To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
Sent: Wed 12/21/2016 2:16:30 PM
Subject: RE: Bespreken verzoek aan Belastingdienst inzake overdrachtsbelasting
Received: Wed 12/21/2016 2:16:31 PM

Dag (10)(2e) en (10)(2e),
Vandaag nog even met (10)(2e) (10)(2e) gesproken over dit issue. Daar is het volgende uit naar voren gekomen:

- De verschillen tussen de algemene bepalingen zijn marginaal. Daarom wordt het erfpachtrecht niet in eens meer waard, als de erfpachter overstapt van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel.
- Documenteer, bijvoorbeeld door middel van een korte interne notitie, op welk moment en met welke medewerker van de Belastingdienst de mondelinge afspraak is gemaakt dat er bij overstap voor de overdrachtsbelasting niet gehandhaafd zal worden. We kunnen (10)(2e) vragen om dat te doen. Dan kunnen we dat in een rechtzaak in ieder geval presenteren.

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.

~~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.~~

~~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 overdrachtsbelasting~~te 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