To: 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e, 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: Fri 10/2/2015 2:10:02 PM
Subject: FW: Appartementsrechten
Received: Fri 10/2/2015 2:10:04 PM
plan van aanpak definitief 001 OPM 5.1.2e docx

Zoals toegezegd stuur ik jullie hierbij de laatste versie van de tussenstand PVA omkering met (nog niet verwerkte) opmerkingen van 5.1.2e 5.1.2e.

5.1.2e 5.1.2e
Projectleider Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

Aanwezig: ma, di, wo, do en vrij

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 30 september 2015 16:14
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: Appartementsrechten

Collega's,

De nu door 5.1.2e ingebrachte punten liggen zo dicht tegen een plan van aanpak omkeringen aan dat ik wil vragen of ik ook aanwezig kan zijn bij het komende overleg op 7 oktober a.s.

Zonder tegenbericht zal ik aanwezig zijn.
Groeten 5.1.2e
P.S. Ik zal jullie in de loop van deze week de notitie tussenstand PVA omkering toezenden.

5.1.2e 5.1.2e
Projectleider Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

Aanwezig: ma, di, wo, do en vrij

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 30 september 2015 15:00
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e

05116
CC: Vermolen, Richard
Onderwerp: RE: Appartementsrechten

Hoi allen,

Voor het overleg van volgende week heb ik als input voor en aanzet tot discussie 3 puntjes:

1. Voortgang uitspraak belastingdienst over verschuldigdheid / heffingsgrondslag overdrachtsbelasting bij omkering

In onze primaire vraagstelling zijn we er van uitgegaan, dat er materieel sprake is van de wijziging van een erfpachtrecht, waarbij overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn over het eventuele waardeverschil tussen ① het appartementsrecht in het gemeenschappelijke erfpachtrecht en ②het erfpachtrecht op een door de gemeente gevormd appartementsrecht. Daarbij is onze stelling geweest, dat er geen sprake is van een waardeverschil bij omkering en dat bijgevolg geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. De belastingdienst heeft de gemeente op een aantal punten om toelichting verzocht. Uit die vragen blijkt, dat de Belastingdienst er niet van overtuigd is, dat er bij omkering geen sprake is van:

a. een geheel nieuwe verkrijging.
Als de Belastingdienst omkering aanmerkt als een geheel nieuwe verkrijging, dan zou over tenminste de gekapitaliseerde canon of afkoopsom 2% overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Die heffingsgrondslag kan oplopen tot de volle waarde van de nieuw te vestigen erfpacht op een door de gemeente gevestigd appartementsrecht als de Belasting dienst een matiging van de grondslag van heffing zou ontzeggen met de "opstalwaarde" wegens eigen vervaardiging of vergoeding van het gebouwde..

b. een waardeverschil tussen het appartementsrecht op erfpacht en het erfpachtrecht op een appartementsrecht.
Ook als de belastingdienst onze visie van wijziging van het recht volgt, kan nog sprake zijn van heffing als er een waardeverschil ontstaat voor en na omkering. Een waardeverschil zou kunnen ontstaan door de hogere flexibiliteit en de ontkoppeling van de VvE voor wat betreft de erfpachtverhoudingen tussen erfpachter gemeente. De Belastingdienst ziet graag onderbouwd, waarom in onze visie bij omkering geen waardeverschil zou ontstaan.

Gisteren is de vraag op hoofdlijnen aan de orde geweest in het periodiek overleg tussen FAC en Belastingdienst. Daaruit is duidelijk geworden, dat de Belastingdienst dit beschouwd als een complex vraagstuk. Dat houdt waarschijnlijk in, dat de Belastingdienst terugvalt op / afstemt met het kenniscentrum van het ministerie en dat beantwoording na ontvangst van onze onderbouwing de nodige tijd zal vragen.

2. Voortgang en aandachtspunten uit overleg notariaat

5.1.5

5.1.5 Vooralsnog vindt zij het vooral belangrijk de omkering te stroomlijnen door middel van een uniforme aanpak en het verkrijgen van een algemene volmacht van alle banken om zonder nadere voorwaarden medewerking te verlenen aan de omkering. Met een dergelijke stroomlijning zouden de totale (notariële) kosten waarschijnlijk aanmerkelijk kunnen worden beperkt, waarna we ook de verdeling daarvan over de betrokkenen aan de orde kunnen stellen.

Het lijkt mij aantrekkelijk het notariaat bij de uitwerking te betrekken zodra ons bestuur van mening is, dat we mogelijkheid tot herstel moeten bieden. 5.2

5.2

3. Wanneer komen we naar buiten ↔ moment testdrive

5.2

Tussen de oplossing zoals we die nu voor ogen hebben en de uitvoering moeten we naast vragen over techniek en capaciteit (kw 59945 van prioriteit), vooral inzicht krijgen in de financiële aspecten. Dat betreft ① overdrachtsbelasting, ②banken (boeterenten en afsluitkosten) , ③honoraria en ④ kadastrale kosten. Met name belastingen en banken kunnen een enorm obstakel zijn om tot een werkbare (= aanvaardbare en uitvoerbare) oplossing te komen.

Daarom zou het mijn voorkeur hebben pas naar buiten te treden op het moment dat we een werkbare oplossing kunnen bieden. De eerste fase van de uitrol is dan de test waarin we alle elementen kunnen monitoren voor we op grote(re) schaal gaan draaien.

Groeten,

5.1.2e

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: woensdag 9 september 2015 09:39
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: Appartementsrechten
Tijd: woensdag 7 oktober 2015 13:00-14:00 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: WPP8 4 Valencia 8P AV