BTW in relatie tot grondprijsbepaling

Je hebt een vraag gesteld over de wijze waarop BTW een rol speelt bij de methode van grondwaardebepaling. Door sommige mensen wordt gesteld dat met de nieuwe methode van grondwaardebepaling er sprake zou zijn van een nadeel omdat de erfpachter wordt geconfronteerd met 21% extra BTW. Deze zorg is onterecht, er is geen sprake van een BTW nadeel in de nieuwe methode van grondwaardebepaling. Ik leg dat hieronder uit.

Voorheen (dus tot het moment van vaststellen van het nieuwe grondprijsbeleid) werd de grondwaarde bij een CHET of een wijziging exclusief BTW berekend, dus alsof het een eerste uitgifte/nieuwbouw betreft. Dit betekent dus dat de grondprijzen in het nu geldende grondprijzenbeleid grondprijzen betreffen exclusief btw.

Met het nieuwe voorstel wordt bij CHET's en overstap niet meer uitgegaan van een berekening die is gebaseerd op een eerste uitgifte/nieuwbouw. Als gevolg hiervan wordt er niet met BTW gerekend in de grondwaarde. Dit betekent echter niet dat dit een nadeel is voor de erfpachter. Dat zit als volgt (is ook opgenomen in de verschillennotie zoals die is bijgesloten bij de raadsvoordrachten Grondwaardebepaling zoals door het college besloten op 9 mei).

> In de verschillennotitie (p. 10) waarin het nu vigerende voortdurende stelsel is vergeleken met het nieuwe eeuwigdurende stelsel is hierover het volgende opgenomen:
> *In het huidige (voortdurende) Grondprijsbeleid wordt uitgegaan van de fictie bouwrijpe grond en daarom wordt de grondwaarde gecorrigeerd voor de BTW.*
> *Bouwrijpe grond is onderhevig aan BTW bij levering. In tegenstelling tot andere producten en diensten werkt de BTW bij grond niet prijsverhogend. Een residuele berekening van de waarde van bouwrijpe grond betekent dat de grondprijs verlaagd wordt met de BTW (en niet verhoogd wordt zoals andere producten en diensten). In de nieuwe WOZ-methode (nieuwe grondprijsmethodiek) speelt de BTW geen rol omdat de waarde van bebouwde grond wordt bepaald. Bij bebouwde grond is geen sprake van BTW maar van overdrachtsbelasting.*

Hieronder worden de verschillende vormen waarin BTW een rol speelt in het door het college voorgelegde grondprijsbeleid nieuwe uitgiften en grondwaardebepaling bestaande rechten

1. **Eerste uitgifte woningen**
   a. waardegrondslag residuele bepaling: VON-koopsom woning, dus inclusief BTW bij levering bouwterrein (van rechtswege BTW-belast)
   b. te verlagen met stichtingskosten = inclusief belastingen (overwegend BTW) _
   c. grondkosten inclusief BTW
   d. te verlagen met BTW op basis van grondkosten
   e. **erfpachtgrondwaarde exclusief BTW**
      i. canon eeuwigdurende erfpacht bij uitgifte op basis van ① erfpachtgrondwaarde en ② ten tijde van erfpachtovereenkomst geldend canonpercentage (2017: 2,39%)
      ii. eeuwigdurende afkoopsom bij overstap op basis van NCW canon conform afkoopinstructie
      iii. erfpachter betaalt per ingangsdatum erfpacht naar keuze canon of afkoopsom + 21% BTW over erfpachtgrondwaarde

2. **Overstap woningen**
   a. waardegrondslag residuele bepaling: WOZ-waarde dus exclusief belastingen (want kosten koper)
   b. te verlagen met herbouwkosten inclusief BTW (aanneming) _
   c. grondwaarde eigendom = kosten koper
   d. te verlagen met 10% depreciatie _
   e. **erfpachtgrondwaarde exclusief belastingen**
      i. eeuwigdurende canon ten tijde van overstap op basis van ① erfpachtgrondwaarde ② x 2,39% (2017-2020) ③ minus 25% overstappremie
      ii. eeuwigdurende afkoopsom bij overstap op basis van NCW canon conform afkoopinstructie

iii. erfpachter betaalt naar keuze eeuwigdurende afkoopsom bij overstap of voor inflatie gecorrigeerde canon vanaf einddatum lopend tijdvak;
iv. bij overstap is geen overdrachtsbelasting verschuldigd (heffingsgrondslag bij wijziging schuldplichtigheid is bij wetsfictie nihil)

3. **CHET woningen op basis van gemeentevoorstel**
   a. waardegrondslag residuele bepaling: WOZ-waarde dus exclusief belastingen (want kosten koper)
   b. te verlagen met herbouwkosten inclusief BTW (aanneming) _
   c. grondwaarde eigendom = kosten koper
   d. te verlagen met 10% depreciatie _
   e. **erfpachtgrondwaarde exclusief belastingen**
      i. canon na CHET op basis van ① erfpachtgrondwaarde en ② op basis AB2000 + aanvullend besluit ondergrens geldend canonpercentage voor gekozen canon
      ii. afkoopsom 50 jaar NCW indexcanon conform afkoopinstructie
      iii. erfpachter betaalt vanaf CHET naar keuze gekozen canon of afkoopsom 50 jaar;
      iv. er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd (heffingsgrondslag bij wijziging schuldplichtigheid is bij wetsfictie nihil)

Conclusie: In de vaststelling van de residuele grondwaarde wordt rekening gehouden met de fiscale gevolgen. De erfpachtgrondwaarde is daardoor "kaal" en exclusief een eventueel verschuldigde belasting (BTW bij uitgifte bouwterrein of overdrachtsbelasting bij mutatie erfpachtrecht met bestaande bebouwing).