To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e)
Sent: Wed 9/26/2018 10:29:46 AM
Subject: RE: Fiscale bepaling wijziging erfpachtrecht Consortium Frankemaheerd
Received: Wed 9/26/2018 10:29:53 AM

Hoi (10)(2e),
Ik heb zojuist (10)(2e) gesproken. Ik heb hieronder in jouw mail puntsgewijs aangegeven wat ons gezamenlijk idee is.
Ik heb met haar afgesproken dat zij nog even nakijkt of ze punt 4 helemaal kan volgen en als ze er uit is dat zij de notaris informeert / instrueert. We krijgen dan nog weer een aangepast concept van de akte.
Hartelijke groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: donderdag 20 september 2018 10:09
Aan: (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: FW: Fiscale bepaling wijziging erfpachtrecht Consortium Frankemaheerd

Hoi (10)(2e),
Zoals gistermiddag besproken, aangehecht tref je de conceptakte houdende 'fase 1' van de herontwikkeling van de Frankemaheerd. Het gaat op hoofdlijnen om:
1) perceelsuitbreiding (volgens mij moet dit BTW zijn, in plaats van overdrachtsbelasting zoals (10)(2e) aangeeft);
(10)(2e) had een voorkeur voor btw vrijgestelde levering omdat de notaris waarschijnlijk moeilijk mee te krijgen zou zijn bij btw belaste levering en samenloopvrijstelling ovb (gezien de hoofdelijke aansprakelijkheid v/d notaris). Voor 'btw vrijgesteld' zou dan doorslaggevend zijn dat het nieuwe kantoor niet op deze specifieke grond wordt gerealiseerd en dat daarmee ten tijde van de uitgifte geen sprake is van bouwterrein. Ik kan er wel in mee gaan gezien het geringe fiscale belang. Ik begreep van (10)(2e) en jou dat de gemeente geen btw belaste uitgaven heeft gedaan voor deze stukjes grond en dus zal een btw vrijgestelde levering geen btw-nadeel voor de gemeente opleveren. (10)(2e) vertelde dat ING huurder wordt (en dus geen erfpachter) en dat OVG al een belegger heeft gevonden. Deze verkoop / levering van het nieuwe kantoor + omliggend terrein zal van rechtswege btw belast zijn zodat de fiscus uiteindelijk ook niets tekort komt (ook deze grondwaarde wordt dan alsnog btw belast geleverd aan de belegger).
2) verticale splitsing in 4 erfpachtrechten (klopt fiscaal); Ja
3) afstanddoening van een erfpachtrecht (klopt fiscaal); Ja
4) de vervroegde herziening van een erfpachtrecht (huidige bestemming is 40.000 m2 kantoor en 400 pp, nieuwe bestemming is 39.002 m2 kantoor en 400 pp): hier gaat (10)(2e) mogelijk in de fout met de grondslag voor de BTW. Ze heeft de actuele grondwaarde van de nieuwe bestemming verminderd met de boekwaarde (basisschaduwgrondwaarde) van de oude bestemming, dat is dus de grondwaarde ten tijde van de eerste uitgifte tientallen jaren geleden…
Dit was even slikken ☺
5) vestiging erfdienstbaarheid: zie akte, er staat iets over dat partijen (dus incl. gemeente) stellen dat de waarde nihil is. Hier heb ik het met (10)(2e) niet specifiek over gehad maar kunnen we desgewenst nuanceren als het gewijzigde concept aan ons wordt voorgelegd.
Zie voor de geaccepteerde erfpachtaanbieding:
2017-06-23 aanbieding transformatie Frankemaheerd E4099-2.pdf
(10)(2g)
Wil jij dit met (10)(2e) afstemmen en (10)(2e) en mij de uitkomst laten weten?
Dank en groet,
(10)(2e)

Van: (10)(2e)@nl.pwc.com [(10)(2e)@nl.pwc.com]
Verzonden: woensdag 5 september 2018 15:22
Aan: (10)(2e)@nautadutilh.com
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e)@nautadutilh.com; (10)(2e)@edge.tech; (10)(2e)
Onderwerp: RE: Fiscale bepaling wijziging erfpachtrecht Consortium Frankemaheerd

Hi (10)(2e),

Zie in bijgevoegd document in track changes mijn aanpassingen. Met betrekking tot de 1.115 m2 die wordt verkregen is inderdaad (een klein bedrag) aan overdrachtsbelasting verschuldigd, aangezien, naar ik begrijp, dit stukje niet zal worden bebouwd (bestemming is onbebouwde grond). Ter zake van de wijziging van Erfpachtrecht 1 E 4099/6 is naar mijn mening omzetbelasting verschuldigd en geen overdrachtsbelasting, aangezien het recht betrekking heeft op een bouwterrein / pand in aanbouw.

Aarzel niet om contact op te nemen als je vragen en/of opmerkingen hebt.

Met vriendelijke groet,
(10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)
PwC | (10)(2e)
Tel: (10)(2e) | Mobiel: (10)(2e) | Fax: (10)(2e)
E-mail: (10)(2e)@nl.pwc.com
PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284)
Thomas R. Malthusstraat 5 | 1066 JR | Postbus 90358 | 1006 BJ | Amsterdam
www.pwc.nl

Volg PwC op Twitter: @PwC_Nederland

From: (10)(2e) (10)(2e)"
To: (10)(2e) NL/TLS/PwC@EMEA-NL
Cc: "(10)(2e) , (10)(2e)" , (10)(2e) (10)(2e)" , (10)(2e)
Date: 04-09-2018 13:55
Subject: RE: Fiscale bepaling wijziging erfpachtrecht Consortium Frankemaheerd

---

Beste (10)(2e)

Bijgaand zend ik ter beoordeling van de fiscale bepaling de concept akte uitgifte, samenvoeging, verticale splitsing, gedeeltelijke beëindiging en wijziging erfpacht.

Momenteel wordt er nog onderhandeld over een bepaling in de concept akte wijziging opstalrecht, welke bepaling van belang is voor de fiscale bepaling. Zodra de onderhandelingen voor wat betreft deze bepaling zullen wij ook deze concept-akte toesturen.

Mochten er vragen zijn, vernemen wij die uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)

(10)(2e)
• NautaDutilh
T: (10)(2e)
M: (10)(2e)
E: (10)(2e)@nautadutilh.com

Legal partner of KidsRights
Amsterdam | Brussels | London | Luxembourg | New York | Rotterdam

From: (10)(2e)@nl.pwc.com [(10)(2e)@nl.pwc.com]
Sent: maandag 3 september 2018 8:58
To: (10)(2e) , (10)(2e)
Cc: (10)(2e) , (10)(2e) ; (10)(2e) (10)(2e) ; (10)(2e)
Subject: Re: Fiscale bepaling wijziging erfpachtrecht Consortium Frankemaheerd

Beste (10)(2e),

Zou je mij de gehele akte en de akte wijziging opstalrecht kunnen toezenden? Dan maakt het voor mij eenvoudiger om de goede fiscale bepaling op te stellen.

Alvast dank en met vriendelijke groet,
(10)(2e)

(10)(2e) (10)(2e)
PwC (10)(2e)
Tel: (10)(2e) | Mobiel: (10)(2e) | Fax: (10)(2e)
E-mail: (10)(2e)@nl.pwc.com
PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284)
Thomas R. Malthusstraat 5 | 1066 JR | Postbus 90358 | 1006 BJ | Amsterdam
www.pwc.nl

Volg PwC op Twitter: @PwC_Nederland

From: (10)(2e) (10)(2e)"
To: (10)(2e) NL/TLS/PwC@EMEA-NL
Cc: (10)(2e) "(10)(2e), (10)(2e)", (10)(2e), (10)(2e)"
Date: 31-08-2018 11:43
Subject: Fiscale bepaling wijziging erfpachtrecht Consortium Frankemaheerd

---

Beste (10)(2e)

Zoals zojuist telefonisch besproken doe ik je hierbij (onderstaand) de fiscale bepaling uit onze akte toekomen. De bepaling gaat uit van overdrachtsbelasting, nu er reeds begonnen is met de bouw is er naar ik begrijp omzetbelasting verschuldigd. De fiscale bepaling zal hier derhalve nog op aangepast dienen te worden.

De huidige bepaling behandelt elke rechtshandeling apart (eerst wordt er een nieuw erfpachtrecht verkregen, dan wordt dit nieuwe erfpachtrecht samengevoegd met het bestaande erfpachtrecht, dit erfpachtrecht wordt vervolgens gesplitst in vier aparte erfpachtrechten, voorts wordt er afstand gedaan van één van die erfpachtrechten (verkrijging door de gemeente) en tot slot wordt van één van de andere erfpachtrechten de bestemming gewijzigd. Ook wordt er nog een erfdienstbaarheid gevestigd).

Graag vernemen wij hoe deze bepaling dient te luiden nu er omzetbelasting is verschuldigd en welke stukken (taxaties e.d.) we nog nodig hebben.

Verder zal er ook een akte wijziging opstalrecht worden gepasseerd. Graag vernemen wij of er reeds naar de fiscale bepaling in die akte is gekeken. De opstalhouder wenst één van de opstalvoorwaarden in diens voordeel te wijzigen, waardoor waarschijnlijk overdrachtsbelasting verschuldigd is. Graag vernemen wij hoe wij de heffing voor de overdrachtsbelasting in dat geval kunnen waarderen. Indien gewenst kunnen we uiteraard ook de huidige fiscale bepaling uit die akte toesturen.

Omzetbelasting/Overdrachtsbelasting
Artikel 1
[Noot: onder voorbehoud fiscale check]
1. Voor de verkrijging van het Erfpachtrecht Nieuw is geen omzetbelasting verschuldigd.

De verkrijging van het Erfpachtrecht Nieuw door Erfpachter is belast met overdrachtsbelasting. De waarde van het Erfpachtrecht Nieuw wordt overeenkomstig artikel 11 lid 3 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer juncto artikel 2 Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer en de bij dat besluit behorende bijlage, gesteld op [...]. Mitsdien verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat inzake verkrijging van het Erfpachtrecht Nieuw de verschuldigde overdrachtsbelasting [...] bedraagt

2. Wegens de onderhavige verticale splitsing van het Erfpachtrecht Nieuw is geen omzetbelasting verschuldigd, zodat ter zake daarvan uitsluitend overdrachtsbelasting verschuldigd is. Wijziging van een beperkt recht wordt blijkens artikel 6 lid 2 Wet op belastingen van rechtsverkeer beschouwd als afstand van het bestaande recht tegen verkrijging van een nieuw recht en is derhalve in beginsel belast met overdrachtsbelasting. De belasting wordt berekend over het verschil in waarde tussen het bestaande recht en het nieuwe recht.

Aangezien de verticale splitsing van het Erfpachtrecht Nieuw geen uitbreiding inhoudt van deze rechten en derhalve geen waardevermeerdering in het economisch verkeer met zich meebrengt, verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, dat inzake de verticale splitsing van het Erfpachtrecht Nieuw de verschuldigde overdrachtsbelasting nihil bedraagt.

3. Wegens de afstand van het Erfpachtrecht 4 E 4099/9 is geen omzetbelasting verschuldigd.

Aangezien afstand van het Erfpachtrecht 4 E 4099/9 wordt beschouwd als verkrijging in de zin van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, is overdrachtsbelasting verschuldigd. Ter zake de overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op de vrijstelling bedoeld in artikel 15 lid 1 aanhef en sub c van voormelde wet, aangezien het een verkrijging door de Gemeente betreft.

4. Voor zover de wijziging van het Erfpachtrecht 1 E 4099/6 kwalificeert als een belastbaar feit in de zin van de wet op belastingen van rechtsverkeer verklaren de Gemeente en Erfpachter dat de wijzigingen uitsluitend ten gunste strekken van de positie van de Gemeente. Voor zover deze begunstiging gezien dient te worden als verkrijging en derhalve eventueel belastbaar met overdrachtsbelasting doet de Gemeente bij deze een beroep op artikel 15 lid 1 sub c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, aangezien zij een lichaam is als bedoeld in die vrijstelling.

5. Ter zake de vestiging van voormelde erfdienstbaarheid is geen omzetbelasting verschuldigd. Met betrekking tot de vestiging van de erfdienstbaarheid stellen partijen ter berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting de waarde op nihil. Aangezien het te vestigen recht geen zelfstandige waarde vertegenwoordigt in het economisch verkeer bedraagt de verschuldigde overdrachtsbelasting nihil.

Mochten er nadere vragen zijn met betrekking tot het bovenstaande, vernemen wij die uiteraard graag.

Alvast veel dank.

Met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)

(10)(2e)

• NautaDutilh
T: (10)(2e)
M: (10)(2e)
E: (10)(2e)@nautadutilh.com

Legal partner of KidsRights
Amsterdam | Brussels | London | Luxembourg | New York | Rotterdam

NautaDutilh N.V.
Advocaten Notarissen Belastingadviseurs
Lawyers Civil law notaries Tax advisers
Beethovenstraat 400, 1082 PR Amsterdam, the Netherlands
P.O. (10)(2e) 7113, 1007 JC Amsterdam, the Netherlands.
www.nautadutilh.com
NautaDutilh N.V.; corporate seat Rotterdam; trade register no. 24338323; further information available at

4517
www.nautadutilh.com/info. This e-mail, including attachments, is confidential and may be subject to professional privilege. It may not be used, disclosed, copied, distributed or retained by anyone other than the intended addressee. If you have received this e-mail by mistake, please notify us immediately and return it to us without retaining a copy. Electronic communications are not secure and may be intercepted, manipulated, infected, delayed or misdirected, e.g. by viruses and spam filters. NautaDutilh N.V. is not liable on any legal ground for damage resulting from any such event.
All legal relationships are subject to NautaDutilh N.V.'s general terms and conditions (see www.nautadutilh.com/terms), which include a limitation of liability clause, have been filed with the Rotterdam District Court and will be provided free of charge upon request. Dutch law is applicable and disputes shall be submitted exclusively to the Amsterdam District Court. For information concerning the processing of your personal data we refer to our privacy policy: www.nautadutilh.com/privacy.
Please consider the environment before printing this e-mail.

'PwC' is the (10)(2e) under which PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (Chamber of Commerce 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (Chamber of Commerce 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (Chamber of Commerce 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (Chamber of Commerce 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (Chamber of Commerce 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (Chamber of Commerce 34180289) and other companies operate and provide services.
These services are governed by General Terms & Conditions ('algemene voorwaarden'), which include provisions regarding our liability. Purchases by these companies are governed by General Terms and Conditions of Purchase ('algemene inkoopvoorwaarden').
At www.pwc.nl more detailed information on these companies is available, including these General Terms and Conditions and the General Terms and Conditions of Purchase, which have also been filed at the Amsterdam Chamber of Commerce.

The contents of this e-mail and attachments, if any, is confidential and only intended for the person(s) to which it is addressed. If you receive this e-mail in error then we kindly request you to inform the sender thereof immediately, and to delete the e-mail and the attachments without printing, copying or distributing any of those.
The publication, copying whole or in part or use or dissemination in any other way of the e-mail and attachments by others than the intended person(s) is prohibited.
PwC cannot guarantee the security of electronic communication and is not liable for any negative consequence of the use of electronic communication, including but not limited to, damage (0)(2e a result of in or non-complete delivery or delay in delivery of any e-mail; the text of the e-mail (0)(2e sent is decisive.
[attachment "20180831 - FMH - akte uitgifte, samenvoeging, verticale splitsing, gedeeltelijke beëindiging en wijz.DOCX" deleted by Clarinca van Veelen/NL/TLS/PwC]

'PwC' is the (10)(2e) under which PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (Chamber of Commerce 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (Chamber of Commerce 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (Chamber of Commerce 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (Chamber of Commerce 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (Chamber of Commerce 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (Chamber of Commerce 34180289) and other companies operate and provide services.
These services are governed by General Terms & Conditions ('algemene voorwaarden'), which include provisions regarding our liability. Purchases by these companies are governed by General Terms and Conditions of Purchase ('algemene inkoopvoorwaarden').
At www.pwc.nl more detailed information on these companies is available, including these General Terms and Conditions and the General Terms and Conditions of Purchase, which have also been filed at the Amsterdam Chamber of Commerce.

The contents of this e-mail and attachments, if any, is confidential and only intended for the person(s) to which it is addressed. If you receive this e-mail in error then we kindly request you to inform the sender thereof immediately, and to delete the e-mail and the attachments without printing, copying or distributing any of those.

The publication, copying whole or in part or use or dissemination in any other way of the e-mail and attachments by others than the intended person(s) is prohibited.

PwC cannot guarantee the security of electronic communication and is not liable for any negative consequence of the use of electronic communication, including but not limited to, damage (b)(3) a result of in or non-complete delivery or delay in delivery of any e-mail; the text of the e-mail (b)(3) sent is decisive.