To: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) (GO) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) ten [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e) (10)(2e)
Sent: Wed 6/28/2017 8:10:30 AM
Subject: RE: belastingen en erfpachtgrondwaarde
Received: Wed 6/28/2017 8:10:31 AM

Dag Allemaal,
Een aanvulling op het onderstaande.
Voorheen (dus tot het moment van vaststellen van het nieuwe grondprijsbeleid) werd de grondwaarde bij een CHET of een wijziging exclusief BTW berekend, dus alsof het een eerste uitgifte/nieuwbouw betreft. Hierbij werd wel de depreciatie meegenomen. De grondprijzenlijst bij het oude beleid zijn dan ook grondprijzen exclusief btw.
In de verschillennotitie (p. 10) is hierover het volgende opgenomen:
In het huidige Grondprijsbeleid wordt uitgegaan
van de fictie bouwrijpe grond en daarom wordt de grondwaarde gecorrigeerd voor de BTW.
Bouwrijpe grond is onderhevig aan BTW bij levering. In tegenstelling tot andere producten en
diensten werkt de BTW bij grond niet prijsverhogend. Een *residuele* berekening van de waarde van
bouwrijpe grond betekent dat de grondprijs *verlaagd* wordt met de BTW (en niet verhoogd wordt
zoals andere producten en diensten). In de WOZ-methode speelt de BTW geen rol omdat de
waarde van bebouwde grond wordt bepaald. Bij bebouwde grond is geen sprake van BTW maar
van overdrachtsbelasting.
De nieuwe methode bij een CHET of een wijziging met een grondwaarde vrij/kaal van BTW is inhoudelijk juist, alleen werd dit voorheen dus niet zo gedaan. Mogelijk wordt dit verschil door de raad benoemd.
Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 28 juni 2017 09:47
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e) (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e) (GO); (10)(2e), (10)(2e) ten
Onderwerp: belastingen en erfpachtgrondwaarde
Urgentie: Hoog

Hoi (10)(2e) (en cc-geadresseerden ter verificatie),
Naar aanleiding van de aangekondigde vragen in de raad vandaag een korte beschouwing over hoe we met de fiscaliteit rekening houden bij de vaststelling van de erfpachtgrondwaarde:

1. Eerste uitgifte woningen

a. waardegrondslag residuele bepaling: VON-koopsom woning, dus inclusief BTW bij levering bouwterrein (van rechtswege BTW-belast)
b. te verlagen met stichtingskosten = inclusief belastingen (overwegend BTW) _
c. grondkosten inclusief BTW
d. te verlagen met BTW op basis van grondkosten / 121% _
e. erfpachtgrondwaarde exclusief BTW

i. canon eeuwigdurende erfpacht bij uitgifte op basis van × erfpachtgrondwaarde en × ten tijde van erfpachtovereenkomst geldend canonpercentage (2017: 2,39%)
ii. eeuwigdurende afkoopsom bij overstap op basis van NCW canon conform afkoopinstructie
iii. erfpachter betaalt per ingangsdatum erfpacht naar keuze canon of afkoopsom + 21% BTW over erfpachtgrondwaarde

2. Overstap woningen

a. waardegrondslag residuele bepaling: WOZ-waarde dus exclusief belastingen (want kosten koper)
b. te verlagen met herbouwkosten inclusief BTW (aanneming) _
c. grondwaarde eigendom = kosten koper
d. te verlagen met 15% depreciatie _
e. erfpachtgrondwaarde exclusief belastingen

i. eeuwigdurende canon ten tijde van overstap op basis van × erfpachtgrondwaarde × x 2,39% (2017-2020) × minus 25% overstappremie
ii. eeuwigdurende afkoopsom bij overstap op basis van NCW canon conform afkoopinstructie
iii. erfpachter betaalt naar keuze eeuwigdurende afkoopsom bij overstap of voor inflatie gecorrigeerde canon vanaf einddatum lopend tijdvak;
iv. bij overstap is geen overdrachtsbelasting verschuldigd (heffingsgrondslag bij wijziging schuldplichtigheid is bij wetsfictie nihil)

3. CHET woningen op basis van gemeentevoorstel

a. waardegrondslag residuele bepaling: WOZ-waarde dus exclusief belastingen (want kosten koper)

b. te verlagen met herbouwkosten inclusief BTW (aanneming) _

c. grondwaarde eigendom = kosten koper

d. te verlagen met 15% depreciatie _

e. erfpachtgrondwaarde exclusief belastingen

i. canon na CHET op basis van × erfpachtgrondwaarde en × op basis AB2000 + aanvullend besluit ondergrens geldend canonpercentage voor gekozen canon

ii. afkoopsom 50 jaar NCW indexcanon conform afkoopinstructie

iii. erfpachter betaalt vanaf CHET naar keuze gekozen canon of afkoopsom 50 jaar;

iv. er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd (heffingsgrondslag bij wijziging schuldplichtigheid is bij wetsfictie nihil)

Conclusie: In de vaststelling van de residuele grondwaarde wordt rekening gehouden met de fiscale gevolgen. De erfpachtgrondwaarde is daardoor "kaal" en exclusief een eventueel verschuldigde belasting (BTW bij uitgifte bouwterrein of overdrachtsbelasting bij mutatie erfpachtrecht met bestaande bebouwing).

Groeten,

(10)(2e)