To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) (OGA)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e)
Sent: Mon 1/4/2016 2:51:44 PM
Subject: RE: erfpacht
Received: Mon 1/4/2016 2:51:45 PM

Dag (10)(2e),
Insgelijks; we beginnen morgen het jaar met een goed, helder en transparant overleg met de belastingdienst. Het is goed om voor ogen te houden dat het daarbij uitsluitend om nieuwe uitgiftes zal gaan. We hebben begrepen dat de residuele grondwaarde door de gemeente bepaald wordt door de marktwaarde van een object te schatten en vervolgens daarop de stichtingskosten in mindering te brengen. Zoals de grondwaardecommissie in hoofdstuk 5 "Erfpacht: de huidige praktijk in Amsterdam" op p. 34 beschrijft zal bij nieuwbouwuitgiftes thans geen afslagen worden gehanteerd. Vandaar dat we ervan uitgaan dat de residuele grondwaarde erfpacht thans gelijk is aan de wev vol eigendom. In dat opzicht helpt ook de stelling van SEBA mee, toch?
Overigens kan ik de percentages 13-30% in het advies van de GWC niet terugvinden; het lijkt er eerder op dat ze uitsluitend een afslag voor een eventuele optiewaarde nog (theoretisch) aanvaardbaar vinden (waarbij ze aangeven niet te weten hoe hoog dat percentage voor de Amsterdamse situatie dan zou moeten zijn).
Groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: zondag 3 januari 2016 23:05
Aan: (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e) (OGA); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)@deloitte.nl; (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: erfpacht

Hoi (10)(2e)
Allereerst de beste wensen voor een goed, helder en transparant 2016.
De mail van Tineke en jouw reactie daarop voor het huidige stelsel baren mij wat zorgen. De residuele basis voor de huidige grondwaarde als grondslag voor canon en afkoopsom is de WEV van het voortdurende erfpachtrecht met tijdvakken van 50 jaar en niet de WEV van de volle eigendom. In het nieuwe stelsel zal dat wel (nagenoeg) het geval zijn omdat de grondwaarde dan wordt afgeleid van de WOZ-waarde, die bij wetsfictie de WEV van de volle eigendom vertegenwoordigt.
Vanuit de huidige praktijk (markt) is niet aan te geven wat het verschil is tussen de grondwaarde voor tijdelijke erfpacht en de grondwaarde voor de volle eigendom. Uit het advies van de GWC is wel een waardeverschil af te leiden, namelijk, dat de afkoopsom voor de canon voor een 50-jarig tijdvak 13% tot 30% lager zal zijn dan de afkoopsom/grondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht. Voor de huidige praktijk roept dat de vraag op of we sinds 1 januari 2015 wel de juiste grondslag voor de heffing van de BTW hanteren; die immers gelijk zou moeten zijn aan de WEV van de zaak (volle eigendom) waar wij de grondwaarde hanteren bij gebreke aan een in de markt bewezen verschil uitgaan tussen die grondwaarde/afkoopsom 50 jaar) en de WEV van de zaak. Voor de duiding van de aard van de levering maakt dat naar mijn mening niet uit, omdat de uitgifte wel altijd plaatsvinden tegen de WEV van het recht.
Het lijkt mij belangrijk dit vooraf goed af te stemmen ook in samenhang met de stelling van de SEBA, die immers van mening is, dat erfpachters bij eerste uitgifte al de volle waarde voldaan hebben en bij overstap niet nogmaals de hoofdsom verschuldigd zijn.
Groeten,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 31 december 2015 11:37
Aan: (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e) (OGA); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)@deloitte.nl
Onderwerp: Re: erfpacht

(10)(2e)
Even kort reagerend tijdens de oliebollen voorbereidingen.
Waarschijnlijk zal het college besluiten om voor wonen een afslag van 1% te hanteren. Voor commercieel is die nog niet bepaald maar zal waarschijnlijk liggen tussen de 1 en max 5%.
Met vriendelijke groet

(10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
(10)(2g)

Op 31 dec. 2015 om 11:21 heeft (10)(2e) <(10)(2e)@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Dag heren,
Zie onderstaand de reactie van de belastingdienst. Verrassend is dat de belastingdienst veronderstelt dat de grondwaarde wordt bepaald op basis van volle en onbezwaarde eigendom. Daarmee is de maatstaf van heffing bij afkoop en niet-afkoop thans gelijk. Daarmee lijkt het alsof we het in eigen hand hebben of we onder AB2016 voor de Wet OB een probleem gaan hebben: Alleen als de gemeente onder AB2016 een afslag toepast bij de bepaling van de grondwaarde zal de situatie zich voordoen die de inspecteur in de tweede alinea hieronder beschrijft. Een mooi 'agendapunt' voor onze voorbespreking op 5 januari a.s. (1200 uur).
Allen een goede jaarwisseling toegewenst.

(10)(2e)

Van: (10)(2e)
Verzonden: donderdag 31 december 2015 11:03
Aan: (10)(2e) @belastingdienst.nl'
CC: (10)(2e) @belastingdienst.nl; (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: erfpacht

Geachte mevrouw (10)(2e)
Beste (10)(2e)
Bedankt voor onderstaande reactie. De gemeente bepaalt de grondwaarde thans inderdaad op basis van de volle en onbezwaarde eigendom van de grond die in erfpacht wordt uitgegeven. Onder het huidige stelsel is de afkoopsom in beginsel gelijk aan de waarde in het economisch verkeer; daaraan ligt geen afzonderlijke berekening ten grondslag. Daarmee is de maatstaf van heffing gelijk bij afkoop en niet-afkoop.
In verband met de vakantiebezetting heb ik nog geen nieuws kunnen achterhalen over de wijze waarop een en ander onder AB2016 bepaald zal gaan worden. In het overleg op 5 januari a.s. hopen we hierover meer duidelijkheid te kunnen geven.
Hartelijke groet,

(10)(2e)

Van: (10)(2e) @belastingdienst.nl [(10)(2e) @belastingdienst.nl]
Verzonden: maandag 21 december 2015 09:39
Aan: (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e) @belastingdienst.nl
Onderwerp: erfpacht

Geachte heer (10)(2e)
beste (10)(2e)

Na lezing van de brief van 10 december 2015 willen we ter voorbereiding van de bespreking van 5 januari 2016 graag alvast de vraag voorleggen hoe voor de omzetbelasting het verschil ontstaat tussen de maatstaf van heffing bij afkoop en niet-afkoop.

Op pagina 6 van de brief wordt gesteld dat bij afkoop aan de erfpachter een lager btw-bedrag in rekening wordt gebracht dan in geval van niet-afkoop. Wij vragen ons af hoe dit verschil wordt veroorzaakt.
Ter toelichting geldt het volgende. Naar wij veronderstellen, bepaalt de gemeente de grondwaarde op de volle en onbezwaarde eigendom van de grond die in erfpacht wordt uitgegeven. Hoewel een erfpachter theoretisch dus (iets) minder wil betalen voor een erfpacht dan voor een eigendom, doet deze situatie zich bij de gemeente Amsterdam niet voor. Alsdan zal de grondwaarde die in acht wordt genomen voor de bepaling van de canon dus overeenkomen met de waarde in het economische verkeer van de zaak waarop het erfpachtrecht wordt gevestigd. Als vervolgens de afkoopsom wordt vastgesteld, zal die naar onze indruk niet lager zijn dan de grondwaarde. Naar wij althans veronderstellen, zal de rekenrente die wordt gebruikt voor het vaststellen van de contante waarde van de canon niet veel hoger liggen dan de rente die zit begrepen in de canonfactor, terwijl de gemeente bij de vaststelling van afkoopsom het ontbreken van de indexering van de canon vergoed zal willen zien zodat de afkoopsom daarvoor zal worden verhoogd. Ligt de afkoopsom dus niet juist boven de waarde in het economische verkeer?

Als zich onder het huidige stelsel gevallen voordoen waarin de afkoopsom toch lager uitkomt dan de waarde in het economisch verkeer, ontvangen we graag alle documenten die op een dergelijk geval betrekking hebben. Voor het nieuwe stelsel zouden we - liefst voor diezelfde situatie - ook een rekenvoorbeeld ontvangen waaruit volgt dat de afkoopsom lager uitkomt dan de waarde in het economisch verkeer. Indien deze situatie zich onder het huidige stelsel niet voordoet maar onder het nieuwe stelsel wel verzoeken wij om een toelichting op de oorzaak van die wijziging. Verder ontvangen we graag de huidige en voor zover al aanwezig de nieuwe instructie inzake de berekening van de afkoopsom.

met vriendelijke groet,

(10)(2e)
specialist omzetbelasting
.....
Belastingdienst/Kantoor Amsterdam
Unit Individuele Klantbehandeling 2

Ringoordweg 1 | 1043 GN | Amsterdam
Postbus 58944 | 1040 EE | Amsterdam
Kamer 07 C27

T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e)@belastingdienst.nl
www.belastingdienst.nl

De Belastingdienst stelt e-mail niet open voor aanvragen, aangiften, bezwaarschriften, verzoeken, klachten, ingebrekestellingen en soortgelijke formele berichten.
Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor de fiscale geheimhoudingsplicht geldt. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht het te verwijderen en de afzender te informeren.

The Dutch Tax and Customs Administration does not accept filings, requests, appeals, complaints, notices of default or similar formal notices, sent by email.
This message is solely intended for the addressee. It may contain information that is confidential and legally privileged. If you are not the intended recipient please delete this message and notify the sender.