Verslag overleg dinsdag 13 maart 2013 te Amsterdam

Onderwerp: erfpacht, WEV en kapitalisatiefactor.

Aanwezig:

- (10)(2e) (10)(2e) ;
- (10)(2e)
- (10)(2e)
- (10)(2e)
- (10)(2e)
- (10)(2e)
- (10)(2e)

Overleg

- Introductie en probleemstelling door (10)(2e) (10)(2e)
- Amsterdam geeft bouwterreinen uit in erfpacht die voortdurend is en niet van het leven afhankelijk.
- De tegenprestatie voor de erfpacht is in beginsel een jaarlijks te indexeren canon zijn, die wordt berekend als het product van de residueel bepaalde grondwaarde en een canonpercentage dat gelijk is aan het reeel rendement van 5 aflosbare staatsleningen met de langste looptijd.
- Naast de indexcanon kan een erfpachter ook kiezen voor een 10 of 25 jaar vaste canon of voor een tijdvak van 50 jaar bij vooruitbetaling voldoen tegen een afkoopsom (contante waarde van de canons over 50 jaar tegen een disconteringsvoet, dat gerelateerd is aan het canonpercentage).
- Het percentage voor de indexcanon op dit moment is 2,18%
- Wet gaat uit van WEV, terwijl het Uitvoeringsbesluit uit gaat van een kapitalisatiefactor van 17 x de canon (maar niet meer dan WEV);
- Door crisis is het rendement op staatsleningen erg laag en dit is ook van invloed op de canonpercentages.
- Het lage rendement op staatsleningen heeft er toe geleid dat de maatstaf van heffing op grond van de kapitalisatiefactor lager is dan de WEV.
- Toevoeging (10)(2e)
    - Problematiek:
        - Steeds minder consumenten accepteren dat BTW over de grondwaarde wordt berekend;

        - Door toepassing van de tabel is dan nog wel sprake van een levering (artikel 3 lid 2 Wet OB)? De tabel geeft namelijk een lagere waarde weer dan WEV.

- Het probleem is knellend.
    - Tot op heden hanteert de gemeente de marktconforme grondwaarde als WEV. Deze grondwaarde is residueel bepaald op basis van de marktwaarde van het te realiseren vastgoed minus de vervaardigingkosten daarvan. Dit is herhaaldelijk afgestemd met en in overeenstemming met het standpunt van de belastingdienst.
    - Waar de Wet Omzetbelasting uitgaat van de WEV als leveringscriterium, geeft het uitvoeringsbesluit aanwijzing voor de bepaling van de maatstaf van heffing. Voor canonbetalende, voortdurende erfpachten geldt daarbij een kapitalisatiefactor van 17 x de canon (doch niet meer dan WEV). Zolang de canonpercentages hoger waren dan grofweg 5,8% was de heffingsgrond op basis van het uitvoeringsbesluit gelijk aan de WEV.
    - De berekening over 17 keer de canon is gunstig voor de klant niet zijnde een ondernemer voor de omzetbelasting omdat het percentage lager is dan 5,8%;
    - Ook bij overdrachtsbelasting is het gunstig voor de klant niet zijnde een ondernemer voor de omzetbelasting;
    - Voor ondernemer voor de omzetbelasting zijn niet BTW-belaste leveringen ongunstig omdat de overdrachtsbelasting een extra kostenpost inhoudt voor zover de erfpacht niet binnen de 6-maands periode aan de eindgebruiker/consument kan worden doorgeleverd
    - Maar steeds meer vragen vanuit fiscalisten en notariaten: er is sprake van een onduidelijkheid in de wetgeving en waarom zou dat niet ten voordele van de eindgebruiker/klant moeten worden uitgelegd.

- De klant heeft een aantal opties om uit te kiezen voor betaling. Er zijn vier betalingsmogelijkheden met verschillende grondslagen voor de maatstaf van heffing. En dat wringt. Een betalingsmogelijkheid is de indexcanon. Door te kiezen voor deze optie betaalt de klant een stuk minder dan bij een andere betalingsmethode zoals afkoop. Hypotheekverstrekkers dwingen klanten echter tot afkoop. De grondslag is dan de grondwaarde. Het verschil tussen de betalingsmogelijkheden en de maatstaf van heffing en de daarmee de te betalen BTW is niet te verklaren/uit te leggen aan de klant.

- Gemeente Amsterdam gaat uit van de BTW-richtlijn. Het is mogelijk om de richtlijn in te roepen tegenover een andere belastingplichtige. De betalingen in verband met erfpacht zijn dan gelijk, namelijk BTW voldoen over de grondwaarde (maatstaf van heffing).

- In erfpachtcontract staat: de BTW wordt berekend over de grondwaarde.

- (10)(2e) bij vrijgesteld gebruik heb je te maken met een integratieheffing. De kosten komen voor eindgebruiker. De BTW-last is onderdeel van het contract. Mogelijk leidt dit tot aanpassingen van de contractuele bepalingen.

- Het is problematisch om de tabel aan te passen om dat je deze tabel ook hebt bij andere belastingen.

- Door gemeente Amsterdam wordt een oplossing aangedragen:

    - Naast een aftopping om hoog zou ook een aftopping om laag moeten kunnen;
    - In het uitvoeringsbesluit zal moeten worden aangegeven dat de waarde minimaal WEV bedraagt, mocht de waarde op grond van de tabel lager liggen;
    - Op deze manier kan de tabel in stand blijven;
    - Dit speelt alleen bij erfpacht niet afhankelijk van het leven;
    - Afkoopsom is dan gelijk aan de index.

- (10)(2e) heeft de oplossing budgettaire gevolgen?
    - (10)(2e) vraagt zich af waarom OGA nog BTW voldoet over de hogere waarde en niet over de lagere waarde (17 keer canon);
        - Dan mogelijk te maken met artikel 3 lid 2 Wet OB
        - De verschillende heffingsmogelijkheden blijven bestaan.
        - Bij een gelijk recht zou de belastingheffing variëren al-naar gelang de keuze van de erfpachter voor een van de 4 betalingsmodaliteiten

- Is een delegatiebepaling voldoende?

    - Bij een wijziging in een Uitvoeringsbesluit dan gaat de wijziging naar de Raad van State. Deze checkt of de delegatiebepaling voldoende is;
    - Het voordeel dat niet de wet maar het Uitvoeringsbesluit wordt aangepast, is dat een wijziging in een Uitvoeringsbesluit niet door de Tweede Kamer hoeft.
    - De staatssecretaris kan aangegeven dat de tabel niet klopt. Deze zal dan aangepast moeten worden: d.2 Uitvoeringsbesluit

- De Europese Commissie kan nog steeds aangegeven dat de tabel niet voldoet aan de Europese Regelgeving.

- Terugwerkende kracht is niet mogelijk.

    - De gemeente heeft zich beroepen op de BTW-richtlijn;

- Inwerkingtreding vanaf 1 juli 2013 , tenzij de wijziging budgettaire gevolgen heeft; dan 1 januari 2014.
- Als de wijziging geen budgettaire gevolgen heeft, dan kan de inwerkingtreding op zijn vroegst plaatsvinden op 1 juli 2013. Aangezien gemeente Amsterdam de waarde berekend op WEV, lijkt de wijzing geen budgettaire gevolgen te hebben.

  Toevoeging van na het overleg: (10)(2e) gaat het tekstvoorstel bespreken met (10)(2e) Invoering per 1 juli 2013 lijkt daarbij niet haalbaar.

- (10)(2e) vraagt zich af of er nog andere gemeenten zijn die dit probleem hebben:
  - De Haag: eeuwigdurend erfpacht en afgekocht;
  - Rotterdam: mogelijk zelfde probleem als Amsterdam;
  - Utrecht: mogelijk zelfde probleem als Amsterdam;

- Andere optie door (10)(2e)
  - Een beleidsbesluit waarin wordt aangegeven dat in geval van lagere kapitalisatiefactor van 17 x de canon, dat dan artikel 3 lid 2 Wet OB niet van toepassing is.
  - Geen goede oplossing voor Gemeente Amsterdam

- (10)(2e) geeft aan dat het wel verstandig is dat Gemeente Amsterdam de risico's onderzoekt.
  - Gemeente Amsterdam gaat uit van de verschuldigde BTW op grond van de BTW-richtlijn, terwijl de Nederlandse wet uitgaat van verschuldigde BTW op grond van de Wet op de omzetbelasting 1968.

<u>Actiepunten/traject:</u>

- Tekstvoorstel mailen naar (10)(2e)
  - Dit tekstvoorstel is naar (10)(2e) gemaild. Als bijlage 1 is het tekstvoorstel opgenomen.
- Voorleggen oplossing die Gemeente Amsterdam heeft aangedragen voorleggen aan de staatssecretaris;
- Inwerkingtreding vanaf 1 juli 2013 lijkt niet haalbaar anders 1 januari 2014, indien de wijziging budgettaire gevolgen heeft is ook dit niet zeker;
- Met de notitie mag niet worden meegelezen door Gemeente Amsterdam, wel bij de wettekst.

Bijlage 1

Het onderstaande tekstvoorstel is op dinsdag 12 maart 2013 verzonden aan alle bij het overleg betrokken personen.

Nieuwe tekst:
2. niet van het leven afhankelijk is, zeventienvoud van het jaarlijkse bedrag, met dien verstande dat de waarde/vergoeding hierdoor niet lager kan zijn dan normale waarde/waarde economisch verkeer van de zaak waarop het recht betrekking heeft.