04862

To: [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]; [redacted], [redacted] [redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted], [redacted]
Sent: Tue 7/11/2017 2:42:53 PM
Subject: RE: Betaling aan de notaris.
Received: Tue 7/11/2017 2:42:54 PM

Hoi [redacted],

ALLERBEKNOPTST: ALS OVERSTAP EEN MEER DAN 2 JAAR BESTAANDE WONING BETREFT ALTIJD OVERDRACHTSBELASTING

BTW is alleen aan de orde als een transactie ziet op de levering van een bouwterrein of nieuw vervaardigde onroerende zaak binnen 2 jaar na de eerste ingebruikneming. Dat kan bij overstap hooguit in zeer bijzondere gevallen aan de orde zijn als sprake is van overstap ① in de zogenaamde bouw-/handelsfase direct volgend op de erfpachtuitgifte of voor oudere rechten nadat door de erfpachter een bouwterrein is vervaardigd. Omdat overstap om woningen gaat en bewoners/beleggers fiscaal eindgebruikers voor de BTW zijn, is overdrachtsbelasting veruit te prefereren (tarief bij woningen 2%).

Voor werkelijke belastingheffing is naast de aard van de belasting een reële heffingsgrondslag nodig, die op grond van fiscale wetgeving gelijk is aan het actuele waardeverschil tussen het voortdurende en eeuwigdurende erfpachtrecht, niet zijnde de van heffing vrijgestelde contractueel voorziene herziening van de schuldplichtigheid (canon).. De heffingsgrondslag voor BTW is gelijk aan de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting. Voor beide hebben we voor de overstap van voortdurende erfpachtrechten met bureau FAC afgestemd, dat we die op nul stellen tenzij naast de zuivere overstap (happy flow) ook sprake is van een belastbare bestemmings- of bebouwingswijziging. Bij conversies ligt dat anders omdat de erfpachter in plaats van een

Kortom:

- BTW alleen bij bouwterrein of nieuw vervaardigde onroerende zaak binnen 2 jaar na de eerste ingebruikneming
- Notaris is belast met heffing overdrachtsbelasting; gemeente is belastingplichtige BTW
- bij zuivere overstap voortdurende erfpacht:
  - regel overdrachtsbelasting
  - uitzondering BTW;
  - grondslag beide heffingen nihil
- bij bestemmings-/bebouwingswijziging in kader van schoon over
  - regel overdrachtsbelasting
  - uitzondering BTW;
  - grondslag beide heffingen verandering erfpachtgrondwaarde (factoren C en D uit ABCD-formule)
- bij conversie tijdelijke erfpacht (AB of Vicarie):
  - regel overdrachtsbelasting
  - uitzondering BTW;
  - grondslag beide heffingen verandering waarde rechten (maatwerk)

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 11 juli 2017 09:49
Aan: [redacted], [redacted]; [redacted], [redacted]
Onderwerp: RE: Betaling aan de notaris.

Heren,

Ik krijg zojuist van [redacted] te horen dat er alleen BTW in rekening gebracht moet worden bij een eerste uitgifte. Omdat dit weer in gaat tegen wat ik tot nu toe van de BA heb gehoord, gaat [redacted] dit vandaag nog bespreken met de medewerkers van de BA. Ik hoop in de loop van de dag een definitief antwoord te krijgen en communiceer dit ook naar [redacted] Mocht het zo zijn, dat er geen BTW in rekening gebracht hoeft te worden, dan kunnen ook bedrijven net als particulieren via de gewone route overstappen.

Groet,
[redacted]

81384

Van: [redacted], [redacted]

Verzonden: dinsdag 11 juli 2017 06:49
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Betaling aan de notaris.

Beste 5.1.2e,

Ik weet niet of ik bij jou moet zijn of bij iemand anders, maar als we een BTW factuur sturen bij een afkoop moet dan het erfpachtrecht altijd op naam van de BV, NV, eenmanszaak, maatschap o.i.d. staan. En zijn deze dus altijd te herkennen doordat ze in Hermes met hun KvK-nummer bekend moeten zijn? Dit om een automatische selectie hiervoor te kunnen maken bij het overstappen.

met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.5.1.2e
5.1.2e
Stafunit Informatievoorziening Cluster Ruimte & Economie

tel. 5.1.2e
Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 10 juli 2017 16:24
Aan: 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: Betaling aan de notaris.

Hoi 5.1.2e

Zou het filteren op alleen eHerkenning ingelogd zijn voldoende kunnen zijn?
Dat hoeven we niets extra's te bouwen denk ik? Dat is in deze fase erg fijn.
Het aanbieden van een factuur geldt niet voor canon maar alleen voor afkoop neem ik aan?

Hoe komt de factuur vervolgens bij de erfpachter, via de notaris of een download uit het portaal oid?

Andere vraag:
Op het dashboard staat nog een stap in het proces "Betalen afkoopsom" (Zie stap 5 in http://sg2dj6.axshare.com/#g=1&p=overstap_dashboard&c=1).
Kunnen we weten of de afkoopsom al voldaan is (of in depot gestort oid)? Is dat een apart te registreren moment of vindt het feitelijk plaats op 't moment van ondertekenen?

5.1.2e

5.1.2e
UX designer

✕ Gemeente
✕ Amsterdam
✕ IKB | mijn.amsterdam.nl

5.1.2e
[w]

From: 5.1.2e
Sent: donderdag 6 juli 2017 07:53
To: 5.1.2e; 5.1.2e
Cc: 5.1.2e
Subject: RE: Betaling aan de notaris.

Heren,

De vraag moet iets zijn als:" Bent u, als zakelijk ondernemer, eigenaar van woningen op erfpacht en staat u als bedrijf ingeschreven bij de Kamer van Koophandel". Anders krijgen we weer verwarring, want er zullen veel erfpachters zijn die ook ingeschreven zijn bij de KvK (bv ZZP-ers), maar die als particulier een erfpachtdossier hebben. Dan moeten ze gewoon inloggen met Digid en wordt er ook geen BTW-factuur gemaakt. Zakelijke partijen zullen met eHerkenning inloggen en dit lijkt mij een beter selectiemiddel. En dit dan in combinatie met de bovenstaande vraag.

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 4 juli 2017 13:08
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: RE: Betaling aan de notaris.

Beste 5.1.2e

Het antwoord van 5.1.2e ging over de wijze waarop jij de vraag hebt gedfinieerd.

Er zal wel een vraag moeten komen in de trant van "Bent U of is een van de erfpachters als bedrijf ingeschreven bij de Kamer van Koophandel".

met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Stafunit Informatievoorziening Cluster Ruimte & Economie

tel. 5.1.2e
Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 4 juli 2017 12:46
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Betaling aan de notaris.

Ha 5.1.2e

Geef maar aan wat hiermee gebeuren moet.
Ik wacht je besluit even af voor ik aan de slag ga.
Als je input in de vorm vaan voorbeeld schermen nodig hebt hoor ik 't wel, oke?

5.1.2e

5.1.2e
UX designer

✕ Gemeente
✕ Amsterdam
✕ IKB | mijn.amsterdam.nl

5.1.2e
[w]

From: 5.1.2e

Sent: dinsdag 4 juli 2017 09:13
To: 5.1.2e
Cc: 5.1.2e, 5.1.2e
Subject: Re: Betaling aan de notaris.

Nee, alsjeblieft niet! Dan krijgen weer duizenden telefoontjes wat mensen met deze vraag moeten en of het op hen van toepassing is.

Groet,
5.1.2e

Verstuurd vanaf mijn iPhone
Op 3 jul. 2017 om 18:59 heeft 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Of een vraag stellen: "Wilt u een BTW factuur?"
>
> 5.1.2e
>
> 5.1.2e
> UX designer
>
> ✕ Gemeente
> ✕ Amsterdam
> ✕ IKB | mijn.amsterdam.nl
>
> 5.1.2e
>
> **From:** 5.1.2e
> **Sent:** maandag 3 juli 2017 18:25
> **To:** 5.1.2e
> **Cc:**
> **Subject:** RE: Betaling aan de notaris.
>
> En een zakelijke afkoper kunnen we herkennen aan een eHerkenning? Maar bij een eenmansbedrijf ligt dit qua herkenning van naamgeving misschien lastiger?
>
> Moeten we dus een vraag stellen of iemand zakelijk afkoopt? Want er zal een seintje naar de administratie moeten?
>
> met vriendelijke groet,
>
> 5.1.2e
> 5.1.2e
> Stafunit Informatievoorziening Cluster Ruimte & Economie
>
> tel. 5.1.2e
> Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
>
> **Van:** 5.1.2e
> **Verzonden:** maandag 3 juli 2017 12:40
> **Aan:** 5.1.2e 5.1.2e
> **CC:** 5.1.2e
> **Onderwerp:** RE: Betaling aan de notaris.
>
> Beste 5.1.2e
>
> Nog even een aanvulling op onderstaande informatie. De gemeente gaat **geen** factuur van afkoop maken bij afkoop door particulieren (wat voorlopig de grootste groep van afkopers zal zijn). Dit doet de notaris obv de overeenkomst en het besluit. Als het om een zakelijke afkoper gaat en er dus BTW in rekening gebracht moet worden, dan maakt de gemeente de factuur.

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 28 juni 2017 20:28
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Betaling aan de notaris.

Beste 5.1.2e

Bij het betaalproces bij afkoop zendt de gemeente de factuur voor de afkoop naar de notaris die deze int. Ik weet niet welke termijnen hiervoor staan, maar dat is volgens mij ook niet relevant op dit moment.. Het passeren van de akte kan pas plaatsvinden als de betaling op de derdenrekening van de notaris staat. Dit zal de notaris aan de erfpachter meedelen, met de factuur en rekeningnummers. Dit is eenzelfde werkwijze als bij de aankoop van een woning. De notaris maakt daarna het geld over naar de gemeente en geeft aan dat de akte is gepasseerd.

Als er nog een openstaande betaling is op het moment van opmaken van de akte en rekening kan de akte niet passeren. Ik weet niet of de notaris ook net voor het moment van tekenen nog kijkt of er een achterstand is.

met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Stafunit Informatievoorziening Cluster Ruimte & Economie

tel. 5.1.2e
Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 28 juni 2017 11:24
Aan: Brinke, 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Betaling aan de notaris.

Hoi 5.1.2e

OK, maar je verhaal klinkt nog niet zo zeker.
Kun je alsjeblieft een duidelijke beschrijving geven hoe het betaal proces exact gaat werken en wat er dan van de erfpachter verwacht wordt en wat de erfpachter van de gemeente (en de notaris) verwachten kan?
Dan pas ik deze stap in het overzicht aan.

5.1.2e

5.1.2e
UX designer

✕ Gemeente
✕ Amsterdam
✕ IKB | mijn.amsterdam.nl

5.1.2e

81384

From: 5.1.2e, Bert ten
Sent: vrijdag 16 juni 2017 12:36

To: 5.1.2e
Cc: 5.1.2e
Subject: Betaling aan de notaris.

Beste 5.1.2e

<image001.png>

Volgens mij kan deze aparte stap eruit. Het proces wordt momenteel zo ingericht dat de erfpachter aan de notaris de eindafrekening betaald. De erfpachter betaalt dus niet aan de gemeente.

met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Stafunit Informatievoorziening Cluster Ruimte & Economie

tel. 5.1.2e
Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam