

Annotatie voor wethouder **5.1.2e** tbv raadscommissie 24 juni 2015

Het college van B&W heeft in **5.1.2e** vergadering van 9 juni 2015 besloten om uit te gaan van een BTW belaste levering bij fiscale bouwterreinen die de gemeente in erfpacht uitgeeft. Daarmee handhaaft ze de al jaren gangbare praktijk.

Achtergrond

De aanleiding van dit besluit is een per 1 januari 2015 ingevoerde aanpassing in het Uitvoeringsbesluit Wet Omzetbelasting 1968. Daardoor sluit het huidige wettelijk kader beter aan bij de wetsgeschiedenis, bij de Europese regelgeving en bij de daarop gebaseerde uitvoeringspraktijk in veel gemeenten, waaronder Amsterdam. In de uitvoeringspraktijk van de gemeente Amsterdam is niets gewijzigd ten opzichte van het verleden. Daardoor is er dus sprake van een constante gedragslijn. Daarom heeft het college ook besloten om geen gebruik te maken van de mogelijkheden die de wet aan partijen biedt om tussen 1 januari en 1 juli 2015 gebruik te maken van een overgangsregeling.

Bezwaren

Er zijn twee categorieën (toekomstige) erfpachters te onderscheiden die bezwaar maken tegen het gemeentelijke standpunt.

1. Tegen de toepassing van btw ipv overdrachtsbelasting überhaupt
Dit zijn 3 zelfbouwers en 1 belegger
2. Tegen het niet toepassen van de overgangsregeling
Dit zijn 17 zelfbouwers (8 x Drostenburg, 3 x Spijttellaantje, 7 x Kop Weespertrekvaart) en 3 ontwikkelaars.

De tweede categorie is momenteel het actiefst in verband met de wettelijk deadline van 1 juli a.s. voor de overgangsregeling.

Met de heer van Oosterhout en 2 andere vertegenwoordigers van de zelfbouwers op de Weespertrekvaart is een gesprek gevoerd, maar dit heeft geen oplossing naderbij gebracht. Zij dreigen nu met een rechtszaak. Zij bieden de gemeente weliswaar een tegemoetkoming in de geleden btw-schade voor het bouwrijp maken (die we immers niet meer volledig kunnen terugvorderen bij het rijk als de gronduitgifte niet btw belast wordt), maar houden vast aan het voor de gemeente niet aanvaardbare uitgangspunt dat er overdrachtsbelasting geheven zou moeten worden.

Een van de ontwikkelaars, Sax Vastgoed BV (voorheen Goldstar BV), heeft een kort geding aangespannen tegen de gemeente (Zuidas) dat op 25 juni a.s. dient.

Sax Vastgoed V.O.F. is erfpachter van het voormalige tennispark Popey/Goldstar aan de Zuidas. Dit is een samenwerking tussen de Amsterdamse vastgoedbedrijven Maarsen Groep en Beheer Brouwershoff. Op 25 maart 2013 is er een afsprakenbrief op hoofdlijnen getekend tussen deze partij en de gemeente waarbij de afspraak is gemaakt dat het erfpachtrecht van het tennispark wordt terug geleverd aan de gemeente en **5.1.2d** in ruil daarvoor van de gemeente een kavel tbv een kantoorprogramma (Bosje Zuid) en een kavel tbv een woonprogramma **5.1.2e** 13/15) in erfpacht verkrijgt. De nadere aspecten van deze ruil zoals onder meer vermijden van ongewenst fiscaal effect, fysieke en milieutechnische levering van de gronden, de erfpachttechnische en juridische uitwerking worden onderdeel van de te sluiten overeenkomsten en het bereiken van overeenstemming over deze punten is daarvoor voorwaardelijk. Uitgangspunt is dat de twee kavels bouwrijp in erfpacht worden uitgegeven.

Standpunt college t.o.v. de bezwaren

De gemeente komt niet tegemoet aan de groep erfpachters die vinden dat zij geen BTW, maar overdrachtsbelasting verschuldigd waren over de grond die aan hen in erfpacht is uitgegeven. Één van de redenen is dat de systematiek van de grondprijsbepaling in Amsterdam al rekening heeft gehouden met de belasting die de erfpachters zijn verschuldigd. Bij uitgifte in erfpacht van bouwrijpe grond baseert de gemeente de canon op een residueel bepaalde grondprijs, zijnde de marktwaarde (inclusief btw) minus de stichtingskosten van de bebouwing (inclusief btw). Uitgangspunt daarbij is dat de grondprijs inclusief btw altijd gelijk is aan de grondprijs inclusief overdrachtsbelasting. Bij een btw uitgifte leidt dat ertoe dat de grondwaarde -exclusief 21 % btw- lager is dan de grondwaarde bij een btw vrijgestelde levering (6%), waardoor erfpachters dus niet materieel benadeeld zijn. Uitgifte in de overdrachtsbelasting zal namelijk leiden tot een hogere grondwaarde ten opzichte van de grondwaarde bij een btw belaste levering. De fiscale last over de grondwaarde verlaagt namelijk de residuele waarde van de grond.

Het leveren in de overdrachtsbelasting terwijl de grondprijs is berekend met de veronderstelling van een btw belaste levering bevoordeelt deze groep erfpachters (ten opzichte van erfpachters waarbij de grondprijs wél met de juiste veronderstelling wat betreft fiscale regime bij levering is berekend) en levert de gemeente een (fiscaal) nadeel op. Bovendien is er in dergelijke gevallen sprake van het vermoeden van staatssteun bij levering aan marktpartijen omdat zij dan een lagere grondprijs krijgen dan een grondprijs welke in lijn is met de residuele grondprijsmethodiek.

Ook vindt het college dat er geen reden is om aan de groep erfpachters tegemoet te komen die een beroep wilden doen op genoemde overgangsregeling, omdat er sprake is van een consistente en voor iedereen bekende gedragslijn waarbij geen erfpachters zijn bevoor- of benadeeld ten opzichte van anderen.