To: [redacted], [redacted] (GO)[[redacted]@amsterdam.nl]
Cc: [redacted], [redacted][[redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted][[redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted] van[[redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted][[redacted]@amsterdam.nl]; Erfpachtbeleid[[redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted], [redacted]
Sent: Mon 11/12/2018 4:11:16 PM
Subject: FW: een overdrachtsbelasting betalen bij overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht
Received: Mon 11/12/2018 4:11:16 PM

20181112 - Vergelijkstabel AB's ten behoeve van beoordeling belastingplicht bij overstap woningen.xlsx
Overzicht AB's.pdf
verzameling algemene bepalingen voor erfpacht in amsterdam.pdf

Vorige mail verzonden voor die klaar was; nieuwe poging.

Hoi [redacted] en [redacted],

Bijgaand in bestand en als link de gevraagde Vergelijkstabel AB's ten behoeve van beoordeling belastingplicht bij overstap woningen.

Ten opzichte van het oude overzicht hebben [redacted] en ik:

1. De algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam
2. Alleen die AB's voor voortdurende erfpacht opgenomen ten behoeve van erfpachtrechten van woningen, waarop de overstapregeling van toepassing. Dat wil zeggen dat niet zijn opgenomen:
   - Alle AB's voor tijdelijke erfpacht
   - de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht voor woningcorporaties 1998 Amsterdam;
   - de erfpachtrechten die zijn uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor voortdurend hoofdrecht van erfpacht voor het havengebied Amsterdam 2013;
3. De vergelijking uitgebreid ten aanzien van wijzigingen, waarvoor in de AB2016 × toestemming van de gemeente is vereist × aan het verlenen waarvan de gemeente herziening van de canon kan verbinden.
4. In uitzondering daarop zijn algemene bepalingen die zien op de bouwfase (afwijking termijn bouwplicht en verbod overdracht vóór oplevering) niet in het overzicht opgenomen omdat:
   - in de regel niet van toepassing zijn op bestaande rechten waarvan de erfpachters willen overstappen,
   - voor zover het onder de AB2000 vallende recent in aanbouw genomen projecten betreft, geldt na overstap onder de AB2016 een identieke regeling:
     - ♍ afwijking termijn bouwplicht - AB2000: art.13.1.-2 jo art. 12 ♌ AB2016: art. 4.1-2 jo art. 20
     - ♍ overdracht vóór oplevering – AB2000: art. 14.1 jo art. 12 ♌ AB2016: art. 5.1-2 jo art. 20
5. De vergelijking uitgebreid met het geldende beleid ten aanzien van het afzien van canonherziening in het lopend tijdvak voor woningen waarvan de vloeroppervlakte met ten hoogste 100% wordt vergroot
6. De vergelijking op de hoofdzaken uitgebreid met de essentie van de betreffende bepalingen (bestemming, gebruik, bebouwing, wijzigingen einde tijdvak en beëindigingen)

Met het oog op een zo eenvoudig mogelijke vergelijking tussen een specifieke AB aan de AB2016, is de tabel opgezet als een excel-sheet met titelblokkering van AB's en onderwerpen met AB2016 (blokkering op cel B7)

Graag voorafgaande aan het overleggen van dit schema aan de Belastingdienst eerst terugkoppeling of dit schema in deze vorm aan de behoeften voldoet.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted], [redacted] (GO)
Verzonden: vrijdag 19 oktober 2018 11:43
Aan: Erfpachtbeleid
CC: [redacted], [redacted]; [redacted], [redacted] van

Onderwerp: een overdrachtsbelasting betalen bij overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

Hallo,

5.1.2e wil dat de Belastingdienst het notariaat zelf gaat informeren dat er geen overdrachtsbelasting betaald hoeft te worden bij overstap. In de brief van de Belastingdienst aan de gemeente is nu aangegeven dat er geen overdrachtsbelasting verschuldigd is bij overstap van AB 2000 naar AB 2016.

Over de andere AB's is nu in de brief opgenomen:

Wij wijzen u er op dat het standpunt – dat bij overstap geen overdrachtsbelasting verschuldigd is – berust op de vergelijking met de AB 2000, waarbij we er vanuit gaan dat de overstap vanuit eerdere algemene bepalingen evenmin tot een wijziging leidt. Deze voorwaarden zijn echter niet vergeleken met de AB 2016 zodat indien er relevante verschillen mochten bestaan mogelijk wel sprake is van een 'wijziging'.

Het is natuurlijk het mooist als de Belastingdienst in de brief aan de notariaat dit standpunt niet meer opneemt. 5.1.2e wil met dit overzicht aangegeven aan de Belastingdienst dat de verschillen tussen de Algemene Bepalingen heel klein zijn. Hij wil hiermee de Belastingdienst overtuigen dat er ook geen overdrachtsbelasting verschuldigd is bij overstap van een andere AB dan AB 2000 naar AB 2016.

Is het daarom mogelijk om dit overzicht zo aan te passen dat de AB 2016 er in komt? Het is belangrijk dat het notariaat zo spoedig mogelijk wordt geïnformeerd over de overdrachtsbelasting.

Is het daarom mogelijk om dit overzicht snel aan te passen (en gelijk excuses voor de urgentie die dit nu weer heeft).

Dank!

5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 19 oktober 2018 11:01
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e (GO)
Onderwerp: RE: Bericht op website: geen overdrachtsbelasting betalen bij overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

Dank je,

Ik zie de uitbreiding met AB2016 tegemoet.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e (GO)
Verzonden: woensdag 17 oktober 2018 13:03
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: FW: Bericht op website: geen overdrachtsbelasting betalen bij overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht

Dag 5.1.2e,

Bijgaand zend ik je een wat oud overzicht dat nog niet is bijgewerkt voor de meest recente Algemene Bepalingen, de AB 2016. Ik zou daar de volgende opmerkingen bij willen maken:

- Dit zijn de belangrijkste wijzigingen in de Algemene Bepalingen. Door alleen al de aanpassingen in het BW begin jaren 90 zijn er wel meer aanpassingen geweest.
- Sinds 2013 is de Haven een zelfstandige BV. De AB 1992 en AB 2007 worden alleen door de Haven gebruikt en vallen niet meer onder de Amsterdamse Algemene Bepalingen.

Ik ga aan juridisch beleid vragen om dit overzicht met de AB 2016 uit te breiden en de AB 1992 en AB 2007 eraf te halen, maar heb geen idee wanneer ze daar mee klaar zijn.

Als je nog vragen over dit overzicht hebt, kun je contact met me opnemen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
Financieel beleidsadviseur
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam