Gemeente Amsterdam

Rol en standpuntbepaling Belastingdienst bij de vernieuwing erfpachtstelsel

Kabinet

Aan	Bestuurlijk Team Vernieuwing Erfpachtstelsel: wethouder Van der Burg (Grondzaken), wethouder Ivens (Wonen), wethouder Kock (Financiën)
Van	Projectteam VES (werkgroep fiscale effecten)
Datum	12 februari 2015

Gevraagde beslissingen:

1. Kennis te nemen van
    a. de rol van de Belastingdienst en de beoordelingstermijn van 3 maanden;
    b. de geopperde onzekerheden ten aanzien van de aftrekbaarheid van financieringskosten van afkoopsommen.
2. In te stemmen met de aanpak waarbij de Belastingdienst in de inspraakperiode over de Algemene Bepalingen om een oordeel zal worden gevraagd
3. In te stemmen met het opdracht geven aan een fiscaal advieskantoor om
    a. te adviseren over de fiscale hoofdlijn van de AB, overstapregeling en aanvullende beleid;
    b. vóór het collegebesluit tot vrijgave voor inspraak van de nieuwe Algemene Bepalingen en bijbehorend beleid een standpunt op te stellen over de fiscale gevolgen van de vernieuwing.

Korte toelichting/samenvatting

In het kader van de vernieuwing van het erfpachtstelsel is er overleg tussen de gemeente Amsterdam en de (Rijks)Belastingdienst over de fiscale gevolgen van de vernieuwing. In deze notitie wordt ingegaan op de stand van zaken en de mogelijkheden met betrekking tot het proces en de planning.

Ad.1. Kennis te nemen van de twee opties voor het proces tot een definitief advies over de fiscale gevolgen van de vernieuwing van het erfpachtstelsel

Op dinsdag 27 januari jl. is een constructief overleg gevoerd tussen de (Rijks)Belastingdienst en de gemeente. In de bespreking is aan de orde gekomen dat de gevolgen van de vernieuwing van het erfpachtstelsel voor de inkomstenbelasting, de overdrachtsbelasting en BTW onderdeel zullen zijn van het definitief standpunt dat de Belastingdienst afgeeft. Ook heeft de Belastingdienst aangegeven dat zij op basis van definitieve stukken van de gemeente 3 maanden tijd nodig heeft om tot een standpunt te komen.

De Belastingdienst gaf aan dat zij zich ten aanzien van de vernieuwing van het stelsel een aantal vragen stelt:

- Is voor erfpachtrechten onder het eeuwigdurende stelsel de eigenwoningregeling van toepassing op grond van art. 3:111 Wet IB 2001, en daarbij speciale aandacht te besteden aan de mogelijkheid tot vooruitbetaling (afkoop) en de aftrekbaarheid van de corresponderende financiering en overige lasten in dit verband. Het zou zo kunnen zijn dat deze financieringsrente niet aftrekbaar zou blijven voor de inkomstenbelasting en dat zou vanzelfsprekend grote consequenties hebben voor individuele erfpachters.
- Leidt de conversie van het erfpachtrecht van het voortdurende stelsel naar het eeuwigdurende stelsel tot een belaste verkrijging op grond van de overdrachtsbelasting en wat is dan de heffingsgrondslag?

De Belastingdienst heeft aangegeven dat het op zijn minst een conceptvoorstel tot wijziging van het erfpachtstelsel nodig heeft inclusief concept Algemene Bepalingen en relevant beleid om te komen tot een definitief standpunt.
In het gesprek hebben we aangegeven dat we als gemeente graag vooruitlopend daarop de fiscale uitgangspunten van het nieuwe stelsel met de Belastingdienst zouden willen bespreken om zo vanaf het begin de juiste opzet en uitgangspunten te hanteren.
Om er voor te zorgen dat de voorstellen goed fiscaal zijn onderbouwd is het nodig om fiscale expertise aan het team Vernieuwing Erfpachtstelsel toe te voegen. Hierin is budgettair voorzien. Deze fiscalist zal worden gevraagd om de fiscale contouren van het nieuwe stelsel op te stellen en daarnaast de fiscale toetsing van de uitwerking van het nieuwe stelsel uitvoeren.

Gegeven het feit dat de Belastingdienst een zo volledig mogelijk voorstel van het nieuwe erfpachtstelsel vraagt heeft de gemeente, als de concept Algemene Bepalingen gereed zijn om aan het college te worden voorgelegd ten behoeve van vrijgave voor inspraak, de keuze uit de volgende 2 mogelijkheden.

1. Eerst standpunt Belastingdienst, dan collegebesluit vrijgave inspraak.
   De gemeente stuurt het conceptvoorstel tot wijziging van het erfpachtstelsel inclusief de concept Algemene bepalingen naar de Belastingdienst en vraagt de Belastingdienst te komen met een definitief standpunt. De Belastingdienst heeft aangegeven dat zij drie maanden nodig heeft om tot een definitief standpunt te komen. Nadat dit definitieve standpunt is ontvangen kan dit betrokken worden bij de stukken die voor de inspraak voor de Algemene Bepalingen. Dit heeft als gevolg dat de gemeente voor de inspraak duidelijkheid kan verschaffen over de fiscale gevolgen van de stelselwijziging. Nadeel van deze procedure is dat de inspraakprocedure pas 3 maanden na gereedkomen van de concept Algemene Bepalingen kan beginnen wat zal leiden tot vertraging van het proces.
2. Eerst vrijgave inspraak, afstemming Belastingdienst gedurende inspraakperiode
   Parallel aan de afstemming met de Belastingdienst zal de inspraak starten met als gevolg dat gedurende de inspraak de gemeente aan de burgers nog geen definitieve zekerheid kan bieden over de fiscale gevolgen van de stelselwijziging. Het is wel mogelijk dat voor de

vrijgave voor inspraak aan een onafhankelijk fiscaal advieskantoor gevraagd wordt om een standpunt in te nemen over de fiscale gevolgen van de stelselwijziging. De gemeente kan dan dit standpunt betrekken bij het collegebesluit tot vrijgave voor inspraak en vervolgens de inspraak.

Communicatie

De kern van de vernieuwing van het erfpachtstelsel is dat erfpachters geen vervelende verrassingen meer krijgen over hun erfpachtkosten. Fiscaal kan dat niet helemaal worden gegarandeerd; in beide scenario's is het niet mogelijk in de inspraak 100% zekerheid te bieden over de kosten voor de erfpachter bij overstap. Openheid over deze situatie is dan ook geboden in een zo vroeg mogelijk stadium. Er zal heel expliciet gemaakt moeten worden wat er speelt. Naast het verwachte scenario zal dan ook een alternatief worden geschetst waarbij de Belastingdienst tot een andere uitkomst zou komen. Internet, e-mailnieuwsbrieven en twitter lenen zich hier prima voor en ook is het denkbaar om dit onderwerp bespreekbaar te maken in bijvoorbeeld een fiscaal vakblad. Door hier in een vroeg stadium al duidelijkheid over te bieden, voorkomen we dat dit in de inspraak opeens naar boven komt.

Advies

De Belastingdienst heeft in het overleg aangegeven dat de mate van zekerheid die de gemeente ontvangt door het definitieve standpunt afhangt van de consistentie van de gepresenteerde feiten in relatie tot de werkelijkheid. Met andere woorden indien er vanwege de inspraak of andere redenen in een later stadium wijzigingen plaats vinden van de Algemene Bepalingen en/of bijlagen/beleidsnotities, kan dit van invloed zijn op de verstrekte zekerheid. Om die reden wordt voorgesteld een fiscaal advieskantoor te vragen om vóór het collegebesluit tot vrijgave voor inspraak van de Algemene Bepalingen en bijbehorend beleid een standpunt op te stellen.