To: [redacted], [redacted][redacted]@amsterdam.nl]
From: [redacted], [redacted]
Sent: Mon 10/17/2016 5:20:28 PM
Subject: RE: Meekijken rekenvoorbeelden ingroeiregeling/vergoeding aktekosten
Received: Mon 10/17/2016 5:20:29 PM
uit de ingroei.xlsx

Hoi [redacted],

De IB-tarieven zijn leeftijdsafhankelijk; voor "ons" actieven, zijn dit de schijven:
1 Tarieven box 1 (werk en woning) in 2016 AOW-leeftijd nog niet bereikt

Schijf	Belastbaar inkomen	Percentage
1	t/m € 19.922	36,55%
2	Vanaf € 19.923 t/m € 33.715	40,4%
3	Vanaf € 33.716 t/m € 66.421	40,4%
4	Vanaf € 66.422	52%

Bron:
www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/inkomstenbelasting/heffingskortingen_boxen_tarieven/boxen_en_tarieven/overzicht_tarieven_en_schijven/u_hebt_in_2016_de_aow_leeftijd_nog_niet_bereikt

Je kan echter de belastingaftrek/-voordeel/-teruggave niet alleen aan de hand van deze schijven vaststellen, maar op basis van wat je zonder deze aftrek had moeten betalen of wordt verrekend met wat je al betaald hebt (voorheffing IB/loonbelasting). Concentrerend op de eigen woning wordt dat bepaald door:
∀ Van toepassing zijnde schijven op basis van je belastbaar inkomen (waarin allerlei inkomens en aftrekposten)
∀ Netto (negatief) inkomen uit de eigen woning (canon en aftrekbare hypotheekrente minus eigenwoningforfait)
∀ Afbouw tarief aftrek eigen woning (maximale aftrek bouwt in periode 2014 tot 2041 met ½% per jaar af van 52% tot 38%)

Bij een belastbaar inkomen van € 20.422 en een aftrekpost van €1000 (opgebouwd uit € 1.500 canon en € 500 eigenwoningforfait) is je belasting"voordeel" (gek woord als je belasting betaalt):
36,55% over € 500 = € 182,50
40,40% over € 500 = € 202,00
Totaal € 384,50
En dat is ten opzichte van de betaalde canon van € 1.500 een effectief voordeel van slechts 25,63% (teruggave/canon)
In zijn voorbeeldberekeningen hanteert [redacted] volgens mij een dergelijke effectieve aftrek en zou hij het ter voorkoming van misverstanden beter kunnen hebben over effectief belastingtarief

Ik kan moeilijk beoordelen of de voorbeelden realistisch zijn. Voorbeelden zijn afhankelijk van je gekozen parameters en zijn slechts voor alleen dat voorbeeld realistisch. Ten opzichte van een aantal jaren terug lijkt de stijging mij beperkt en vooral gericht op woningen (wat is nu de gemiddelde verhoging van de canon na 50 / 75 jaar).. Als je bijvoorbeeld in voorbeeld 3 de canon na CHET verhoogt tot € 5.000, dan verandert het voordeel van de erfpachter van € 274 in een nadeel van € 2.666. Afhankelijk van wat en hoe degelijk bewezen moet worden, zou je bijvoorbeeld per stadsdeel met een gemiddelde kunnen werken (staat allemaal in grote Excell-sheet waar Rebel zijn berekeningen op baseert). Daarnaast zou je ook nog een berekening over de hele linie moeten doen om het stedelijk financieel effect te bepalen voor de gemeente enerzijds en alle erfpachters tezamen anderzijds (had [redacted] volgens mij al eens gedaan).

Wat kanttekeningen bij de berekeningen (zie ook Excel-bestandje):
∀ Bij € 800 aktekosten bedraagt de BTW € 168 en geen € 200. Dit werkt in alle rekenvoorbeelden door
∀ Om BTW in aftrek te mogen nemen, moet je ook BTW afdragen. Omdat CHET's onbelast zijn, weet ik niet of (en zo ja onder welke aangifte-post) je de BTW in aftrek mag nemen
∀ Derving van inkomsten (belasting of anderszins) of mislopen veronderstelt dat je er recht op hebt (wat je nooit heb gehad derft je niet en loop je niet mis). Binnen dit verband zou ik het bij de constatering van andere geldstromen en hun effecten voor erfpachter en gemeente laten.

Groeten,

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: maandag 17 oktober 2016 16:07
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: Meekijken rekenvoorbeelden ingroeiregeling/vergoeding aktekosten

Hoi 5.1.2e ,
In de juridische effecten werkgroep van twee weken geleden had ik gevraagd of je nog even mee wilde kijken met de rekenvoorbeelden die zijn opgenomen in de BT-notitie over de CHET. 5.1.2e heeft deze voorbeelden opgesteld en ik denk dat het goed is dat iemand even meekijkt die een inschatting kan maken of deze voorbeelden realistisch zijn. Heb jij al kans gezien om hiernaar te kijken? Onderstaand de voorbeelden opgenomen in deze mail.
Ik hoor het graag, dank alvast!

Rekenvoorbeelden bij wijziging van ingroeiregeling naar tegemoetkoming aktekosten

Rekenvoorbeeld 1: Canon in Zuid stijgt van € 300 naar € 1.800.
Aktekosten € 800 (+ 200 BTW). Tarief inkomstenbelasting: 40%.

- Huidige ingroeikorting:

Canon stijgt met € 1.500. Erfpachter krijgt in jaar 1 korting van € 1.000 en in jaar 2 korting van € 500. Netto korting: € 600 + € 300 (omdat-ie resp. € 400 en € 200 fiscale aftrek misloopt).
Erfpachter betaalt in jaar 0 (CHET) € 500 aktekosten (incl. BTW). Netto-totaal ontvangt de erfpachter dus € 400 uit beide regelingen (ingroei en aktekosten).
Gemeente "derft" resp. € 1.000 en 500 canoninkomsten in jaar 1 en 2, en betaalt € 400 aktekosten (€ 100 BTW wordt gecompenseerd).

- Voorstel: geen ingroeikorting, gemeente betaalt 100% aktekosten.

Erfpachter derft het bovenstaande voordeel van € 400.
De gemeente ontvangt € 1.500 canoninkomsten extra, en betaalt € 400 extra aan aktekosten (+ € 100 BTW die mag worden gecompenseerd). Per saldo ontvangt de gemeente dus € 1.100 extra.
De erfpachter is € 400 extra kwijt, en de gemeente ontvangt € 1.100 extra. Dit komt doordat de fiscus € 700 derft (via canonaftrek en BTW).

Rekenvoorbeeld 2: Canon in West stijgt van € 500 naar € 1.400.
Aktekosten € 800 (+ 200 BTW). Tarief inkomstenbelasting: 33,3%[NH1] .

- Huidige ingroeikorting:

Canon stijgt met € 900. Erfpachter krijgt in jaar 1 korting van € 600 en in jaar 2 korting van € 300. Netto korting: € 400 + € 200 (omdat-ie resp. € 200 en € 100 fiscale aftrek misloopt).
Erfpachter betaalt in jaar 0 (CHET) € 500 aktekosten (incl. BTW). Netto-totaal ontvangt de erfpachter dus € 100 uit beide regelingen (ingroei en aktekosten).
Gemeente "derft" resp. € 600 en 300 canoninkomsten in jaar 1 en 2, en betaalt € 400 aktekosten (€ 100 BTW wordt gecompenseerd).

- Voorstel: geen ingroeikorting, gemeente betaalt 100% aktekosten.

Erfpachter derft het bovenstaande voordeel van € 100.
De gemeente ontvangt € 900 canoninkomsten extra, en betaalt € 400 extra aan aktekosten (+ € 100 BTW die mag worden gecompenseerd). Per saldo ontvangt de gemeente dus € 500 extra.
De erfpachter is € 100 extra kwijt, en de gemeente ontvangt € 500 extra. Dit komt doordat de fiscus € 400 derft (via canonaftrek en BTW).

Rekenvoorbeeld 3: Canon in Noord stijgt van € 500 naar € 800.
Aktekosten € 800 (+ 200 BTW). Tarief inkomstenbelasting: 30%[NH2] .

- Canon stijgt met € 300. Erfpachter krijgt in jaar 1 korting van € 200 en in jaar 2 korting van € 100. Netto korting: € 140 + € 70 (omdat-ie resp. € 60 en € 30 fiscale aftrek misloopt).

Erfpachter betaalt in jaar 0 (CHET) € 500 aktekosten (incl. BTW). Netto-totaal betaalt de erfpachter dus € 290 met beide regelingen (ingroei en aktekosten).
Gemeente "derft" resp. € 200 en 100 canoninkomsten in jaar 1 en 2, en betaalt € 400 aktekosten (€ 100 BTW wordt gecompenseerd).

- Voorstel: geen ingroeikorting, gemeente betaalt 100% aktekosten.

Erfpachter bespaart de bovenstaande € 290.
De gemeente ontvangt € 300 canoninkomsten extra, en betaalt € 400 extra aan aktekosten (+ € 100 BTW die mag worden

gecompenseerd). Per saldo derft de gemeente dus € 100.
De erfpachter bespaart € 290, is € 100 extra kwijt. Dit komt doordat de fiscus € 190 derft (via canonaftrek en BTW).
Rekenvoorbeeld 4: Canon in Zuidoost daalt van € 800 naar € 500.
Aktekosten € 800 (+ 200 BTW). Tarief inkomstenbelasting: 30%[redacted] .

- Huidige ingroeikorting:

Erfpachter krijgt geen korting, want canon stijgt niet. Erfpachter betaalt in jaar 0 (CHET) € 500 aktekosten (incl. BTW). Netto-totaal derft de erfpachter dus € 500 uit beide regelingen (ingroei en aktekosten).
Gemeente betaalt € 400 aktekosten (€ 100 BTW wordt gecompenseerd).

- Voorstel: geen ingroeikorting, gemeente betaalt 100% aktekosten.

Erfpachter bespaart € 500 aktekosten (incl. BTW).
De gemeente betaalt € 400 extra aan aktekosten (+ € 100 BTW die mag worden gecompenseerd). De erfpachter bespaart € 500, en de gemeente betaalt € 400 extra. Dit komt doordat de fiscus € 100 derft (via BTW).
Met vriendelijke groet,

Mevr. [redacted] ([redacted]) [redacted]
Erfpachtbeheer, afdeling Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T [redacted]
M [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht

Werkdagen: Maandag t/m vrijdag

Vernieuwing erfpachtstelsel
De gemeente Amsterdam is het erfpachtstelsel aan het vernieuwen. In juli 2016 heeft Amsterdam eeuwigdurende erfpacht (de Algemene Bepalingen 2016) ingevoerd. Vooralsnog geldt eeuwigdurende erfpacht alleen voor nieuwe uitgiften: grond waarover de gemeente nog erfpachtafspraken moet maken (toekomstige nieuwbouw en zelfbouw). Voor bestaande erfpachters blijven de gemaakte afspraken van kracht. Op dit moment wordt gewerkt aan een Overstapregeling. In het najaar van 2016 heeft u de mogelijkheid uw mening te geven over deze regeling tijdens een inspraakperiode. Definitieve besluitvorming over de regeling staat gepland voor maart 2017. Overstappen is altijd vrijwillig. Meer informatie vindt u op **www.amsterdam.nl/erfpacht**. U kunt zich hier ook abonneren op onze nieuwsbrief.

Is dit een bestaand tarief?
Is dit een bestaand tarief?
Is dit een bestaand tarief?