To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Thur 3/30/2017 8:58:38 AM
Subject: RE: Bespreken verzoek aan Belastingdienst inzake overdrachtsbelasting
Received: Thur 3/30/2017 8:58:39 AM

Hoi (10)(2e) en (10)(2e),

Wat mij betreft inderdaad direct naar stap 2 (voorleggen aan Belastingdienst. Naar mijn mening hebben we al een kwalitatieve taxatie in de vorm van de beoordelingen die (10)(2e) en KPMG hebben gemaakt op basis van hun kennis van AB2000 en AB2016. Ik ben bang dat het niet mogelijk is een correcte geldelijke waardering te maken van uitsluitend de verandering van een erfpachtrecht door de overstap. Niet alleen speelt dan de te waarderen overstap, maar ook dat een erfpachter van een toekomstig ongewisse situatie naar een daarin een volstrekt heldere situatie gaat. Een van onze problemen met de huidige prijsvorming is juist, dat aanstaande canonherzieningen daarin onvoldoende tot uitdrukking komen tot kort voor einde tijdvak. Vragen van een taxatie vergt dan een geldelijke waardering van alleen de overstap zonder daarin andere prijsvormende elementen te betrekken.

Het discours tussen belastingdienst en notariaat gaat over de (on)mogelijkheid van bepaling van de gemiddelde canon, die met de factor 17 gekapitaliseerd moet worden. Bij voortdurende erfpacht vraagt dat × niet alleen om × een inschatting van de inflatie, maar ook om × toepassing daarvan binnen de erfpachtvoorwaarden (inflatie – 1%-punt), × een inschatting van de marktontwikkelingen en toepassing van het residuele grondprijsbeleid om de canon na herziening te bepalen en × een eventuele correcte op de kapitalisatie als koopsom + gekapitaliseerde canon de waarde van de zaak overschrijden. Grofweg dezelfde (arbitraire) elementen als bij de bepaling van de WOZ-waarde spelen.

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 30 maart 2017 10:35
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)
Onderwerp: RE: Bespreken verzoek aan Belastingdienst inzake overdrachtsbelasting

(10)(2e),
Ons verzoek is om stap 2 te gaan doen. Wellicht kan een taxatie nog helpen (10)(2e)?
We moeten van de belastingdienst horen of ze het met ons eens zijn dat er geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.
Met vriendelijke groet,

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

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 30 maart 2017 10:33
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Bespreken verzoek aan Belastingdienst inzake overdrachtsbelasting

Dag (10)(2e),
Dat een erfpachter graag zekerheid vooraf wil, snappen we volledig. Om dat te bereiken moet de Belastingdienst gaan bewegen of moet de gemeente de eventuele overdrachtsbelasting voor haar rekening nemen.
De overstap is belast, maar de vraag is wat de heffingsgrondslag is. Net zoals professor (10)(2e) denken wij dat het waardeverschil tussen het nieuwe en oude recht nihil is en dat er dus niets valt te belasten. Om hierover (meer) zekerheid te krijgen kunnen we een taxateur vragen de oude algemene bepalingen te vergelijken met AB2016 en een taxatie te maken van het waardeverschil. Hiermee kunnen we:

1. Een inschatting maken van het risico;
2. In overleg gaan met de Belastingdienst om te kijken of ze gelet op de maatschappelijke onrust toch bereid zijn om een standpunt in te nemen over het waardeverschil.

Hoe kijk jij hier tegen aan?

Tot slot, je verwijst naar een discours tussen de Belastingdienst en het notariaat over de heffingsgrondslag. Kun je daar iets meer over zeggen?
Groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 21 maart 2017 16:48
Aan: (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: FW: Bespreken verzoek aan Belastingdienst inzake overdrachtsbelasting

Hoi (10)(2e) en (10)(2e)

In reactie op raadsvragen en inspraakreacties zijn we druk bezig na te gaan welke argumenten inhoudelijk, maatschappelijk of bestuurlijk zodanig hout snijden, dat ze tot aanpassing van de voorstellen (moeten) leiden. De mogelijke ingrepen kosten de gemeente veel geld (zo je daarvan mag spreken bij derving van toekomstige inkomsten). In het kader van een voor onze erfpachters acceptabele uitkomst kijken we (uiteraard) ook weer naar de fiscale aspecten van overstap. De neiging daartoe bestond al en heeft nieuwe brandstof gekregen in de raadsvragen en inspraakreacties. Tot dusverre zijn we in de voordracht c.a. uitgegaan van vertrouwen op basis van CHET's in het verleden, zonder te weten of daarbij nooit overdrachtsbelasting is geheven. Onze erfpachters en hun belangenbehartigers hebben onvoldoende vertrouwen in wat we na onze eerdere mailwisseling als compromistekst hadden gewrocht. Ik begrijp die houding omdat –anders dan de vanaf de einddatum van het lopende tijdvak verschuldigde hogere canon– de erfpachter een eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting wel direct bij akte dient te voldoen en hij dus op voorhand zekerheid wil hebben over verschuldigdheid en grondslag.

Ook anderszins is in ieder geval ook mijn vertrouwen op basis van het verleden aan erosie onderhevig geraakt door een nu lopend discours tussen de Amsterdamse Belastingdienst en de Ring Amsterdam KNB van het notariaat. over de grondslag van heffing. Anders dan je in je mail van 10 december aangaf (notarissen hebben de mogelijkheid een door hen gesignaleerd aan de Belastingdienst voor te leggen) legt de Belastingdienst aan het notariaat de vraag voor over de bepaling van de heffingsgrondslag bij rechten die periodiek worden geïndexeerd en/of herzien zonder daarbij een eigen duiding te geven. Verkenningen die in de bijeenkomst bij Nauta van 16 februari (waarbij Oria en Bart helaas verhinderd waren) gepresenteerd werden, leiden voor inhoudelijk in essentie gelijke rechten tot verschillende heffingsgrondslagen. Deels lagen die boven de WOZ-waarde, waarover niemand durft te stellen op dat dan als aftoppingsgrens aangehouden kan/moet worden. Ook omdat erfpachtrechten in de markt veelal te hoog worden gewaardeerd/verkocht (zie o.a. correctie op grondcomponent in bepaling WOZ-waarde) kan dat snel tot een te hoge heffingsgrondslag leiden omdat het notariaat gegeven haar rol en bij gebreke aan uitspraken van de Belastingdienst geen risico wil lopen. Het ontbreken van een helder toepassingskader kan dan tot een te hoge belastingheffing leiden, waarop ook geen correcties bekend zijn.

Is het tegen deze achtergrond mogelijk / raadzaam de Belastingdienst alsnog een inhoudelijk richtinggevende uitspraak te ontlokken Als je dat als onhaalbaar of te ontraden inschat, is mijn vervolgvraag kan je een risico-inschatting maken (kans x impact) voor het geval de gemeente de eventuele overdrachtsbelasting terzake van een zuivere overstap voor haar rekening zou nemen (actualisering van inschatting 1 december)? Voor alle volledigheid:het gaat alleen om zuivere overstappers, dus zonder enige inhoudelijke wijzigingen anders dan het van toepassing verklaren van AB2016 met een laatste canonherziening; de overdrachtsbelasting die verschuldigd is terzake van een eventuele bestemmings- of bebouwingswijziging die aan een overstap vooraf gaat (schoon over) blijft uiteraard voor rekening van de erfpachter.

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 2 december 2016 11:19
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Bespreken verzoek aan Belastingdienst inzake overdrachtsbelasting

Akkoord, (10)(2e).
Groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)

Verzonden: vrijdag 2 december 2016 10:44
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
CC: (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Bespreken verzoek aan Belastingdienst inzake overdrachtsbelasting

collega's,
blij wordt ik er allemaal niet van.
Ik stel voor het als volgt op te nemen:
Fiscaliteit

Als een erfpachter de keuze maakt om over te stappen zal de notaris (net zoals bij een canonherziening einde tijdvak) vast moeten stellen of er overdrachtsbelasting verschuldigd is. De gemeente heeft daarom aan KPMG en een hoogleraar notarieel recht advies gevraagd.
Beide adviseurs komen tot de conclusie dat de overstap weliswaar een verkrijging voor de overdrachtsbelasting is, maar dat de grondslag van heffing op grond van de navolgende overwegingen nihil is, zodat per saldo geen sprake van heffing overdrachtsbelasting zou moeten zijn.
De overwegingen zijn:

- De grondslag van heffing wordt op grond van de wet op belastingen van rechtsverkeer bepaald op basis van het eventuele waardeverschil tussen het oude voortdurende en het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht.
- Eveneens op grond van de wet is de grondslag van heffing nihil indien uitsluitend de schuldplichtigheid (canon) wordt herzien.
- De huidige praktijk bij canonherziening einde tijdvak (waarbij erfpachters overstappen naar de AB2000) is dat deze overstap niet tot heffing leidt hoewel naast de canonwijziging ook de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard.
- Gelet op de ten opzichte van CHET fiscaal-inhoudelijk geringe wijzigingen bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht, waarin bovendien mogelijk waardevermeerderende elementen en waardeverminderende elementen tussen beide stelsels in evenwicht zijn, is een eventueel waardeverschil onbepaalbaar zo van een dergelijk waardeverschil al sprake van zou zijn.

Uit de ingewonnen adviezen spreekt de verwachting dat er bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht per saldo geen sprake zal zijn van heffing van overdrachtsbelasting. De belastingdienst zal, net zoals dat ook bij de CHET's het geval is geweest, hiervoor echter nog de bestendige gedragslijn moeten ontwikkelen.
Deze conclusie geldt overigens niet voor die gevallen, dat bij gelegenheid van de overstap sprake is van een bestemmings- of bebouwingswijziging waaraan een canonverhoging is verbonden dan wel een conversie van een tijdelijk erfpachtrecht. In die gevallen wordt net als in de huidige praktijk overdrachtsbelasting geheven over de waardeverandering waarop de verhoging van de canon is gebaseerd dan wel het waardeverschil tussen het tijdelijke en het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht.

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 2 december 2016 10:04
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
Onderwerp: RE: Bespreken verzoek aan Belastingdienst inzake overdrachtsbelasting

Dag (10)(2e),
De vraag of er al dan niet overdrachtsbelasting moet worden betaald beperkt zich niet tot de overstap van voortdurend naar eeuwigdurend. In het voortdurende stelsel wordt bij einde tijdvak de canon opnieuw vastgesteld en de nieuwste algemene bepalingen van toepassing verklaard. Een 'overstap' van bijvoorbeeld AB1994 naar AB 2000 is ook een wijziging van het recht met belastbaarheid voor de overdrachtsbelasting tot gevolg. Voor zover ik weet wordt er bij dergelijke overstappen geen overdrachtsbelasting geheven, omdat de erfpachters en notarissen er kennelijk van uitgaan dat er geen waardeverschil is. De Belastingdienst heeft nooit, althans niet dat ik weet, bevestigd dat er geen waardeverschil is dan wel dat er geen overdrachtsbelasting hoeft te worden betaald. De bestendige gedragslijn van de Belastingdienst bestaat eruit dat zij niet controleren. Vertrouwen kunnen we er pas aan ontlenen als zij expliciet hebben bevestigd dat geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.
Als straks een erfpachter voor de keuze komt te staan om over te stappen naar AB2016 of AB2000 (voor zover ik weet is de overstap vrijwillig) is er slechts één situatie waarin we met zekerheid kunnen zeggen dat er geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Dat is het geval als een erfpachter een contract heeft waarop de AB2000 van toepassing is en hij bij einde tijdvak ervoor kiest om de AB2000 te continueren. In alle andere gevallen, of er nou overgestapt wordt naar AB2016 of AB2000, is er een heffingsmoment voor de overdrachtsbelasting, waarbij overdrachtsbelasting moet worden betaald over het waardeverschil. In al die gevallen is er dus onzekerheid. In onze aanpassingen hebben wij aangegeven dat je die onzekerheid bij de erfpachters kunt wegnemen door met vrij op naam te werken. Dat is een keuze die je het College zou kunnen voorleggen.

De Belastingdienst wil niet formeel bevestigen dat er geen waardeverschil is. De Belastingdienst laat wel weten dat er geen aanleiding is om hun 'gedragslijn', namelijk niet controleren, aan te passen, maar dit kunnen ze uiteraard ook niet formeel bevestigen. Dit is wat wij met de Belastingdienst hebben bereikt en dit is ook wat er op directieniveau (directie Belastingdienst en directeur Belastingen) is besproken. Er is voor mij geen aanleiding om te veronderstellen dat we meer zouden kunnen bereiken. Ik adviseer om het hierbij te laten en het niet formeel voor te leggen aan de Belastingdienst. De kans bestaat dan dat de Belastingdienst zich gedwongen voelt om niet alleen de overstap naar AB2016 te beoordelen, maar ook alle andere overstappen en zich misschien wel gedwongen voelt om van hun huidige gedragslijn af te stapppen.

Dan naar je vraag of jouw tekst ongewijzigd kan worden doorgezet naar het College. Ik heb drie opmerkingen:

1. De derde bullit over de bestendige gedragslijn is feitelijk onjuist. Dit zou ik omschrijven door te zeggen dat er voor zover wij weten geen aanleiding is geweest voor de Belastingdienst om te corrigeren. De één na laatste alinea moet dan ook worden aangepast
2. Ik vind dat het College moet weten dat het onzeker dat geen overdrachtsbelasting hoeft te worden betaald, ook als is de kans zeer klein. Maar ook bij de huidige overstappers is er geen zekerheid. We hebben het nu steeds gehad over specifiek de overstap naar AB2016. Meer in het algemeen is het misschien goed om het College duidelijk te maken dat overdrachtsbelasting ook speelt als niet naar AB2016, maar bijvoorbeeld van AB1994 naar AB2000 wordt overgestapt.

Ik hoop dat je hier verder mee kunt. Zo niet, laat het me dan weten.

Groet,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 1 december 2016 18:32
Aan: (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e) (OGA); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Bespreken verzoek aan Belastingdienst inzake overdrachtsbelasting

Hoi (10)(2e) en (10)(2e)

(10)(2e) en ik zijn "not amused" (en dat is voor de goede lezer een understatement) en willen de door mij geconcipieerde tekst eigenlijk ongewijzigd doorzetten (is al deel van 80% versie voor beoordeling door de Bestuursdienst).

De in het tekstvoorstel gemaakte ecartering vraagt niet om een generieke beoordeling maar alleen van die gevallen, waarin alleen sprake is van een zuivere overstap, waarin naast de overgang naar eeuwigdurende erfpacht geen inhoudelijke (waarde)componenten van de huidige voortdurende erfpacht betrokken zijn. Dat deze casus veel gevallen betreft maakt elk van die gevallen niet minder uniek en op zichzelf (en daardoor voor de groep) beoordeelbaar. De Belastingdienst zou de vraag of een zuivere overstap de facto leidt tot belastingheffing of niet kunnen beantwoorden op basis van eigen beoordeling, de uitvoeringspraktijk bij CHET's sinds 1970 en de voorliggende adviezen.

De door jullie toevoegde zin "De notaris wordt hier de dupe van regelgeving die praktisch niet uitvoerbaar is" beschrijft de situatie die zonder een dergelijke uitspraak dreigt te ontstaan uitstekend. Dat is curieus aangezien die positie alleen kan ontstaan doordat de notaris aansprakelijkheid voor de aanslag en heffing aangifte qualitate qua oplegt op basis van de aangifte die hij namens de verkrijger moet doen. Die rol(len) van de notaris nemen overigens niet weg, dat de beoordeling en eindbeslissing bij de competente inspecteur liggen, zodat je op zijn minst mag verwachten dat hij zijn generieke toetsingskader op hoofdlijnen schetst of aangeeft dat als toetsingskader de sinds 1970 bestendig gevoerde gedragslijn bij CHET's ongewijzigd blijft. Gegeven het feit dat de Belastingdienst al vanaf 16 juli 2015 (brief KPMG) op de hoogte is en niet inhoudelijk wenst te reageren, ben ik geneigd uit te gaan van wie zwijgt stemt toe.

Gegeven de door de omvang van VES en overstap in aanleg grote maatschappelijke impact is onzekerheid over belastingheffing uiterst onwenselijk en ligt het wegnemen daarvan naar mijn mening primair op de weg van de Belastingdienst. De onzekerheid materieel wegnemen door het gevolg voor rekening van de gemeente te nemen als ware het ons eigen risico/probleem, vind ik geen goede oplossing. Een beperkte vrij op naam voor de overdrachtsbelasting neemt de onzekerh3eid niet weg en zie ik ook overigens niet als oplossing om zowel principiële redenen als gegeven de mogelijke daaraan verbonden belastingheffing (€ 3 mln plus in verlengde van jullie tekstvoorstel op basis van 120.000 woon-erfpachtrechten die in beginsel over kunnen stappen bij 2% heffing en 5% waardeverschil). De optie alles bij het oude te laten (overstap is k.k.) is naar mijn mening maatschappelijk niet houdbaar. Bovendien blijft in beide oplossingen de notaris in zijn weinig benijdenswaardige positie tussen hamer en aambeeld. De Belastingdienst zal moeten spreken en heeft zich daarop al ruim een jaar voor kunnen bereiden. Wachten tot we "mogelijk [...] in de toekomst wel afspraken kunnen maken" lijkt mij wachten op het samenvallen van Pasen en Pinksteren; zonder push heb ik daar weinig vertrouwen in.

Graag hoor ik van jullie of er een basis bestaat om de Belastingdienst met deze inkadering alsnog een uitspraak te ontlokken voor de B&W behandeling van de overstapregeling c.a. die op 20 december geplanned is. Een in het verlengde of jullie overwegende bezwaren zien in het ongewijzigd doorzetten van de bij mail van afgelopen maandag gemailde tekst.

Groeten,

Van: (10)(2e), (10)(2e
Verzonden: donderdag 1 december 2016 10:46
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e) (OGA); (10)(2e)
Onderwerp: RE: Bespreken verzoek aan Belastingdienst inzake overdrachtsbelasting

Dag (10)(2e) en (10)(2e),
Wij hebben het stuk wat aangepast. De Belastingdienst kan en wil geen zekerheid geven op het waardeverschil. Wel wordt in de gesprekken met de Belastingdienst duidelijk, dat als er al een waardeverschil is, dit zeer klein is. Als gemeente kunnen we kiezen om de onzekerheid bij de erfpachter te laten of bij de gemeente zelf (vrij op naam). Volgens ons zou dit voor het College een werkzame oplossing kunnen zijn.
Mogelijk dat we in de toekomst wel afspraken kunnen maken met de Belastingdienst.
Groet,
(10)(2e

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: maandag 28 november 2016 13:04
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e) (OGA); Vries, Bart de; (10)(2e), (10)(2e
Onderwerp: RE: Bespreken verzoek aan Belastingdienst inzake overdrachtsbelasting

Hoi (10)(2e) en (10)(2e,

Als gevraagd mijn opzet voor een nieuwe fiscale paragraaf in de B&W-voordracht. Ik heb getracht hier zo veel mogelijk recht te doen aan ieders inbreng. Dat laat onverlet, dat het cruciaal is dat de Belastingdienst tijdig tenminste een richtinggevende uitspraak doet, waarop gemeente en notariaat op terug kunnen vallen.

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 10 november 2016 14:53
Aan: (10)(2e), (10)(2e
CC: (10)(2e), (10)(2e) (OGA); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)
Onderwerp: RE: Bespreken verzoek aan Belastingdienst inzake overdrachtsbelasting

De vraag is dan vervolgens wat de belastingdienst de broederschap zal beantwoorden en of dat toereikend is…
(10)(2e) (10)(2e)
Manager vernieuwing erfpachtstelsel
Projectmanagementbureau, Wibautgroep
Gemeente Amsterdam
(10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
(10)(2g)

Van: (10)(2e), (10)(2e
Verzonden: donderdag 10 november 2016 13:36
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e) (OGA); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)
Onderwerp: Re: Bespreken verzoek aan Belastingdienst inzake overdrachtsbelasting

Laten we er dinsdag over praten. Laat ook helder zijn dat ik de wens begrijp, laten we bespreken hoe daar dan het beste invulling aan kunnen geven.

Verstuurd vanaf mijn iPhone
Op 10 nov. 2016 om 13:25 heeft (10)(2e), (10)(2e < (10)(2e) @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Dat antwoord zal als volgt luiden, (10)(2e).
> De Belastingdienst zal dan antwoorden dat de overstap een verkrijging is voor de overdrachtsbelasting en dat de

overdrachtsbelasting moet worden berekend over het waardeverschil tussen het oude en nieuwe recht. Over de hoogte van het waardeverschil zal de Belastingdienst niets zeggen, tenzij een notaris bij een te passeren akte de Belastingdienst expliciet zal vragen of zij kunnen instemmen met een vastgesteld waardeverschil.
Dit kan er toe leiden dat notarissen verschillend omgaan met de overstapregeling. Dat is niet anders dan onder het huidige stelsel.
Het is overigens niet zo dat er verschillende inspecties zijn. De inspectie waar de verkrijger onder valt is competent.
Ik snap dat je graag eenheid en duidelijk in de uitvoering wil. Ik verwacht dat de Belastingdienst de gewenste duidelijkheid niet gaat geven.
Overigens hebben de notarissen ook de mogelijkheid, als zij een probleem signaleren, om dit via de broederschap aan te kaarten bij de Belastingdienst. Op zich is dat de meest zuivere weg.
Groet,
(10)(2e

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 10 nov. 2016 om 10:59 heeft (10)(2e), (10)(2e) < (10)(2e) @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

(10)(2e,
Ik kan me hier niet in vinden.
We moeten weten wat de belastingdienst antwoord als de eerste notaris de belastingdienst belt bij het passeren van een akte bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht met de volgende vraag:

1. Is er sprake van overdrachtsbelasting of niet?

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

Van: (10)(2e), (10)(2e
Verzonden: donderdag 10 november 2016 10:44
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (OGA); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)
Onderwerp: RE: Bespreken verzoek aan Belastingdienst inzake overdrachtsbelasting

Dag allen,
Min eerste gedachte was om de Belastingdienst te laten bevestigen dat er geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Omdat het niet vol te houden is dat niet meer dan **uitsluitend** de schuldplichtigheid wijzigt (zoals ook professor (10)(2e) zegt), begon ik mij af te vragen of wij de Belastingdienst wel kunnen laten bevestigen dat er geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Na een gesprek met onder meer (10)(2e) ben ik daarop terug gekomen. Ik heb de mail van (10)(2e) dan ook aangepast (zie hieronder in de eerdere mail van (10)(2e)), op basis van het volgende:

2. In de huidige praktijk hebben we geen probleem bij de canonherziening einde tijdvak.
3. De Belastingdienst heeft tot op heden geen zekerheid gegeven op de huidige praktijk, althans het is mij niet bekend.
4. De Belastingdienst heeft tot op heden niet gecorrigeerd.
5. De overstapregeling is niet veel anders dan wat er in de huidige praktijk gebeurt.
6. De vraag wat het waardeverschil is, is een feitelijke vraag en geen rechtsvraag.
7. We hebben de bevestiging van de notaris dat hij niet weet hoe het waardeverschil moet worden bepaald, als er al een waardeverschil is.
8. De notaris raadt ons aan om met de Belastingdienst te bespreken of hun bestendige gedragslijn kan worden gehandhaafd.
9. Bij mijn weten heeft de Belastingdienst de huidige gedragslijn nooit expliciet bevestigd, maar bestaat die gedragslijn uit het feit dat zij niet handhaven.
10. Wij kunnen de Belastingdienst niet vragen om handhaving achterwege te laten.
11. Wij kunnen wel zoveel mogelijk doen om de Belastingdienst niet in de handhaaf stand te brengen.

12. Je zou dit kunnen zien dat de Belastingdienst de handelswijze stilzwijgend accepteert.
13. Ik denk op basis van de signalen die ik krijg dat de Belastingdienst erbij gebaat is om geen standpunt in te hoeven nemen over de heffingsgrondslag, zodat zij hun gedragslijn kunnen continueren.
14. Vragen we toch om een standpunt, dan zou het kunnen zijn dat zij zich gedwongen voelen om een afwijkend standpunt in te nemen.
15. En in dat geval is de kans groot dat er mensen bij de Belastingdienst gaan vragen welke handelswijze in het verleden is gehanteerd.

In reactie op de mail van (10)(2e): we kunnen niet volhouden dat **uitsluitend** de schuldplichtigheid wijzigt. Professor (10)(2e) zegt ook dat dit niet het geval is. Denk aan het uitsluiten van de mogelijkheid van ondererfpacht en de schrapping van de bepaling dat de gemeente te allen tijde de algemene bepalingen eenzijdig kan herzien.
Mijn voorstel is om een bevestiging van de Belastingdienst te vragen op het standpunt dat de overstap een verkrijging is voor de overdrachtsbelasting. Daarbij geven wij aan dat de heffingsgrondslag het verschil in waarde is tussen het oude en het nieuwe recht, maar we vragen niet of de Belastingdienst wil bevestigen dat het waardeverschil nihil is. Hiermee kan de huidige gedragslijn worden gecontinueerd.
Groet,
(10)(2e

Van: (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
Verzonden: donderdag 10 november 2016 08:27
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e
Onderwerp: RE: Bespreken verzoek aan Belastingdienst inzake overdrachtsbelasting

Aan allen,
Ik ben het eens met de aanpassingen van (10)(2e) in de tekst die (10)(2e) heeft opgesteld voor de inspraak.
Bart en (10)(2e: Hebben jullie nog aanpassingen? Vandaag gaan de stukken naar het BT.
Groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Financieel beleidsadviseur
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 8 november 2016 19:28
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (OGA); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e
Onderwerp: RE: Bespreken verzoek aan Belastingdienst inzake overdrachtsbelasting

Hoi allen,
Ik begrijp dit niet. Als overstap als een voor de overdrachtsbelasting belastbaar feit wordt aangemerkt, ligt de uitvoering primair bij het notariaat dat de overstapakte passeert als vooruitgeschoven post van de Belastingdienst. De mededeling dat zij niet zullen handhaven moeten zij dan aan het notariaat melden. Dan nog blijft de uitkomst voor de individuele overstapper ongewis; het dan kennelijk gegeven dat de Belastingdienst niet handhaaft houdt niet automatisch in dat het notariaat haar fiscale taken verzaakt.
Anders zou het zijn, als de Belastingdienst zich in lijn met de door ons verkregen adviezen op het standpunt zou stellen, dat weliswaar sprake is van een belastbaar feit, maar dat het bepaling van de grondslag van heffing te bepalen waardeverschil op nihil wordt gesteld omdat bij een zuivere overstap uitsluitend een wijziging van de schuldplichtigheid optreedt (die bovendien deels pas in de toekomst tot verschuldigdheid zal leiden). Dat laat vervolgens onverlet, dat wel overdrachtsbelasting verschuldigd zal zijn in die gevallen, dat naast overstap sprake is van canonherzieningen wegens bestemmings- en bebouwingswijzigingen in het kader van schoon en/of conversies van tijdelijke erfpachtrechten (nu ook belastbaar voor de waardeverandering).
Op basis van deze mondeling en vooralsnog weinig specifieke uitspraak lijkt het mij wel, dat het voorstel van (10)(2e) nu (want donderdag door de molen voordat er een uitspraak is) iets nuancering behoeft omdat het

advies alleen betrekking heeft op zuivere overstap zonder dat bij gelegenheid daarvan (de facto achterstallige) canonherzieningen worden doorgevoerd of conversies/heruitgiften plaatsvinden. In zie mijn voorstel tot aanpassing in terra in de opzet van (10)(2e).

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
Verzonden: dinsdag 8 november 2016 17:56
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Bespreken verzoek aan Belastingdienst inzake overdrachtsbelasting

Hoi (10)(2e),

(10)(2e) heeft vandaag aan mij verteld dat de Belastingdienst mondeling heeft aangegeven dat het overstap wel ziet als een heffingsmoment voor de overdrachtsbelasting, maar dat het niet gaat handhaven.

(10)(2e) heeft tevens aangegeven dat Bureau FAC voor as dinsdag komt met een concept verzoek aan de Belastingdienst voor de overdrachtsbelasting. We moeten dan volgende week dinsdag de beslissing nemen of dat verzoek verzonden gaat worden naar de Belastingdienst.

Groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Financieel beleidsadviseur
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 8 november 2016 15:36
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (OGA); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Bespreken verzoek aan Belastingdienst inzake overdrachtsbelasting

Collega's,

Donderdag ronden we de eerste concept collegevoordracht overstapregeling aan . We zullen die op 14 november bespreken in het BT.

De definitieve collegevoordracht ronden we dan 1 december af waarna deze op 12 december weer onderwerp in het BT zal zijn ter mogelijke besluitvorming in het college van 20 december.

Ten aanzien van de fiscaliteit heb ik de volgende tekst opgenomen in de collegevoordracht. Graag hoor ik donderdag of jullie je er in kunnen vinden:

Fiscaliteit

Als een erfpachter de keuze maakt om over te stappen zal de notaris (net zoals bij een canonherziening einde tijdvak) vast moeten stellen of er overdrachtsbelasting verschuldigd is. De gemeente heeft daarom aan het fiscaal kantoor KPMG een advies gevraagd. Daarnaast is advies gevraagd aan een notarieel hoogleraar.

Beide adviseurs komen tot de conclusie dat de overstap~~niet~~ weliswaar als een verkrijging voor de overdrachtsbelasting~~dient te worden beschouwd en~~ maar dat de grondslag van heffing nihil is, zodat per saldo~~er derhalve~~ geen sprake van heffing overdrachtsbelasting zou moeten zijn. De grondslag van heffing wordt gevormd door het waardeverschil tussen het oude voortdurende en nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht. Gelet op de marginale aanpassingen in de algemene bepalingen, die enerzijds misschien tot een geringe waardevermindering leiden en anderzijds misschien tot een geringe waardevermeerdering, ziet de hoogleraar niet in op welke wijze een waardeverschil kan worden bepaald, als er überhaupt al sprake zou zijn van een waardeverschil. Dit sluit aan bij de huidige praktijk, waarbij geen overdrachtsbelasting wordt betaald bij herzieningen einde tijdvak waarbij ook de algemene bepalingen tussentijds door de gemeente worden gewijzigd.

16. ~~De bestendige gedragslijn van de fiscus bij canonherziening einde tijdvak is tot nu toe altijd geweest dat een canonherziening niet~~~~tot heffing leidt aangezien uitsluitend de schuldplichtigheid wijzigt~~~~als een heffingsmoment wordt aangemerkt~~.

17. ~~Bij de Overstapregeling wijzigt de schuldplichtigheid maar zijn de inhoudelijke aanpassingen gering van aard en kunnen deze bovendien zowel als waarde verhogend als ook als waarde verlagend worden bestempeld.~~ Uitzondering geldt die gevallen, waarin bij gelegenheid van de overstap een canonherziening aan de orde is met betrekking tot een bestemmings- of bebouwingswijziging dan wel conversie van een tijdelijk erfpachtrecht. In die gevallen wordt net als in de huidige praktijk overdrachtsbelasting geheven over de waardeverandering waarop de canonherziening is gebaseerd dan wel het waardeverschil tussen het tijdelijke en het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht

De gemeente verwacht~~dan ook~~ dat ook de belastingdienst de Overstapregeling~~, waarbij sprake is van een opvolgend tijdvak net zoals bij een CHET, niet~~ als een verkrijging in de zin van de overdrachtsbelastingte ~~zullen~~ zal beschouwen, maar dat de Belastingdienst het standpunt dat de heffingsgrondslag nihil is niet kan bevestigen. De hoogte van de heffingsgrondslag is geen rechtsvraag, maar een feitelijke vraag die voor iedere overstap afzonderlijk zou moeten worden beoordeeld. Ook voor de huidige praktijk heeft de Belastingdienst geen zekerheid gegeven, waarbij ons niet bekend is dat dit tot problemen heeft geleid. Wij stellen dan ook voor om alleen een standpunt van de Belastingdienst te vragen op de vraag of de overstap leidt tot een verkrijging voor de overdrachtsbelasting. De vraag om te bevestigen dat de heffingsgrondslag nihil is, brengt een risico mee in die zin dat de Belastingdienst zich gedwongen kan voelen om daarover een afwijkend standpunt in te nemen, wat mogelijk ook consequenties voor het verleden kan hebben.~~Dat zou logischerwijs betekenen dat bij het~~een zuivere~~overstappen~~van voortdurende~~naar eeuwigdurende erfpacht, net zoals bij het overstappen naar een opvolgend voortdurend tijdvak, geen sprake zou zijn van overdrachtsbelasting~~.

Met vriendelijke groet,

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

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
Verzonden: dinsdag 8 november 2016 11:31
Aan: (10)(2e), (10)(2e) (OGA); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Bespreken verzoek aan Belastingdienst inzake overdrachtsbelasting
Tijd: dinsdag 15 november 2016 16:30-17:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: WPP8 4 Florence 8P - Weesperplein 8 - zaal Florence op de 4de verdieping

Beste (10)(2e), (10)(2e) (10)(2e) en (10)(2e),
(10)(2e) (10)(2e) kan de afspraak op donderdag 17 november uitsluitend voorlopig accepteren en misschien moet hij de afspraak afzeggen. Hij vraagt of het overleg aan het begin of einde van de dag kan plaatsvinden. Daarom heb ik nu een tijd gevonden op dinsdag 15 november van 16.30 tot 17.30 uur en zo te zien in jullie agenda zijn jullie allemaal beschikbaar.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e)
Secretaresse Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl
Aanwezig: dins-, donder en vrijdag