To: [redacted] @amsterdam.nl]
Cc: [redacted] (OGA)[[redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]; [redacted] @amsterdam.nl]
From: [redacted]
Sent: Tue 10/4/2016 4:22:58 PM
Subject: RE: terugkoppeling afspraak met wethouder Van den Burg en IVBN
Received: Tue 10/4/2016 4:22:59 PM

Hoi [redacted],

Nu IVBN in hun brief het B&W-besluit van juni 2015 als startpunt heeft gekozen, denk ik dat dat ook ons vertrekpunt moet zijn. Bij de voorbereiding daarvan is door Nauta vanuit de totstandkoming van de wet in 1995 een veel bredere verkenning gemaakt dan we uiteindelijk in besluit en vervolg hebben gebruikt. Gelet op het latente procesrisico door erfpachters (niet alleen beleggers van huurwoningen, maar ook BTW-vrijgestelde ondernemers en consumenten) lijkt het mij van belang de toelichting ook vanuit dat perspectief te benaderen en Nauta hierin in enige rol te betrekken. In de behandeling in 2015 is de fiscaal inhoudelijke beoordeling gedaan door [redacted] en de beoordeling op civiele aspecten door [redacted]. Daarnaast moeten we ook kijken naar × kader van beantwoording (VES of reguliere productie), × informatievoorziening zonder onze procespositie in het geding te brengen (laat IVBN hun eigen conclusies trekken en daar naar handelen) en × de inbedding in onze poging het ministerie tot een wetswijziging te bewegen naar aanleiding van zowel VES als een recente uitgifte in de Zuid-as (Atrium), zodat de eventuele wetswijziging ondersteuning biedt aan ons verhaal of daaraan in ieder geval geen afbreuk doet.

Hoe zijn de andere punten overigens in het gesprek betrokken; niet, elk afzonderlijk of in hun brisante samenhang?

Groeten voor dit moment (want inderdaad nog lang niet klaar),

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 oktober 2016 11:04
Aan: [redacted] (OGA); [redacted]
Onderwerp: terugkoppeling afspraak met wethouder Van den Burg en IVBN

Heren,
Zoals verwacht heeft de IVBN de BTW kwestie vanochtend ter sprake gebracht bij de wethouder. Duidelijk werd dat zij het als serieus punt zien waarvan zij het naadje van de kous willen weten. Ik heb het in de algemene bewoordingen zoals met jullie gedeeld toegelicht maar zij willen er inhoudelijk verder op door. De wethouder heeft dat op zich toegezegd, voor een later moment ambtelijk.
Kortom, we zijn er nog niet klaar mee en moeten nadenken over de vorm waarin we met IVBN het gesprek aan gaan.
Suggesties zijn welkom.
Groet,

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
Gemeente Amsterdam
[redacted]
[redacted] @amsterdam.nl
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 3 oktober 2016 14:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted] (OGA); [redacted]; [redacted] @deloitte.nl; [redacted]
Onderwerp: RE: afspraak met wethouder Van den Burg

[redacted],

Op een heel vervelende manier raakt de brief aan alle schuurpunten die de afgelopen periode de revue zijn gepasseerd (× BTW in samenhang met vraag of grondwaarden WEV recht of zaak betreft, × hoe die grondwaarden zich verhouden tot de waarde van eigendom in samenhang met de vraag wat de grondslag/rechtvaardiging voor CHET is en/of de hoogte van de aanvullende afkoopsom en × min of meer los van deze 2 punten de omgang met appartementsrechten in een gemeenschappelijk erfpachtrecht). Op dit niveau van scherpte kom je volgens mij nog wel weg met de lijn van fiscale beantwoording, waarbij je in het midden laat waarop WEV feitelijk betrekking heeft (recht of zaak). Volgens mij is het zaak niet dieper in te gaan op fiscale aspecten en/of de samenhang met de hoogte van de canon/afkoopsom na CHET of overstap.

De kunst zal zijn niet meer brandstof aan te reiken, maar het trekken van conclusies en vervolgstappen aan hen over te laten. Om de gesprektijd te vullen bijgaand de brief met wat opmerkingen ☺

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: maandag 3 oktober 2016 13:05
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e (OGA); 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e @deloitte.nl
Onderwerp: Re: afspraak met wethouder Van den Burg

We zullen in moeten gaan op de fiscale vraag die aan de orde wordt gesteld.
Ik begrijp dat jullie je gelukkig in mijn tekstvoorstel kunnen vinden dus zal het op die manier aan de wethouder meegeven.
Groet

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e

Op 3 okt. 2016 om 12:14 heeft 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Dag 5.1.2e,
> Het stuk waar IVBN naar verwijst is een brief van het college naar de raadscommissie RO. Daarin staat letterlijk dat de residuele berekende grondwaarde in het voortdurende stelsel gelijk is aan de waarde in het economische verkeer van de zaak waar het erfpachtrecht betrekking op heeft. Voor de btw is dit prima, maar voor de waardevaststelling bij een overstap komt dit misschien niet zo goed uit.
> Nogmaals, ik zou weg blijven bij een fiscale discussie. De gemeente heeft altijd consequent gehandeld en is van mening dat zij op nieuwe uitgiftes btw in rekening moet brengen en heeft daarbij de erfpachters niet benadeeld.
> Groet,
> 5.1.2e
>
> 5.1.2e 5.1.2e
> Hoofd Bureau Fiscaal Advies & Control
> T 5.1.2e
> M 5.1.2e
>
> Op 3 okt. 2016 om 11:01 heeft 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:
>
> > Dag 5.1.2e,
> > Als ik het zo lees, dan denk ik niet dat IVBN duidelijkheid vraagt over de btw. Wat zij zeggen is dat de gemeente btw in rekening had kunnen, omdat de gemeente kennelijk van mening is dat de waarde van het voortdurende erfpachtrecht gelijk is aan de waarde van de volle eigendom. De logische gevolgtrekking zou dan volgens mij kunnen zijn dat een erfpachter niets hoeft te betalen als hij wil overstappen naar het eeuwigdurende stelsel. Of omgekeerd, als de gemeente vindt dat het voortdurende erfpachter minder waard is dan het eeuwigdurende erfpacht, dan had de gemeente geen btw in rekening mogen brengen.
> > Ik denk dat je je ver moet houden van een fiscaal inhoudelijke discussie over artikel 3, lid 2 Wet OB. De gemeente neemt ook geen fiscalist mee naar de bespreking, neem ik aan. Neemt de IVBN wel een fiscalist mee?
> > En als het al overdrachtsbelasting had moeten zijn, dan was de prijs voor de erfpachters niet anders geweest. Het was 100 plus 21 btw of 114 plus 7 overdrachtsbelasting. In alle gevallen dus 121. Het gaat mede daarom dan denk ik ook niet zozeer over de vraag btw of overdrachtsbelasting, maar meer over de vraag of 121 gelijk is aan de waarde van de volle eigendom. Volgens letterlijke lezing van artikel 3 lid 2 zou dit zo moeten zijn.
> > Ik heb nog een document bij 5.1.2e opgevraagd, waar de IVBN naar verwijst. Als ik die gekregen heb, zal ik nogmaals naar jou reageren.
> > Groet,
> > 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
Hoofd Bureau Fiscaal Advies & Control
T 5.1.2e
M 5.1.2e

Op 30 sep. 2016 om 11:46 heeft 5.1.2e I.: 5.1.2e < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Heren,
voor het BTW deel heb ik alvast de volgende aanzet voorbereid:

BTW en de waarde in het economisch verkeer

IVBN vraagt duidelijkheid over de BTW. Als er een waardeverschil is tussen voortdurend en eeuwigdurend dan zou er bij uitgifte in voortdurende erfpacht geen sprake zijn van "waarde economisch verkeer" en zou het geen levering in de BTW betreffen maar zou overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

NOOT: dit is een uitermate kwetsbaar punt. Ik zie in dit punt nog wel de mogelijkheid van een rechtszaak waarbij een erfpachter (bijvoorbeeld ondersteunt door SEBA) BTW terug eist. De kwetsbaarheid zit er in dat zowel Belastingdienst als gemeente weten dat de fiscale afhandeling van uitgifte in erfpacht naar de letter van de wet mogelijk niet volledig juist is. De Belastingdienst heeft echter geen aanleiding gezien om die conclusie ook daadwerkelijk te trekken en vervolgens eventueel stappen te zetten.
Reactie: Deze vraag betreft niet de Overstapregeling maar gaat over nieuwe gronduitgiften.
De gemeente realiseert bij nieuwe uitgiften altijd de marktwaarde en daarmee de waarde in het economisch verkeer. Dat betekent dat de levering daarvan ook een levering in de BTW betreft. Dat was zo bij voortdurende erfpacht en is ook zo bij eeuwigdurende erfpacht. De uitgifteprijs komt tot stand door de actuele marktontwikkelingen en het type object.

Wellicht goed vertrekpunt voor jullie inhoudelijke suggesties.
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e 1. 5.1.2e (OGA)
Verzonden: donderdag 29 september 2016 16:36
Aan: 5.1.2e @deloitte.nl'
CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: afspraak met wethouder Van den Burg

Hallo 5.1.2e,
Aanstaande dinsdag heeft de wethouder en 5.1.2e een gesprek met IVBN, de vereniging voor institutionele beleggers in vastgoed, Nederland. Vooruitlopend op de bespreking hebben ze vandaag deze brief verzonden. In de brief wordt op pagina 2 onder het kopje 'Waarde in het economisch verkeer en BTW' een hele pagina geschreven over btw waarin aan het einde gesteld wordt dat 'voor uitgiften van voortdurende erfpacht tot 2015 niet btw verschuldigd is geweest over de waarde in economisch verkeer maar overdrachtsbelasting over 17 keer de canon. Doordat de gemeente btw over de grondwaarde in rekening heeft gebracht, hebben de eerste erfpachters en hun rechtsopvolgers ervan uit mogen gaan dat de huidige canon of betaalde afkoopsom gebaseerd is op de waarde van de grond in het economisch verkeer, ofwel gelijk aan de waarde bij koop van het perceel'.
Wil jij met ons meedenken wat de wethouder en 5.1.2e aanstaande dinsdag op dit punt het beste kunnen zeggen?
Groet,

5.1.2e . 5.1.2e
Financieel beleidsadviseur
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

Van: 5.1.2e

Verzonden: donderdag 29 september 2016 13:37
Aan: 5.1.2e (OGA); 5.1.2e
Onderwerp: Fwd: afspraak met wethouder Van den Burg

5.1.2e,
Kunnen jullie meelezen aub, dinsdag gesprek met de wethouder, lukt het jullie om me te voeden? Liefst vrijdag maar anders uiterlijk maandagochtend.
Gevoelige materie!!
Al vast bedankt.
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
Begin doorgestuurd bericht:

Van: 5.1.2e <5.1.2e@ivbn.nl>
Datum: 29 september 2016 12:31:27 CEST
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>, "5.1.2e@amsterdam.nl" <5.1.2e@amsterdam.nl>
Onderwerp: Antw.: afspraak met wethouder Van den Burg

Geachte 5.1.2e, geachte 5.1.2e,
Ter voorbereiding op het overleg dat een delegatie van IVBN a.s. dinsdag om 08.45 uur zal hebben met wethouder Van den Burg, sturen wij u graag de bijgevoegde brief.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e
Directeur IVBN