

0082

To: 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5. 5.1.2e @ [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.25.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.; 5.1.2e
Sent: Thur 2/11/2016 10:10:30 AM
Subject: RE: bespiegelingen bij heffingsgrondslag overdrachtsbelasting
Received: Thur 2/11/2016 10:10:32 AM

Beste 5.1.2e,
Datzelfde geldt voor mij; even praten over dit onderwerp ijkt me heel goed.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e

Verzonden: donderdag 11 februari 2016 10:46

Aan: 5.1.2e @ 5.1.2e 5.1.2e

CC: 5. 5.1.2e @

Onderwerp: Re: bespiegelingen bij heffingsgrondslag overdrachtsbelasting

5.1.5.1.2e

Voor de goede orde: ik zie zorg in de communicatie.
Laten we onder genot van een kop koffie er nog over hebben?

Groeten!

5.1.2e

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy smartphone.

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: " 5.1.2e 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl >

Datum: 11-02-2016 09:29 (GMT+01:00)

Aan: " 5.1.; 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl >, " 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl >

Cc: " 5. 5.1.2e @ " < 5.1.2e @amsterdam.nl >

Onderwerp: RE: bespiegelingen bij heffingsgrondslag overdrachtsbelasting

5.1.2e 5.1.2e

Ik begrijp dat jullie fiscaal geen rol of grond voor zorg voor de gemeente zien.

Voor de overdrachtsbelasting blijft hoe dan ook uiterst curieus, dat de Belastingdienst bij de huidige rentestanden nog altijd weigert de tabel aan te passen, terwijl ze in de gesprekken over de BTW onomwonden heeft aangegeven, dat de tabel niet aansloot op de economische werkelijkheid van renten en rendementen. Reden die indertijd werd aangegeven om de tabel in het uitvoeringsbesluit OB niet aan te passen was dat de tabellen gelijk waren, dat dat wenselijk was en dat aanpassing zou leiden tot een hogere heffing van overdrachtsbelasting en successierechten wat onwenselijk was. Dan stellen, dat de heffingsgrondslag hoger zou moeten zijn dan op grond van de tabel, zodat aan het recht een hogere waarde toegekend moet worden, roept op zijn minst vragen op over de houdbaarheid van de tabel. Het is dan aan de Belastingdienst voor iedereen helderheid te verschaffen.

Overigens zou ook de belastingdienst blij moeten zijn met de vreugde van projectontwikkelaars. Als belastbare winst daardoor hoger uitvalt ontvangt de fiscus naast de btw over de grondwaarde van een bouwterrein ook extra vennootschapsbelasting (ook hoger tarief dan overdrachtsbelasting. Dan ga ik nog niet eens in op de vraag of in tenders niet een hogere grondwaarde of optievergoeding wordt geboden door de lage canonpercentages (overigens vanaf dit jaar in alle soorten voorzien van een bodem, die op tenminste het niveau van hypotheek ligt met een rentevast termijn van 10 jaar).

Zolang de gemeente bij uitgaven uitgaat van residuele grondwaarden en/of in geval van stedelijke vernieuwing afsprakenkaders die op een hoger aggregatieniveau rekening houden met het geheel aan (grond)kosten, verplichtingen (bijvoorbeeld sociale of middensegmenthuur, maatschappelijk vastgoed) en risico's van ontwikkelaars/corporaties, dan kan op basis van de uitkomst nooit geconstateerd worden, dat de grondwaarde te laag is en een directe bron van winst voor de ontwikkelaar. Misschien toch goed om over dit soort waarnemingen te praten om te voorkomen, dat een vreemd beeld ontstaat van onderhandelingen, waarin de gemeente te toegeeflijk zou zijn.

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.; 5.1.2e

Verzonden: donderdag 11 februari 2016 09:18

Aan: 5.1.2e

CC: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @

Onderwerp: Re: bespiegelingen bij heffingsgrondslag overdrachtsbelasting

5.1.5.1.2e

Ook ik had gisteren (weer) een geval aan de hand, waarbij een ontwikkelaar afneemt tegen een zeer gunstige grondwaarde (kolenkitbuurt) daar vervolgens ca 250 markthuurloningen gaat realiseren en deze direct weer doorverkoopt aan cbre, die ze waarschijnlijk vervolgens weer met winst doorlevert. Dit betreft overigens een btw

1055978

uansactie, maar ik vraag me zo langzamerhand ook wel af of we niet teveel aan het weggeven zijn met de lage grondwaardes (en dito canon), gelet op de huidige florenderende (huur)rendementen.

Groet,

5.1.2e

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 10 feb. 2016 om 23:57 heeft 5.1.2e de < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Hi 5.1.2e,

Ik sluit niet uit dat het ook hr. Nijkamp ter ore is gekomen dat de projectontwikkelaars zo blij zijn met onze lage canonpercentages. Of ze marktconform zijn waag ik - ten minste m.b.t. de zuidas- toch te betwijfelen; letterlijke woorden van 1 v/d grotere ontwikkelaars: "de vlag gaat uit zodra we maar de aanbieding binnen hebben" en "die belachelijk lage canon? Ha, dat is mijn verdienmodel!" (denk er de \$-tekens in de pretoogjes zelf even bij).

Aandacht voor communicatie lijkt me echt niet overbodig. Klein voorbeeld: vorig jaar zijn waterkavels uitgegeven, btw vrijgesteld. Woonbootbewoners is door de gemeente verteld en voorgerekend dat ze ovb over 17x de (extreem lage)canon verschuldigd zouden zijn (de gemeente zou o.a. dit bedrag voorfinancieren). Vervolgens berekent de notaris de ovb veiligheidshalve over de grondwaarde. Bewoners worden met een hogere lening geconfronteerd en zijn 'ontstemd' . Weet niet hoe het afgelopen is maar het zou me niet verbazen als de gemeente de ovb voor haar rekening heeft genomen....

Groet!

Bart

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy smartphone.

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: " 5.1.2e 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>

Datum: 10-02-2016 19:24 (GMT+01:00)

Aan: " 5.1.2e 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>, " 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>

Cc: " 5.1.2e 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: bespiegelingen bij heffingsgrondslag overdrachtsbelasting

5.1.2e 5.1.2e,

Ik ken de brief van 5.1.2e niet, maar kreeg in het gesprek met het notariaat de indruk dat sprake was van een aanscherping. Als de strekking van zijn brief is, dat de maatstaf van heffing gelijk is aan de waarde van het erfpachtrecht + 17 x de canon, kan ik daar weinig tegen in brengen. Dat geldt evenmin als hij terecht zou betogen dat uitgegaan moet worden van de gemiddelde canon met verdiscontering in de staffel van de indexering (zie bijgaand model voor intern gebruik, dat ik in basisvorm ooit van een notaris ontving). Mijn zorg ontstaat als hij op grond van de enkele vergelijking dat 17 x de gemiddelde canon lager is dan de grondwaarde die aan de canon ten grondslag ligt zou stellen, dat ter bepaling van de heffingsgrondslag suppletoir een waarde aan het erfpachtrecht zou moeten worden toegekend. Naar mijn mening hanteert de gemeente residuele, marktconforme grondwaarden en canonpercentages die zijn gerelateerd aan in de markt bepaalde rente. In de huidige rentemarkt is het product van beide een lage maar marktconforme canons, die dus niet te laag of niet zakelijk zijn. Op grond van de tabel wordt 17 x de canon dan geacht de waarde van de canon te vertegenwoordigen.

Mijn vraag opmerking aan jullie was, of jullie in jullie contact met de Belastingdienst iets weten/gehoord hebben dat hierop aansluit en zo ja of we daar wat mee kunnen of moeten.

Wat bespiegelingen:

Volgens mij zijn dit de wettelijke kaders:

1. De belasting wordt berekend over de waarde van de onroerende zaak of het recht waaraan deze is onderworpen, waarop de verkrijging betrekking heeft. De waarde is ten minste gelijk aan die van de tegenprestatie (9.1 WBvR)
2. Bij verkrijging van [...] een recht van erfpacht, [...] wordt de waarde vermeerderd met die van de canon, de 1055978 retributie of de huur, met dien verstande dat de som van beide waarden niet hoger wordt gesteld dan de waarde van de zaak waarop het recht betrekking heeft (11.1 WBvR)

3. De waarde van een canon, een retributie of een huur voor onbepaalde tijd, die niet van het leven afhankelijk is, wordt gesteld op het zeventienvoud van het jaarlijkse bedrag (c bijlage uitvoeringsbesluit) en
4. Een canon, een retributie of een huur tot een onzeker jaarlijks bedrag wordt gelijkgesteld met een canon, een retributie of een huur tot het geschatte gemiddelde jaarlijkse bedrag (f bijlage uitvoeringsbesluit)

Hieruit is niet zonder meer duidelijk wat concreet onder de waarde van het erfpachtrecht verstaan moet worden. Als sprake is van een afgekochte canonverplichting dan zit dat deel van de canon verdisconteerd in koopsom voor het erfpachtrecht (=tegenprestatie). De koopsom dan verhogen met 17 x de jaarcanon zou leiden tot een heffingsgrondslag die hoger is dan die geldt voor een canonbetalend erfpachtrecht. Ik weet niet beter dan dat bij afgekochte rechten de waarde van de canon wordt beschouwd over 51,33 jaar (leidende tot de factor 17 bij toepassing van de gewogen staffel van de onder letter b opgenomen tabel 5^e kolom), waarbij de canon over de jaren tot de canonherziening op 0 worden gesteld (want afgekocht).

Door imperfecties van / gebrek aan transparantie in de Amsterdamse markt zijn koopsommen voor afgekochte erfpachtrechten nagenoeg gelijk aan koopsommen voor eigendom. Onder de dreiging van een aanstaande canonverhoging is pas kort voor een CHET is sprake is van een significante verlaging van koopsommen. Tot de CHET aanstaande is (dus ook aan het begin van een recht) worden koopsommen al dan niet bewust mede bepaald op basis van de financieringsruimte bij canonbetaling. Die gedachte vindt ondersteuning in zowel *het stelselmatig aanbieden door ontwikkelaars van nieuwbouw tegen een VON-koopsom excl. erfpacht (dus alleen koop-/aanneemsom) als * het gegeven, dat banken bij een hypothecaire financiering bereid zijn verhoudingsgewijs meer te lenen voor een canonbetalend dan voor een afgekocht recht of eigendom. Daardoor kan ook bij toepassing naar de letter een heffingsgrondslag ontstaan, die hoog is en nadert aan de (WOZ)-waarde van de zaak.

Als gesteld hanteert de gemeente marktconforme grondwaarden, die in combinatie met de huidige marktconforme rente leiden tot lage maar marktconforme canons. Bij afkoop hanteert de gemeente een kapitalisatiefactor van 33,33 x de indexcanon van 3% die bij die rente aansluit. De wetgever gaat bij haar kapitalisatiefactor 17 uit van een gemiddelde canon van 5,88% . Dat de wetgever bij het handhaven van die kapitalisatiefactor welbewust voorbij gaat aan de marktontwikkelingen, geeft hem niet het recht correcties op de heffingsgrondslag op te leggen op basis van de enkele vergelijking dat 17 x canon lager is dan grondwaarde die aan de canon ten grondslag ligt. Zeker past het niet als de Belastingdienst op basis van die vergelijking ten onrechte zou constateren dat de tegenprestatie niet gelijk is aan de waarde van het erfpachtrecht en dat op grond daarvan de grondslag van heffing vastgesteld zou moeten worden op de som van tegenprestatie en grondwaarde.

Hoewel de gemeente als bekend geen rol of positie heeft bij de heffing van overdrachtsbelasting, heeft het hanteren van een te hoge heffingsgrondslag wel betekenis voor de gemeente. Ik heb in het verleden een aantal collega's uit moeten leggen, dat de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting bij afgekochte erfpachtrecht hoger was dan de WOZ-waarde. Beroep op aftopping op dat bedrag bij de notaris heeft in geen geval tot matiging geleid. Het is niet goed voor het draagvlak voor het erfpachtstelsel als je als belastingplichtige stelselmatig wordt geconfronteerd met wetsficties (OZB, IB) of erger dan dat (Overdrachtsbelasting).

Groeten,

5.1.2e

PS: In de model-erfpachtaanbiedingen voor de uitgifte van bestaand OG is niets opgenomen over de hoogte van overdrachtsbelasting of maatstaf van heffing; de gemeente heeft daarin immers geen rol (anders dan bij btw-belaste leveringen). Volgens mij is het daarom overbodig de aanbiedingen vanuit een fiscale blik te beoordelen.

Van: 5.1.; 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 9 februari 2016 14:09

Aan: 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: RE: heffingsgrondslag overdrachtsbelasting

5.1.5.1.2e

Ik sluit me hierbij aan; wat mij betreft stuur je ons ook nog even een voorbeeld van een erfpachtaanbieding zodat we even integraal kunnen beoordelen of de bewoordingen zouden moeten worden aangepast.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e

Verzonden: maandag 8 februari 2016 19:47

Aan: [redacted] 5.1.2e @ 5.1.2e 5.1.2e

CC: [redacted] 5. 5.1.2e @

Onderwerp: RE: heffingsgrondslag overdrachtsbelasting

[redacted] 5.1.5.1.2e

Ik denk dat het een terechte opmerking van [redacted] 5.1.2e is: de maatstaf van heffing is gelijk aan de waarde van het erfpachtrecht + 17 x de canon.

Deze optelsom is maximaal de waarde van de onderliggende onroerende zaak. Het risico speelt dus niet alleen in “de situatie, dat de staffel tot een lagere grondslag zou leiden dan de actuele grondwaarde.”

Zie bijgaand memo voor nadere toelichting.

Het lijkt me goed dat we in ieder geval de documentatie (o.a. erfpachtaanbieding) goed doornemen om te kijken of we de erfpachter niet op enige wijze op het verkeerde been zetten t.a.v. de maatstaf van heffing.

Groeten!

[redacted] 5.1.2e

Van: [redacted] 5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: maandag 8 februari 2016 18:21

Aan: [redacted] 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

CC: [redacted] 5. 5.1.2e @

Onderwerp: heffingsgrondslag overdrachtsbelasting

[redacted] 5.1.2e 2e

Vandaag hoorde ik in een overleg met het notariaat, dat de Belastingdienst [redacted] 5.1.2e de bepaling van de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting aan de orde heeft gesteld bij het transport van bestaande erfpachtrechten. Het gaat dan om de toepassing van de tabel (17 x gemiddelde canon of gestaffelde berekening met aanname ten aanzien van indexering) maar ook of aan het recht nog een waarde toegekend moet worden. Dat laatste zou neem ik aan zien op de situatie, dat de staffel tot een lagere grondslag zou leiden dan de actuele grondwaarde. Hoewel de gemeente geen partij is, is een correcte toepassing van de fiscale wetgeving mogelijk wel een zorg als een toepassing naar de letter zou leiden tot een hogere grondslag dan bij eigendom het geval zou zijn (zit wel maximering in wet, maar wie kent het werkelijke waardeverschil tussen erfpacht en eigendom).

Weten jullie hier iets van en/of moeten wij hier wat mee?

Groeten,

[redacted] 5.1.2e

[redacted] 5.1.2e

Adviseur Erfpacht en Uitgifte

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam,

[redacted] 5.1.2e

[redacted] 5.1.2e @amsterdam.nl

Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

www.amsterdam.nl

www.amsterdam.nl/erfpacht

Op dit bericht is een proclamer van toepassing: www.amsterdam.nl/proclamer