

Indicatieve berekening Kostenverhaal en Erfpacht Eigen Haard

April 2023

Inleiding

In deze notitie deelt de gemeente aan Eigen Haard de uitkomsten van een indicatieve berekening van:

- I. de door Eigen haard te betalen canon en afkoopsom voor de ontwikkeling van het erfpacht deel van het Eigen Haard perceel en;
- II. een anterieur overeen te komen exploitatiebijdrage voor de ontwikkeling van het eigen grond deel van het Eigen Haard perceel.

Belangrijke uitgangspunten:

- 5.1-2-b [redacted]
[redacted]
- [redacted]
[redacted]
[redacted]

5.1-2-b [redacted]
[redacted]
[redacted]

Disclaimer

Voor de indicatieve berekening geldt dat deze slechts bedoeld is om inzicht te geven in de toe te passen methode en de orde van grootte van de door Eigen Haard te betalen bijdragen. De status van dit stuk is concept.

Ad I: Indicatie door Eigen Haard te betalen canon en afkoopsom voor transformatie erfpacht

Erfpachtrechten

Binnen het Eigen Haard perceel is sprake van 3 aaneengesloten erfpachtrechten waarvan de kenmerken in onderstaande tabel zijn weergegeven.



De kadastrale percelen zijn terug te vinden op onderstaande afbeelding.



Fiscaliteit

De fiscale consequenties met betrekking tot de beoogde transformatie zijn op voorhand lastig in te schatten en deze zijn sterk afhankelijk van het betreffende dossier (o.a. betrokken partijen, staat van de grond tijdens aktepassering, fasering, programmering). Een erfpachtwijziging van een bestaand erfpachtrecht is voor de Wet op de omzetbelasting 1968 (wet OB) en de Wet op belastingen voor rechtsverkeer 1970 een belastbaar feit. De gemeente Amsterdam legt de wet OB zo uit dat een wijziging van een voortdurend beperkt recht voor de Wet OB te allen tijde een levering is. De in het rekenmodel vermelde en in te voeren grondwaarden gaan uit van het (algemene) fiscale uitgangspunt dat de erfpachtwijziging(en) als een niet-BTW belaste levering wordt/worden aangemerkt.

De grondwaarden voor niet-woonbestemmingen zijn exclusief BTW en de grondwaarden voor de woonbestemmingen gaan uit van het uitgangspunt dat BTW niet van toepassing is. Om de fiscaliteit goed te kunnen beoordelen, dient een erfpachter per project een stappenplan op te stellen. In het

stappenplan staat de volgorde van de te nemen erfpachtwijzigingen en daaraan gekoppeld per erfpachtwijziging de fiscale consequenties, inclusief een motivering en planning daaromtrent. De gemeente zal voornoemde notitie vervolgens beoordelen. Indien de gemeente en erfpachter ieder een andere beoordeling maken ten aanzien van de fiscaliteit, dan treden de gemeente en erfpachter hierover in overleg om de consequenties nader te bespreken. Indien na voormelde beoordeling blijkt dat er sprake is van een BTW belaste levering, dan kan dat invloed hebben op de hoogte van de uiteindelijke canon en afkoopsom.

Twee type indicaties

Er zijn twee type indicatieve berekeningen opgesteld, namelijk uitgaande van:

- Bestemmings- en/of bebouwingwijziging
- Herziening bij transformatie

5.1-2-b

Voor de indicatieve berekening is gebruik gemaakt van het rekenmodel transformatie erfpacht (versie 15 december 2020). Dit is een tool waarmee erfpachters, ontwikkelaars, beleggers en makelaars een indicatie kunnen verkrijgen op de nieuwe erfpachtgrondwaarde/-stijging en de canon (verhoging) en/of (aanvullende) afkoopsom bij de transformatie van een erfpachtrecht. De toelichting op dit model is bijgevoegd als bijlage 1. 5.1-2-b

Vanwege het uitgangspunt (zie onder fiscaliteit) dat voor de grondwaarden voor de woonbestemmingen BTW niet van toepassing is, 5.1-2-b

Bestemmings- en/of bebouwingwijziging

In alle gevallen kan er voor een bestemmings- en/of bebouwingwijziging gekozen worden (mits de erfpachter aan alle voorwaarden voldoet die zijn opgenomen in het beleid, waaronder dat de beoogde nieuwe situatie publiekrechtelijk is toegestaan en er zich geen ander gemeentebelang hiertegen verzet). Het bestaande recht blijft dan gehandhaafd, algemene bepalingen en tijdvak (c.q. resterende looptijd) blijft ongewijzigd. Alleen de bestemming en/of bebouwing wijzigt. Er is sprake van een aanvullende canon/afkoopsom voor de resterende looptijd welke is gebaseerd op het toegevoegde programma en samenhangende grondwaardestijging.

Uitkomst van de indicatieve berekening, uitgaande van bestemmings- en/of bebouingswijziging is dat er sprake is van 5.1-2-b

Herziening bij transformatie

Tussen 30 en 2 jaar voor einde van het lopende tijdvak kan er voor een 'herziening bij transformatie' worden gekozen, mits de erfpachter ook aan de overige in het betreffende erfpachtbeleid opgenomen voorwaarden voldoet en er geen sprake is van een afwijzingsgrond. De oude grondwaarde wordt dan niet in mindering gebracht op de nieuwe grondwaarde.

Het oude recht wijzigt zodanig dat er een nieuw tijdvak ingaat van 50 jaar, waarbij AB van toepassing wordt verklaard (DUS NIET: AB 2016). Er kan zowel voor canon als afkoop voor een tijdvak van 50 jaar worden gekozen. NB. Voor sociale huur is sprake van een tijdvak van 52 jaar op basis van AB 1998.

Uitkomst van de indicatieve berekening, uitgaande van herziening bij transformatie:

5.1-2-b

De vermelde canon- en afkoopsombedragen zijn prijspeil 2021 aangezien ze gebaseerd zijn op grondprijzen prijspeil 2021.

Bijlage 1:

Onderbouwing transformatie erfpacht

5.1-2-b

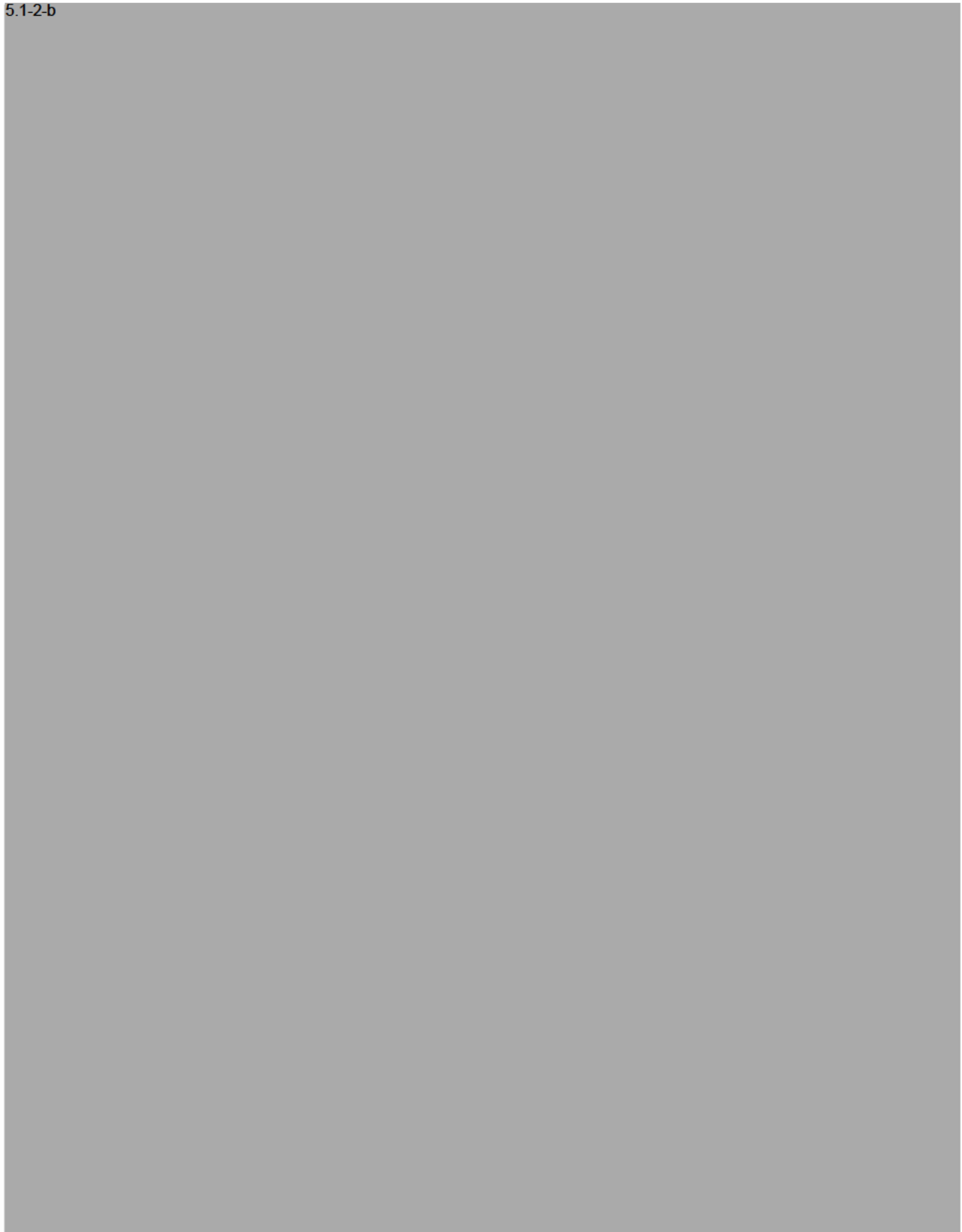


Onderbouwing kostenverhaal

5.1-2-b



5.1-2-b



Bijlage 2:

Rekenmodel Transformatie en toelichting

Toelichting: Rekenmodel transformatie erfpacht

Het rekenmodel transformatie erfpacht biedt de mogelijkheid aan erfpachters, ontwikkelaars, beleggers en makelaars om een indicatie te verkrijgen op de nieuwe erfpachtgrondwaarde/-stijging en de canon (verhoging) en/of (aanvullende) afkoopsom bij de transformatie van een erfpachtrecht.

LET OP: dit model betreft slechts een indicatie, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend!

U kunt geen rechten ontlene aan de uitkomsten van het rekenmodel. Alle bedragen en resultaten uit het rekenmodel zijn indicatief. Indien u wenst te transformeren dient u bij de gemeente een officiële aanvraag met betrekking de transformatie in te dienen.

Mocht u naar aanleiding van het rekenmodel vragen hebben, neem dan contact op met de projectleider die betrokken is bij het desbetreffende erfpachtdossier. U kunt ook een e-mail sturen aan: erfpacht@amsterdam.nl

Algemene toelichting:

Alle WITTE cellen zijn in te vullen. De verplichte invoercellen zijn aangegeven met (*)

- De fiscale consequenties met betrekking tot de beoogde transformatie zijn op voorhand lastig in te schatten en deze

zijn sterk afhankelijk van het betreffende dossier (o.a. betrokken partijen, staat van de grond tijdens aktepassering,

faserings, programmering). Een erfpachtwijziging van een bestaand erfpachtrecht is voor de Wet op de omzetbelasting

1968 (wet OB) en de Wet op belastingen voor rechtsverkeer 1970 een belastbaar feit. De gemeente Amsterdam legt de wet

OB zo uit dat een wijziging van een voortdurend beperkt recht voor de Wet OB te allen tijde een levering is. De in het

rekenmodel vermelde en in te voeren grondwaarden gaan uit van het (algemene) fiscale uitgangspunt dat de

erfpachtwijziging(en) als een niet-BTW belaste levering wordt/worden aangemerkt. De grondwaarden voor nietwoonbestemmingen

zijn exclusief BTW en de grondwaarden voor de woonbestemmingen gaan uit van het

uitgangspunt waarbij BTW niet van toepassing is. Om de fiscaliteit goed te kunnen beoordelen, dient een erfpachter

per project een stappenplan op te stellen. In het stappenplan staat de volgorde van de te nemen erfpachtwijzigingen

en daaraan gekoppeld per erfpachtwijziging de fiscale consequenties, inclusief een motivering en planning

daaromtrent. De gemeente zal voornoemde notitie vervolgens beoordelen. Indien de gemeente en erfpachter ieder

een andere beoordeling maken ten aanzien van de fiscaliteit, dan treden de gemeente en erfpachter hierover in

overleg om de consequenties nader te bespreken. Indien na voormelde beoordeling blijkt dat er sprake is van een

BTW belaste levering, dan kan dat invloed hebben op de hoogte van de uiteindelijke canon en afkoopsom.

- Dit rekenmodel werkt vanuit de fictie dat de totale afkoopsom per start tijdvak van het huidige erfpachtrecht is afgekocht. Indien het feitelijk afkoopmoment hiervan afwijkt (doordat de

afkoopsom later of in delen na start tijdvak is afgekocht), dan zal dit leiden tot afwijkingen ten aanzien van de afkoopsom restitutieberekening;

- Dit model werkt op basis van een enigszins vereenvoudigde methode ten aanzien van de verrekening van de grondwaarde stijging en restantwaarde van de reeds betaalde afkoopsom berekening.

- Dit rekenmodel is opgesteld vanuit het perspectief van één erfpachtrecht. Dit model kan niet automatisch meerdere rechten samenvoegen en de indicatieve financiële consequenties hiervan inzichtelijk maken;

- Hoe om te gaan met meerdere erfpachtrechten? Praktische werkwijze:

1. erfpachtrechten samenvoegen tot één fictief erfpachtrecht; of
2. per erfpachtrecht de waarde stijging berekenen. Bijvoorbeeld door het nieuwe programma te baseren op het ontwikkel aandeel per recht.

- Dit rekenmodel gaat ervan uit, dat de herontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaande erfpachtperceel. Dit rekenmodel houdt geen rekening met perceelsuitbreidingen en de financiële consequenties hiervan. De gevolgen hiervan zijn op voorhand niet te bepalen en dienen per casus in overleg met de gemeente te worden verkend.

De bovenstaande uitgangspunten zijn tot stand gekomen op basis van overwegingen ten aanzien van functionaliteit, leesbaarheid en bruikbaarheid van het rekenmodel. Mocht uw erfpachtakte/-dossier hiervan afwijken, dan is dit rekenmodel nog steeds bruikbaar voor het berekenen van een indicatieve canon of afkoopsom.

Te doorlopen stappen in het model:

- In de WITTE cellen kunt u de gegevens van het bestaande erfpachtrecht en van het (door de transformatie beoogde) erfpachtrecht invullen.

- Het model werkt op basis van vier inputgegevens:

1. Erfpachtrecht: geef hier aan wat de bestaande erfpacht/financiële gegevens/afspraken zijn. Deze informatie kunt u vinden in de erfpachtakte;

2. Wat is het huidige programma/bestemming: geef hier aan wat de huidige bestemmingen en programma (m² bvo) is, ga hierbij eveneens uit van de erfpachtakte. Het model gaat bewust uit van een beperkt aantal (standaard) bestemmingen. Voor het niet-woon programma dient onderscheid gemaakt te worden naar de weergegeven functies. Het invoeren van de bestaande woningbouwprogramma dient u als totaal m² bvo metrage op te geven. Onderscheid naar woningcategorieën is hierbij niet van belang.

3. Wat is het nieuwe programma/bestemming: geef hier aan wat de nieuwe bestemmingen en het programma is. De niet-woon bestemmingen dienen op eenzelfde wijze ingevoerd te worden (zoals stap 2). Dit is van belang voor de erfpachtgrondwaarde stijging analyse. Voor het invoeren van het woningbouwprogramma dient hierbij wel per categorie/segment aangegeven te worden. Maak hierbij een selectie van de woningtypes en geef per type aan wat de gemiddelde woningomvang is per m² GO en het aantal woningen;

Grondwaarden: ga hierbij uit van de gemeentelijke grondwaarden (indien bekend) of uw eigen grondwaarde calculatie.

Resultaat: het model presenteert twee resultaatberekeningen:

1. Bestemmings- en/of bebouwingwijziging

In alle gevallen kan er voor een bestemmings- en/of bebouwingwijziging gekozen worden (mits de erfpachter aan alle voorwaarden voldoet die zijn opgenomen in het beleid, waaronder dat de beoogd nieuwe situatie publiekrechtelijk is toegestaan en er zich geen ander gemeentebelang hiertegen verzet);

Het bestaande recht blijft dan gehandhaafd, algemene bepalingen en tijdvak (c.q. resterende looptijd) blijft ongewijzigd. Alleen de bestemming en/of bebouwing wijzigt. De aanvullende canon/afkoopsom wordt berekend voor de resterende looptijd en is gebaseerd op het toegevoegde

programma en samenhangende grondwaardestijging. In het geel staat de indicatieve aanvullende canon/afkoopsom aangegeven; aan dit bedrag kunnen geen rechten worden ontleend, dit is slechts ter indicatie. Wanneer u een officiële verzoek indient zal de gemeente de definitieve grondwaarde berekenen op grond van het geldende beleid.

Ter illustratie: stel dat het nieuwe programma 500 m² bvo kantoorprogramma bevat. In de huidige situatie is 200 m² bvo kantoor bestemd. De grondwaarde en hoogte van de canon van dit programma (200 m² bvo kantoren) is vastgelegd in de bestaande akte. De totale stijging van de grondwaarde (meerwaarde) wordt berekend op 300 m² kantoor (500 - 200 = 300 m²). Over de grondwaarde van 300 m² bvo kantoor wordt tevens een depreciatie van 10% gehanteerd. De depreciatie wordt niet toegepast op het huidige programma waar de erfpachter al recht op had. Op basis van dit resultaat/stijging van de erfpachtgrondwaarde, wordt de indicatieve canon/afkoop berekend.

2. Herziening bij transformatie

- Tussen 30 en 2 jaar voor einde van het lopende tijdvak kan er voor een 'herziening bij transformatie' worden gekozen, mits de erfpachter ook aan de overige in het betreffende erfpachtbeleid opgenomen voorwaarden voldoet en er geen sprake is van een afwijzingsgrond. De oude grondwaarde wordt dan niet in mindering gebracht op de nieuwe grondwaarde;
- Het oude recht wijzigt zodanig dat er een nieuw tijdvak ingaat van 50 jaar, waarbij AB 2000 van toepassing wordt verklaard (DUS NIET: AB2016);
- De eventuele restantwaarde van de in het verleden betaalde afkoopsom wordt wel in mindering gebracht op de nieuwe afkoopsom of indien de erfpachter voor canonbetaling kiest. De restantwaarde van de erfpachtgrondwaarde wordt hiervan afgehaald om te komen tot de grondslag van de canonbepaling;
- De canon (o.b.v. de erfpachtgrondwaarde) wordt omgerekend naar een indicatieve afkoopsom voor 50 jaar (middels de methodiek die is opgenomen in de Afkoopinstructie);
- Er kan voor zowel canon als afkoop voor een tijdvak van 50 jaar gekozen worden. Het onderste bedrag in het geel is de nieuwe indicatieve afkoopsom voor 50 jaar voor de erfpachter.

Overige opmerkingen:

- Dit rekenmodel en de hierin opgenomen uitgangspunten en methoden zijn enkel bruikbaar voor transformatieprojecten. De resultaten geven enkel een indicatie van de canon/afkoopsom inzake transformatieprojecten en zijn niet van toepassing voor andere doeleinden.
- Dit rekenmodel is niet bruikbaar voor de canon/afkoopsom indicaties voor overige projecten (nieuwe uitgiften en/of herziening bestaande erfpachtrechten).