00221

**From:** 5.1.2e, 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]
**Sent:** 5.1.2e, 5.1.2e
**Subject:** Wed 9/6/2017 10:47:07 AM
**Received:** RE: BTW en residuele grondwaarde
Wed 9/6/2017 10:47:09 AM

Hoi 5.1.2e,

Top! Dat is goed te volgen, hier kan ik zeker wat mee. Ook handig dat het openbare stukken zijn, dan kunnen de makelaars het altijd nog nalezen. ☺
Dank voor het uitzoeken!

Groet, 5.1.2e

---

**Van:** 5.1.2e, 5.1.2e
**Verzonden:** woensdag 6 september 2017 10:30
**Aan:** 5.1.2e, 5.1.2e
**Onderwerp:** RE: BTW en residuele grondwaarde

Hoi 5.1.2e,

Hier eerst even tekst gekopieerd van verschillende bestuurlijke stukken:

De eerste twee punten verdienen een toelichting. In het huidige Grondprijsbeleid [opm Grondprijsbeleid voor VES!!] 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 WOZ-methode speelt de BTW geen rol omdat de
waarde van bebouwde grond wordt bepaald. Bij bebouwde grond is geen sprake van BTW maar van overdrachtsbelasting.

Citaat uit Blz 10. 2. Raadsbesluit 682B.17. Bijlage 2. Verschillen grondprijsbeleid 2016 en WOZ-methode.pdf
5.1.2e

En het antwoord aan Van Osselear nav de vraag:

10. Uit de stukken blijkt dat de keuze voor 'bebouwde grond' in plaats van 'bouwrijpe grond' als referentie een grote invloed heeft op de grondprijs, onder andere omdat de aftrek voor BTW die in 'bouwrijpe grond' werd gehanteerd vervalt.

a. Kan het college inhoudelijk toelichten of en waarom 'bebouwde grond' als uitgangspunt te verkiezen is boven 'bouwrijpe grond'?

b. Trekt het college de conclusie dat het nemen van 'bouwrijpe grond' als uitgangspunt zoals dit in het huidige systeem gebeurt niet te rechtvaardigen is?

Antwoord 10a en b:

Bij de keuze tussen "bebouwde grond' en 'bouwrijpe grond' heeft het college er voor gekozen het advies van de Grondwaardecommissie te volgen. De Grondwaardecommissie concludeert op bladzijde 67 van haar advies "Schoon schip": "Een tweede belangrijke constatering van 5.1.2e is dat de waarde van bebouwde grond die in erfpacht is uitgegeven, kan worden berekend op basis van de WOZ-waarde. De Wet WOZ schrijft voor dat een woning gewaardeerd dient te worden alsof deze op eigen grond zou staan. De WOZ-waarde is gebaseerd op verkoopcijfers van vergelijkbare woningen. Voor zover deze vergelijkbare woningen op erfpachtgrond staan, dienen de verkoopcijfers gecorrigeerd te worden met de contante waarde van toekomstige canonverplichtingen om te komen tot een waardering 'op eigen grond'. Dit komt overeen met wat een koper van een woning uiteindelijk voor de woning over heeft; niet alleen de aankoopprijs, maar ook de toekomstige erfpachtbetalingen. Door van de WOZ-waarde de opstalwaarde, de bouwkosten gecorrigeerd voor veroudering, af te trekken, resulteert de waarde van erfpachtgrond."

De Grondwaardecommissie gaat in haar rapport uitgebreid in op de fiscaliteit bij het bepalen van de erfpachtgrondwaarde (zie bladzijde 37 van Schoon Schip). Dat betreft weliswaar de wijze hoe deskundigen de grond waarderen maar de conclusie is dat BTW-aftrek alleen te rechtvaardigen is als het vastgoed ook BTW-belast geleverd wordt. In het geval van bestaande erfpachtrechten van bebouwde percelen is dat niet het geval. Een aftrek is volgens de Grondwaardecommissie dan ook niet op zijn plaats. Op de markt van bestaande woningen zijn transacties belast met overdrachtsbelasting en deze belasting komt ten laste van de koper. De WOZbepaling gaat uit van de waarde exclusief overdrachtsbelasting.

Door deze wijze van berekening is de erfpachtgrondwaarde van een bestaande woning ook in lijn met de erfpachtgrondwaarde van een bouwrijpe levering voor een nieuwe woning. De erfpachtgrondwaarde voor een nieuwe woning wordt weliswaar exclusief btw bepaald, maar uiteindelijk betaalt de consument btw over de erfpachtgrondwaarde. Bij gelijke woningen is de erfpachtgrondwaarde (inclusief belastingen) die de consument betaalt bij een bestaande woning en een nieuwe woning daarmee gelijk.

Citaat uit: Blz 20/21 01. Beantwoording schriftelijke vragen Van Osselaer dd 17-1-2017.pdf

5.1.2e

Heb je hier voldoende aan? Volgens mij wel namelijk. Maar als je denkt dat het te weinig is, laat het me horen!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
beleidsadviseur
Grond & Ontwikkeling

**Gemeente Amsterdam**

M 5.1.2e

---

**Van:** 5.1.2e, 5.1.2e
**Verzonden:** dinsdag 5 september 2017 17:10
**Aan:** 5.1.2e, 5.1.2e
**Onderwerp:** BTW en residuele grondwaarde

Hoi 5.1.2e,

5.1.2e

Even een vraagje, hopelijk ben ik bij jou aan het goede adres. Komende donderdag is er een bijeenkomst met makelaars om hen te informeren over de Overstapregeling. Zij hebben van tevoren ook zelf een aantal vragen aan ons gestuurd, en kwamen met de volgende vraag doelend op het nieuwe grondprijsbeleid:

*4. BTW en residuele grondwaarde*
*Op welke wijze wordt bij de berekening van de residuele grondwaarde rekening gehouden met de BTW (die in de bestaande marktwaarde is opgenomen)?*

Als ik hiervoor bij jou niet aan het goede adres ben, wie zou ik anders kunnen vragen voor een reactie hierop? Vanuit het oude RTR-groepje kan ik me herinneren dat CHET-taxateurs bij hun berekening van de grondwaarde de BTW hiervan aftrokken, en dat jij hier toen van wist hoe dat werkte.

Ik zou het antwoord komende donderdagmiddag graag mee willen nemen naar de bijeenkomst met de makelaars, lukt het jou om hierop te reageren voor donderdag?



Alvast bedankt voor je reactie!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e ) 5.1.2e
Erfpachtbeheer, afdeling Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: Maandag t/m vrijdag

**Meer informatie**
Informatie over erfpacht in Amsterdam en de vernieuwing van het erfpachtstelsel vindt u op www.amsterdam.nl/erfpacht. U kunt zich hier abonneren op onze nieuwsbrief.

**Vragen**
Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020,** het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar **erfpacht@amsterdam.nl**.