

0068

5.1.2e5.1.2e | 5.1.2e @amsterdam.nl

From: 5.1.2e @fac.amsterdam.nl

Sent: Wed 10/27/2010 10:58:37 AM

Subject: optie belaste verhuur/verkoop < kostprijs

Received: Wed 10/27/2010 10:58:38 AM

Hoi 5.1.2e,

De voorwaarden van de optie belaste verhuur is in de Beschikking OB een aantal keren aangepast en daarom ben ik nog eens gaan lezen hoe we deze voorwaarden moeten c.q. kunnen uitleggen voor dit specifieke geval van Rochdale.

Als (ter behoud van rechten) wordt geopteerd voor belaste verhuur van de grond (bij akte en/of terbeschikkingstelling van de grond) omdat op de grond koopwoningen worden gebouwd, wordt de optie op 2 momenten beoordeeld. In de eerste plaats op moment van de optie (november 2010?): mij lijkt dat op dat moment nog het voornemen is de woningen te verkopen. Het tweede moment is het einde van het boekjaar waarin de grond is 'gehuurd' (31 december 2010?). Als ook op dat moment nog steeds sprake is van het voornemen de woningen te verkopen, dan is ook op dat moment voldaan aan de voorwaarden van de optie. Mocht op een later moment door marktomstandigheden worden besloten de woningen (deels) te verhuren, dan vervalt de optie, alleen niet meer met terugwerkende kracht. Dan dient op basis van de herzieningsregels de btw bij de gemeente als 'verhuurder' te worden gecorrigeerd. Alleen de btw die betrekking heeft op het bouwrijp maken van stukjes toegevoegde grond zou dan worden herzien. Volgens mij vindt bij de gemeente geen integratieheffing plaats omdat de wijziging van de belaste in vrijgestelde verhuur niet met terugwerkende kracht plaatsvindt. Wel vindt bij Rochdale op het moment van feitelijke verhuur de integratieheffing plaats. Met andere woorden: toch opteren omdat nu het voornemen is de woningen te verkopen.

Het uitgangspunt bij deze gedachtengang is dat de 'huurder' Rochdale het 'gehuurde', de gronden, direct is gaan gebruiken, namelijk voor de bouw van de woningen. Hierover zou je mogelijk discussie kunnen hebben.

Bij verkopen tegen de waarde in het economische verkeer die onder de kostprijs ligt is de strafheffing overdrachtsbelasting niet (meer) van toepassing. Bij uitgiften in erfpacht gaan wij in deze gevallen uit van een levering maar opteren wij ter behoud van rechten tevens voor belaste verhuur, waarbij een beroep wordt gedaan op de vrijstelling ogv artikel 15-1-a, WBR. Deze vrijstelling kon worden genegeerd op grond van artikel 15, lid 4 WBR, de zogenaamde strafheffing ovb. Maar als marktomstandigheden debet kan zijn aan verkoopprijzen onder de kostprijs, is de strafheffing niet van toepassing. In het Besluit "OB en levering en verhuur van onroerende zaken" en het "samenloopbesluit" is echter niet opgenomen of een erfpachtrecht tegen waarde in het economische verkeer maar onder kostprijs met btw kan worden geleverd aan een niet-aftrekgerechtigde afnemer; immers optie belaste verhuur is dan niet mogelijk. Wel zijn er in die trant toezeggingen gedaan en worden bij mijn weten in dergelijke gevallen rulings getroffen.

Ben vanmiddag tot een uurtje of 4 op kantoor aanwezig. Bel anders nog even.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Bureau Fiscaal Advies & Control

<http://intranet.amsterdam.nl/fac>

tel 5.1.2e

fax 5.1.2e

e-mail: 5.1.2e @dbga.amsterdam.nl

kantooradres:

Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam

Bijlmerplein 395, 1102 DK Amsterdam

www.gemeentebelastingen.amsterdam.nl

Je fiscale collega!

1055867