(10)(2e) , (10)(2e) [(10)(2e) @amsterdam.nl]
From: (10)(2e)
Sent: Tue 9/27/2016 12:48:22 PM
Subject: Fwd: Erfpachtstelsel Amsterdam - informatie
Received: Tue 9/27/2016 12:48:24 PM
Fiscale notitie art 3 lid 2 wet ob (23092016).docx

Fyi

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: '(10)(2e) ' <(10)(2e)@amsterdam.nl>
Datum: 23 september 2016 15:15:58 CEST
Aan: (10)(2e) <(10)(2e) @amsterdam.nl>, (10)(2e) <(10)(2e) @amsterdam.nl>
Onderwerp: Antw.: Erfpachtstelsel Amsterdam - informatie

Hi (10)(2e)
Helder uiteengezet. Ik ben het met je eens dat er een onwenselijk verschil is tussen een levering van volle eigendom en erfpacht, omdat 'economisch gelijke figuren ook gelijk zouden moeten worden behandeld'. Om de parlementaire toelichting maar weer eens te citeren bij de invoer van artikel 3 lid 2.
Waar ik het niet mee eens ben is dat je suggereert dat er een prijspeilverschil is tussen uitgifte (scenario B) en levering van volle eigendom (scenario A).
Bij mijn weten doet het belastbaar feit bij een volle eigendomsoverdracht zich -net als bij uitgifte van zakelijke rechten- mi pas voor als de beschikkingsmacht van een zaak is overgedragen. Dat is voor de BTW exact hetzelfde moment als in het civiele recht, nl. als je bij de notaris zit en de akte passeert en niet het moment waarop een overeenkomst (met koopsom naar het dan geldende prijspeil) wordt gesloten. Kortgezegd maakt het dus niet uit of je een zakelijk recht uitgeeft of vol eigendom verkoopt voor wat betreft althans het prijspeil. Het prijspeil zou in beide gevallen het moment van juridische levering moeten zijn (€120.000). De vergoeding is mi de totale waarde van het bedrag dat in rekening wordt gebracht op het moment van leveren en dat is het moment dat de factuur de deur uitgaat. Dat kan volgens mij maar 1 bedrag zijn, nl. €120.000 en niet €100.000. Stel dat je bij volle eigendomsoverdracht over een lager bedrag btw in rekening brengt (€100.000) heb je idd niet de vervelende gevolgen van artikel 3 lid 2 (her-kwalificatie), maar uiteindelijk wel hetzelfde uit te leggen aan de fiscus, nl dat de gemeente te weinig btw af draagt omdat ze de verkeerde vergoeding hanteert.
Wellicht kun je er anders tegen aan kijken en dan laat ik me graag daarvan overtuigen..☺
Groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 23 september 2016 14:19
Aan: (10)(2e) (10)(2e)
Onderwerp: FW: Erfpachtstelsel Amsterdam - informatie

Dag dames,
Bijgaande ter info.
groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 23 september 2016 14:17
Aan: (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Erfpachtstelsel Amsterdam - informatie

Dag (10)(2e)
Namens (10)(2e) stuur ik jullie bijgaand de gevraagde notitie. Vorige week hebben we telefonisch onderstaande e-mail doorgesproken en daarbij gaven jullie aan graag een uitwerking van een concrete casus te willen zien. De notitie voorziet hopelijk in die behoefte.
Mocht een nadere toelichting nodig zijn, dan maken we daar uiteraard tijd voor. We vernemen graag jullie reactie.
Succes en een hartelijke groet,

(10)(2e)

Fiscalist
Bureau Fiscaal Advies & Control

Gemeente Amsterdam
M (10)(2e)
(10)(2e) @amsterdam.nl

kantooradres:
Herikerbergweg 290
1101 CT Amsterdam

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: vrijdag 9 september 2016 15:03
Aan: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e); (10)(2e) @amsterdam.nl'
CC: (10)(2e) (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) (OGA)
Onderwerp: RE: Erfpachtstelsel Amsterdam - informatie

Dag (10)(2e)
In aanvulling op de mail van (10)(2e) (10)(2e) van afgelopen woensdag wil ik je het volgende nog meegeven.
Bij nieuwe eeuwigdurende uitgiften realiseert de gemeente Amsterdam de maximale, marktconforme prijs van het erfpachtrecht ('de erfpachtgrondprijs'). Voor canonbetalende rechten stelt de wet de vergoeding (de maatstaf van heffing) fictief op de waarde van de volle eigendom van de onroerende zaak waarop het erfpachtrecht betrekking heeft (art. 8 lid 5 onderdeel b wet OB jo. art. 5 Uitv.besl. OB en onderdeel c van bijlage A bij dit besluit). Daarmee voldoet een canonbetalend recht aan de eisen van artikel 3 lid 2 wet OB en is een canonbetalend recht – als gevolg van de wetsystematiek - ten allen tijde een levering voor de wet OB; ongeacht de hoogte van de erfpachtgrondprijs.
Bij woonbestemmingen en maatschappelijke bestemmingen kan de erfpachter in het nieuwe stelsel kiezen voor canonbetaling (indexcanon) of voor afkoop van de canon. Voor andere (commerciële) bestemmingen bestaat deze keuze niet en is afkoop bij nieuwe uitgifte verplicht. Een dergelijk afgekocht erfpachtrecht (waarbij de overeengekomen canon volledig wordt vooruitbetaald) werkt voor de wet OB anders uit. Bij een afgekocht erfpachtrecht is de afkoopsom namelijk de vergoeding voor de prestatie (art. 8 lid 1 wet OB); we komen dan niet toe aan art. 5 Uitv.besl. OB en onderdeel c van bijlage A bij dit besluit. De afkoopsom is binnen het erfpachtsysteem van de gemeente Amsterdam gelijk aan de erfpachtgrondprijs. Als je uitgaat van de (theoretische) veronderstelling dat de waarde van het erfpachtrecht lager is dan de waarde van de volle eigendom, dan is artikel 3 lid 2 dus een dode letter voor de afgekochte rechten: de uitgifte van een afgekocht recht is dan per definitie een (vrijgestelde) dienst en zal nooit een levering zijn. Of er in de markt daadwerkelijk een verschil is in waarde tussen het erfpachtrecht en vol eigendom hebben wij overigens niet kunnen vaststellen.
Er ontstaat door de werking van artikel 3 lid 2 dus een merkwaardig verschil tussen uitgifte van een canonbetalend en een afgekocht erfpachtrecht. Gezien de grote financiële belangen (een tariefverschil van 21 versus 6%, berekend over maatstaven van heffing van vele (tientallen) miljoenen per transactie) zullen commerciële partijen (en/of wellicht een collectief van particuliere zelfbouwers) die geen recht op vooraftrek hebben vroeg of laat wakker worden en willen profiteren van dit keuzemodel: de erfpachter kiest immers hoe hij zijn canon wil betalen.
Als je als uitgangspunt hanteert dat de afkoopsom gelijk is aan de waarde van de volle eigendom, dan blijft het verschil tussen canonbetalend en afkoop mogelijk nog steeds bestaan. Indien namelijk tussen het tijdstip van de vaststelling van de afkoopsom en het tijdstip van de daadwerkelijke uitgifte (het belastbaar feit) enige tijd verstrijkt (een half tot één à twee jaar is niet ongebruikelijk) zou je bij stijgende marktprijzen het standpunt kunnen innemen dat de vergoeding (de afkoopsom) lager is dan de waarde van de volle eigendom op het moment van uitgifte en dat het afgekochte erfpachtrecht daardoor alsnog niet kwalificeert als een (btw belaste) levering. Dan treedt een verschil op met de verkoop van de grond in vol eigendom, waarbij dit niet speelt.
Wij denken dan ook dat de oplossing van dit probleem niet in de uitvoering zit, maar in aanpassing van de wetgeving. De gemeente Amsterdam pleit ervoor om de uitgifte van eeuwigdurende erfpachtrechten voor de omzetbelasting gelijk te behandelen, ongeacht de wijze waarop de prijs wordt betaald (afkoop of canonbetalend). Wat ons betreft zou het logisch zijn om alle eeuwigdurende uitgiftes aan te merken als een belaste levering voor de omzetbelasting, waarbij toetsing aan de waarde van de volle eigendom achterwege zou moeten blijven.
Als je daar behoefte aan hebt, kunnen wij deze mail toelichten. Ik hoor dan graag van je.
Met hartelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Hoofd Bureau Fiscaal Advies & Control (FAC)
http://intranet.amsterdam.nl/kennis-beleid/dienstverlening/bureau-fiscaal/
T (10)(2e)
M (10)(2e)
(10)(2e) *@amsterdam.nl*
Gemeente Amsterdam, Belastingen
Herikerbergweg 290, 1101 CT Amsterdam

00687 *Werkdagen: woensdag afwezig*

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer