Gemeente Amsterdam – bespreking inzake de voorgenomen wijziging erfpachtstelsel
Datum: 27 januari 2015, 09.30 – 11.00 uur.

Aanwezig namens de Gemeente: (10)(2e) (10)(2e), projectleider
(10)(2e) (10)(2e), financieel medewerker
(10)(2e) (10)(2e), beleidsmedewerker
Afwezig met bericht: (10)(2e) (10)(2e)

Aanwezig namens de Belastingdienst: (10)(2e) (10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)

Doel van het gesprek is om wederzijds inzicht te krijgen in het proces.

1. Proces Gemeente

In de maanden augustus tot en met december 2014 is een kernteam ingericht. Dit team bestaat uit 10-12 FTE. Gedurende deze periode heeft dit team vooral gewerkt aan het helder krijgen van de exacte opdracht en het in kaart brengen van de wensen van de stakeholders bij dit onderwerp. Stakeholders zijn onder andere banken, notarissen, vereniging eigen huis en de stichting SEBA. De opdracht van het projectteam is in feite terug te leiden tot de woorden uit het collegeprogramma 2014-2018: In plaats van voortdurende erfpacht komt er een systeem van eeuwigdurende erfpacht. Het wordt zo ingericht dat de Gemeente daar op korte termijn geen financiële schade door lijdt. Door de geluiden uit de Raad is het projectteam helder dat dit niet betekent dat de (financiële) gevolgen voor de lange termijn geen rol spelen.

Momenteel is er een breed draagvlak binnen het college en de coalitie om tot wijzing van het stelsel over te gaan. Naast het kernteam bestaan diverse werkgroepen die het kernteam informeren over belangrijke onderwerpen als financiën, fiscaliteit, politiek, juridische zaken etc.

Vanaf januari 2015 is het projectteam gestart met het schrijven van de beoogde Algemene Bepalingen die moeten leiden tot de stelselwijziging.

Het beoogde traject van de Gemeente ziet er als volgt uit:

1. In de eerste week van februari wordt het 'startdocument' geaccordeerd binnen de Gemeente. Dit document legt de inhoud en timing van het proces vast.
2. Eind april 2015 ligt er een definitief advies van de grondwaardecommissie. Deze grondwaardecommissie is een onafhankelijk orgaan dat uit vastgoedspecialisten bestaat en wordt aangesteld en betaald door de Gemeente. Doel van deze commissie is dat zij een goed onderbouwd voorstel doet aan het college van B&W inzake de kernvraag wat de huidige grondwaarde is. Overigens is de kans ten minste aanwezig dat dit advies later komt dan eind april.
   De uitkomst van dit advies is zeer belangrijk, want de uitkomst kan het einde betekenen van het voornemen tot wijziging. Hier zou sprake van kunnen zijn indien de inzichten van de commissie of voor de burgers of voor de Gemeente dusdanig negatieve consequenties hebben dat zij niet wenselijk zijn.
3. Op basis van dit advies komt het college van B&W tot een conceptvoorstel tot wijziging van het erfpachtstelsel waarbij zij de mogelijkheid van inspraak zal bieden. Normaliter zal de inspraakperiode 6-8 wekenzijn, maar indien deze periode in de vakantie speelt, kan de termijn worden opgerekt. Hier spelen geen formele termijnen.
4. Vervolgens komt het college van B&W met een definitief voorstel dat moet worden goedgekeurd door de gemeenteraad.
5. Na goedkeuring door de gemeenteraad van het voorstel kan er (pas) om een referendum worden gevraagd.

6. Voor de in erfpacht uitgegeven rechten zal een overgangsregeling van toepasing zijn zodat die rechten over kunnen gaan naar het eeuwigdurende stelsel..

2. Proces Belastingdienst

Het individueel handhavingsconvenant en de Leidraad Toezicht Grote Ondernemingen inzake vooroverleg zijn besproken.

Uit het convenant volgt dat zowel de Belastingdienst als de Gemeente transparant zijn. Concreet benoemen beide partijen dat dit onder meer impliceert dat indien er aan één van beide zijde behoefte is aan bestuurlijke escalatie dat dit voorafgaand aan de escalatie kenbaar zal worden gemaakt aan de wederpartij. Tevens volgt uit het convenant dat de Belastingdienst zo snel mogelijkheid zekerheid geeft in vooroverleg.

In de Leidraad Toezicht Grote Ondernemingen staat de wijze van vooroverleg nader toegelicht. In dit verband benadrukt de Belastingdienst het belang van een complete- en uitvoerige onderbouwing van de fiscale conclusies ten aanzien van dit onderwerp. Tevens geeft de Belastingdienst aan dat het niet de bedoeling is om in het proces op meerdere varianten zekerheid te geven. De Gemeente heeft hier begrip voor. Wel benoemt de Gemeente dat zij mogelijk tussentijds een gesprek wenst om de kaders en haar grondgedachten met de Belastingdienst te delen. De Belastingdienst schetst de voor- en nadelen van een dergelijk gesprek, deze worden herkend door de Gemeente.

Verder geeft de Belastingdienst aan dat de mate van zekerheid feitelijk afhangt van de consistentie van de gepresenteerde feiten in relatie tot de werkelijkheid. Met andere woorden indien er wijzigingen plaatsvinden van de Algemene Bepalingen en/of bijlagen/beleidsnotities etc. kan dit van invloed zijn op de verstrekte zekerheid.

De Belastingdienst geeft aan dat het vooroverleg over dit onderwerp zowel fiscaaltechnisch als politiek-, financieel- en publicitair gevoelig is. Dit maakt dat interne afstemming binnen de Belastingdienst vereist is. Op voorhand is de inschatting van de Belastingdienst dat vanaf binnenkomst van het vooroverleg de Belastingdienst drie maanden nodig heeft om tot een definitief standpunt te komen.

Verder benoemt de Belastingdienst dat op voorhand, mede gebaseerd op het traject van vorig jaar, de gevolgen voor de Inkomstenbelasting, de Overdrachtsbelasting en de BTW zeer waarschijnlijk een aandachtspunt zullen zijn. Een vraag kan bijvoorbeeld zijn of de rente op financiering van afkoop aftrekbaar is of niet voor de Inkomstenbelasting. Voor de Gemeente is dit soort informatie van essentieel belang, omdat dergelijke zaken enorme invloed hebben op het debat over dit beoogde voorstel.

3. Conclusies en afspraken

1. De Gemeente gaat een fiscaal adviseur zoeken die hen kan begeleiden in dit proces.
2. De Gemeente gaat nadenken en intern afstemmen wanneer zij het vooroverleg wil zoeken met de Belastingdienst: op basis van een ruwe schets die leidt tot 'beperkte' zekerheid of op basis van de definitieve voorstellen, wat impliceert dat het vooroverleg pas later, te laat?, in het proces kan plaatsvinden?
3. De Gemeente neemt de Belastingdienst mee in de uiteindelijke versie van het startdocument, zie stap 1 van het beoogde traject van de gemeente in paragraaf 1, op 17 februari om 12.00 uur op het Weesperplein (kantoor van OGA).
4. Begin februari 2015 bespreekt de Belastingdienst de interne routing van vooroverleg over dit onderwerp.