I. Kennisnemen van de voortgang van het overleg van de Rijksbelastingdienst over de fiscale aspecten en het voorlopige standpunt van de Rijksbelastingdienst ten aanzien van erfpachtuitgiften/-rechten onder het nieuwe erfpachtstelsel met als belangrijkste punten:
   A. Eigenwoningregeling inkomstenbelasting:
      Het is de verwachting dat de Rijksbelastingdienst zich op het standpunt zal stellen, dat voor de inkomstenbelasting de eigenwoningregeling ook bij eeuwigdurende erfpachtrechten van toepassing zal zijn. In dat geval zijn zowel de canon als de hypotheekrente onder de daarvoor geldende voorwaarden aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.
   B. Belastingheffing bij vestiging nieuwe erfpachtrechten onder eeuwigdurende erfpacht:
      De afslag op de waarde van de zaak waarop het erfpachtrecht betrekking heeft (is: waarde eigendom) die de gemeente voornemens is te verbinden aan:
      1. uitsluitend het gegeven van erfpacht (1% bij woningen in huidige voorstellen) heeft vooralsnog tot gevolg dat de vestiging van:
         a. een canonbetalend eeuwigdurend erfpachtrecht geldt als een belaste levering voor de BTW, waarbij als heffingsgrondslag de waarde van de eigendom (100%) geldt in plaats van de erfpachtgrondwaarde (99%);
         b. een direct af te kopen eeuwigdurend erfpachtrecht omslaat van (belaste) levering voor de BTW in (vrijgestelde) verhuur voor de BTW (zie besluit II).
      2. uitsluitend bestemmingsbeperkingen (zoals bijvoorbeeld afslag voor markthuur) en niet aan het gegeven van erfpacht heeft tot gevolg dat vestiging van een eeuwigdurend erfpachtrecht geldt als een belaste levering voor de BTW, waarbij als heffingsgrondslag de waarde van de eigendom geldt, die dan gelijk is aan de erfpachtgrondwaarde.

II. Kennis te nemen van de mogelijke risico's en effecten van het voorlopige standpunt van de Belastingdienst.
   A. Bij een afslag met 1% zal de gemeente mogelijk BTW in rekening moeten brengen over de waarde van de eigendom (100%) terwijl de erfpachter de canon en afkoopsom bij uitgifte gebaseerd zijn op een erfpachtgrondwaarde van 99%, hetgeen de uitlegbaarheid niet ten goede komt.
   B. Indien de gemeente afkoop en canonbetalend gelijk behandelt (beide met 21%BTW):
      1. ontstaat er een verschil van mening met de Rijksbelastingdienst. De belastingrechter moet dan uitkomst bieden.
      2. kunnen erfpachters die eindgebruiker voor de btw zijn[1)] en die de canon direct bij vestiging af willen kopen, kunnen het standpunt innemen dat de gemeente hem of haar benadeelt door ten onrechte 21% btw in rekening te brengen terwijl er slechts 6% overdrachtsbelasting van 6% verschuldigd is.

III. Kennis te nemen van de mogelijke oplossingsrichtingen die de komende tijd verder worden uitgewerkt:
   A. De gesprekken met de Rijksbelastingdienst lopen de komende weken door. De Rijksbelastingdienst werkt aan een oplossing om een verschil in btw-behandeling tussen afkoop en canonbetalend te voorkomen. Uiterlijk begin april zal de Rijksbelastingdienst duidelijkheid geven.
   B. Met de erfpachter kan worden afgesproken dat er bij de erfpachtaanbieding wordt uitgegaan van canonbetaling. De erfpachter die wil afkopen komt vervolgens na het sluiten van de erfpachtovereenkomst (bijvoorbeeld in de akte van vestiging) met de gemeente overeen om af te kopen. De afkoop zelf vindt daardoor altijd na de vestiging plaats.
   C. Het standpunt innemen dat een eeuwigdurend erfpachtrecht op grond van Europese rechtspraak altijd kwalificeert als een levering voor de BTW, dus ook indien bij vooruitbetaling van de canon 99% als afkoopsom in rekening wordt gebracht.
   D. De gemeente ziet af van de afslag van 1% als waardeverschil tussen eeuwigdurende erfpacht en eigendom.

[1)] dit betreft naast particulieren o.a. woningcorporaties, beleggers van huurwoningen, banken, verzekeraars