canonbetalend en een afgekocht erfpachtrecht. Gezien de grote financiële belangen (een tariefverschil van 21 versus 6%, berekend over maatstaven van heffing van vele (tientallen) miljoenen per transactie) zullen commerciële partijen (en/of wellicht een collectief van particuliere zelfbouwers) die geen recht op vooraftrek hebben vroeg of laat wakker worden en willen profiteren van dit keuzemodel: de erfpachter kiest immers hoe hij zijn canon wil betalen.
Als je als uitgangspunt hanteert dat de afkoopsom gelijk is aan de waarde van de volle eigendom, dan blijft het verschil tussen canonbetalend en afkoop mogelijk nog steeds bestaan. Indien namelijk tussen het tijdstip van de vaststelling van de afkoopsom en het tijdstip van de daadwerkelijke uitgifte (het belastbaar feit) enige tijd verstrijkt (een half tot één à twee jaar is niet ongebruikelijk) zou je bij stijgende marktprijzen het standpunt kunnen innemen dat de vergoeding (de afkoopsom) lager is dan de waarde van de volle eigendom op het moment van uitgifte en dat het afgekochte erfpachtrecht daardoor alsnog niet kwalificeert als een (btw belaste) levering. Dan treedt een verschil op met de verkoop van de grond in vol eigendom, waarbij dit niet speelt.
Wij denken dan ook dat de oplossing van dit probleem niet in de uitvoering zit, maar in aanpassing van de wetgeving. De gemeente Amsterdam pleit ervoor om de uitgifte van eeuwigdurende erfpachtrechten voor de omzetbelasting gelijk te behandelen, ongeacht de wijze waarop de prijs wordt betaald (afkoop of canonbetalend). Wat ons betreft zou het logisch zijn om alle eeuwigdurende uitgiftes aan te merken als een belaste levering voor de omzetbelasting, waarbij toetsing aan de waarde van de volle eigendom achterwege zou moeten blijven.
Als je daar behoefte aan hebt, kunnen wij deze mail toelichten. Ik hoor dan graag van je.
Met hartelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
Hoofd Bureau Fiscaal Advies & Control (FAC)
http://intranet.amsterdam.nl/ 5.1.2e
T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Gemeente Amsterdam, Belastingen
Herikerbergweg 290, 1101 CT Amsterdam
Werkdagen: woensdag afwezig
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

[redacted]

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: woensdag 7 september 2016 10:37
Aan: '5.1.2e (IZV/VB)'; 5.1.2e @amsterdam.nl'
CC: 5.1.2e (IZV/VB); 5.1.2e (IZV); 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e (OGA)
Onderwerp: RE: Erfpachtstelsel Amsterdam - informatie

Beste 5.1.2e ,
De vraag die we in ons gesprek aan de orde waren was in hoeverre de gemeente bij nieuwe uitgiften de marktconforme prijs realiseert en of de gemeente er dan terecht van uitgaat dat het realiseren van de marktconforme prijs leidt tot een levering in de BTW ongeacht of het een erfpachtrecht is waarvoor de canon vooruit is betaald of waarvoor de canon jaarlijks wordt voldaan.
Er was daarbij van jullie kant behoefte aan inzicht in de wijze waarop de gemeente die marktconforme prijs realiseert. Gevraagd werd om voorbeelden waaruit die marktconformiteit zou kunnen worden afgeleid.
Om hier inzicht in te geven stuur ik bijgaand het besluit van de gemeenteraad over de invoering van eeuwigdurende erfpacht evenals de daarbij horende bijlagen. Hierin is aangegeven op welke wijze de gemeente bij nieuwe uitgiftes eeuwigdurende erfpacht tot haar prijzen komt.
Binnenkort zal de eerste tender op deze condities plaats vinden. Omdat deze tender nog niet is gestart kan ik de informatie hiervan helaas niet meesturen. Dat betekent dat een concreet projectvoorbeeld waarin eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiftes wordt toegepast nog niet beschikbaar is.
Ik hoop evenwel dat de nu toegezonden stukken het mogelijk maken om een oordeel te vormen.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e (IZV/VB) [5.1.2e 5.1.2e]
Verzonden: dinsdag 6 september 2016 15:17
Aan: 5.1.2e @amsterdam.nl'
CC: 5.1.2e (IZV/VB); 5.1.2e (IZV)
Onderwerp: Erfpachtstelsel Amsterdam - informatie

Beste 5.1.2e,
In ons gesprek op 23 augustus jl. hebben wij gesproken over het nieuwe erfpachtsysteem in Amsterdam. Nieuwe maar ook bestaande panden en projecten zullen uiteindelijk overstappen op het nieuwe systeem. Wij hebben begrepen dat voor de bepaling van de vergoeding van de erfpachtvestiging advies is gevraagd aan de grondwaardecommissie.
Wij bespraken dat de gemeente ons hieromtrent van aanvullende zou kunnen voorzien zodat een begin kan worden gemaakt aan de beoordeling of er sprake is van een waardedrukkend effect. Hebben jullie kans gezien om hier naar te kijken?
Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Ministerie van Financiën
Internationale Zaken en Verbruiksbelastingen
5.1.2e 2511 CW | Den Haag |
Postbus 20201 | 2500 EE | Den Haag
T (5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @minfin.nl

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.
This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.