

0061

5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e,
5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Thur 1/15/2015 10:22:32 AM
Subject: RE: BTW-heffing bij "oude voorraad"/ overgangsregeling WOB1954 --> WOB1968
Received: Thur 1/15/2015 10:22:34 AM

Beste 5.1.2e,

Zoals beloofd zou ik hier nog even bij je op terug komen.

Het recht op btw-teruggaaf bij leveringen met toepassing van de Toelichting Overgangsbeschikking OB 1968 blijft een aparte regeling. Dit komt voort uit een goedkeuring die oorspronkelijk opgenomen was in het Besluit van de staatssecretaris van Financiën van 10 juni 2009, nr. CPP2009/838M, *Stcrt.* 2009 en die voorgezet is in het huidige Besluit van 25 januari 2012 BLKB 2012/175M onder 2.5.1.2.

Bij de inwerkingtreding van de Wet OB 1968 is een overgangsregeling getroffen in verband met de overgang van de Wet op de Omzetbelasting 1954 naar de Wet OB. Deze overgangsregeling heeft onder meer betrekking op de heffing en teruggaaf van omzetbelasting ten aanzien van goederen die ondernemers *per 1 januari 1969 in voorraad hadden*. De overgangsregeling kan nog steeds van belang zijn, indien de gemeente percelen grond heeft in voorraad die per 1 januari 1969 geheel of gedeeltelijk bouwrijp zijn gemaakt. Volgens jou heeft 5.1.2e dat destijds uitgezocht en is hier sprake van bij deze Warmelo kavels.

Het moet dus gaan om bouwrijpe kavels (fiscaal bouwterrein) waarvoor de gemeente aanspraak kon maken op teruggaaf van omzetbelasting en die de gemeente op 1 januari 1969 voor verkoop in voorraad had. Als de gemeente vervolgens heeft afgezien van dat recht op teruggave, dan mag zij ingevolge deze goedkeuring de grond vrij van omzetbelasting en overdrachtsbelasting leveren. Een belangrijke voorwaarde is verder dat de grond niet tussentijds als bedrijfsmiddel mag zijn gebruikt (lees: ingebruik genomen als bedrijfsmiddel) anders krijg je namelijk de vrijstelling voor de overdrachtsbelasting niet. Er mag dus geen sprake zijn geweest van tussentijdse verhuur. Als hier allemaal aan voldaan wordt dan is het op basis van deze regeling dus inderdaad mogelijk om het perceel terzake van de eerste levering na 31 december 1968 vrij van BTW en overdrachtsbelasting te leveren, mits de gemeente ten aanzien van die goederen geen aanspraak maakt op teruggaaf van belasting. Ook bij opvolgende leveringen van die grond nadat daarop inmiddels na 1968 is gebouwd zal over het bedrag dat bij die eerste levering buiten de heffing is gebleven dan geen omzetbelasting worden geheven en mag je dat deel buiten de vergoeding houden. Het deel waarvoor dan wel BTW geclaimd is, zul je tot de vergoeding moeten rekenen. Als je al die jaren geen BTW hebt geclaimd, kan je mi niet alleen de grondwaarde ultimo 1969 eruit laten maar ook de waardestijging nadien. Als je tussentijds wel kosten hebt gemaakt, waarvoor je de BTW hebt teruggevraagd, dan zal dus alleen de grondwaarde ultimo 1969 in mindering kunnen worden gebracht op de vergoeding.

Cruciaal blijft natuurlijk dat het gaat om de levering van ongebruikte onroerende zaken, waarvoor de gemeente geen teruggaaf van omzetbelasting heeft gevraagd. De latere levering is alleen maar vrijgesteld van BTW en OVB als de grond tussentijds niet als bedrijfsmiddel is gebruikt. Het moet dus gaan om ongebruikte grond, die door niemand in dertig jaar is gebruikt.

Ik heb het er met 5.1.2e over gehad en wat ons betreft kan je deze regeling toepassen op jouw casus. Ik wil er wel bij zeggen dat het uiteraard wel strikt gebonden is aan genoemde voorwaarden en ik niet kan nagaan of daaraan helemaal voldaan wordt. Bij een eventuele controle zul je dat moeten kunnen aantonen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

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

Van: 5.1.2e

Verzonden: vrijdag 9 januari 2015 13:53

Aan: 5.1.2e 5.1.2e

CC: 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: RE: BTW-heffing bij "oude voorraad"/ overgangsregeling WOB1954 --> WOB1968

Beste 5.1.2e,

We hebben de btw-regeling nader bestudeerd. De regeling heeft betrekking op gronden die de gemeente voor 1 januari 1969 voor verkoop in voorraad had en op dat moment reeds (deels) bouwrijp waren gemaakt. Als de gemeente bij invoering van de Wet op de omzetbelasting 1968 op grond van de overgangsregeling destijds geen btw heeft teruggevraagd voor het (gedeeltelijk) bouwrijp maken van de grond, kan het terrein nu zonder btw geleverd worden.

Uit jouw mail begrijpen we dat de gemeente de grond vanaf vervaardiging nog niet in gebruik heeft genomen en de grond in 1969 reeds kwalificeerde en thans nog steeds kwalificeert als bouwterrein. Nu de gemeente kennelijk geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om in 1969 btw terug te vragen, is de levering niet belast met btw. Doordat het terrein in de tussentijd niet is gebruikt als bedrijfsmiddel is de verkrijging ook vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

1055701

Wanneer de gemeente voor de vestiging van het erfpachtrecht alsnog kosten gaat maken voor het terrein (kappen van bomen en de verontreinigingvlekken) en deze btw in aftrek brengt, kan uitsluitend de waarde van de grond zoals deze in 1969 was buiten de

heffing van de btw blijven. De waarde-aangroei vanaf 1969 is dan wel belast met btw. Als de gemeente de btw op de kosten niet in aftrek brengt, is de volledige vergoeding die voor de grond wordt betaald niet belast met btw. Je kunt dan inderdaad in overleg om tenminste dit gemeentelijk nadeel te compenseren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

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

Van: 5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: donderdag 8 januari 2015 19:21

Aan: 5.1.2e 5.1.2e

CC: 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: RE: BTW-heffing bij "oude voorraad"/ overgangsregeling WOB1954 --> WOB1968

Hoi 5.1.2e,

Voor de buurkavel van de 5.1.2e heeft 5.1.2e in 2012 in overleg met de Belastingdienst al recherche gedaan met als conclusie bouwterrein (zie opvolgende mails in bijlage). De tijdelijke vergroening is daarbij niet beoordeeld als een ingebruikneming; (bouwterrein blijft dus inderdaad bouwterrein). Omdat op dit moment de kap van de bomen en de sanering van 2 verontreinigingsvlekken nog niet heeft plaatsgehad, lijkt het er op, dat de gemeente vanaf vervaardiging tot heden geen voorzieningen heeft getroffen / werkzaamheden heeft uitgevoerd, waarvan zij de daarop drukkende BTW in aftrek heeft genomen. Als de gemeente de BTW niet in aftrek neemt, zou toepassing van de overgangsregeling dus leiden tot in zowel voor de omzet- als de overdrachtsbelasting onbelaste levering. Gegeven het naar verwachting geringe nadeel dat de gemeente daarmee accepteert en het belang van de erfpachters zou je opnieuw over de grondwaarde in onderhandeling kunnen treden om tenminste het gemeentelijk nadeel te compenseren.

Voor daarover te beginnen moeten we eerst zeker weten of deze weg sluitend is en –niet minder belangrijk- of en hoever we deze weg willen/moeten/kunnen gaan.

Anders dan de 5.1.2e die zicht richtte op status bouwterrein en verhuur fictie, maar voor wie overigens hetzelfde zou gelden, heeft de 5.1.2e mogelijk wel de juiste boom gevonden om tegen aan te blaffen (vrij naar "barking at the wrong tree").

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e 5.1.2e

Verzonden: donderdag 8 januari 2015 11:37

Aan: 5.1.2e 5.1.2e

CC: 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: RE: BTW-heffing bij "oude voorraad"/ overgangsregeling WOB1954 --> WOB1968

Beste 5.1.2e,

Ook voor jou allereerst nog de beste wensen voor 2015. Het jaar is alvast goed begonnen voor ons wat betreft de maatstaf van heffing..

Inderdaad, leuke vraag. Ik begrijp van je dat er nu een terrein in erfpacht wordt uitgegeven, dat in het verre verleden mbv een soort goedkeuring buiten de BTW en OVB is gebleven. Het terrein was (deels) bouwrijp gemaakt en de BTW is maar voor een deel teruggevraagd, althans dat haal ik uit je verhaal. Bij vestiging is destijds geen BTW/OVB geheven met een beroep op de overgangsbeschikking Wet OB 1968.

Ik deel je eerste gedachte, 1978 die goeie oude tijd is wel historisch lang geleden. Je spreekt over 'oude voorraad', bedoel je dat er sindsdien niets meer is gebeurd en in al die jaren er geen tussentijdse ingebruikneming is geweest? Op zich kan dat natuurlijk en dan geldt: eens een bouwterrein, altijd een bouwterrein, maar dan moet er wel tussentijds geen ingebruikneming hebben plaatsgevonden. Afgezien daarvan lijkt het me ook niet onredelijk, de fiscus kwam immers toen niets tekort, voor zover er geen BTW is teruggevorderd.

Begrijp ik het dan goed dat jij nu bij deze levering een deel van de grondwaarde, waarover destijds wel BTW in 1055701 gebracht tot de maatstaf van heffing wil rekenen en dat andere deel dat buiten de heffing viel er nu ook buiten wil laten? Ik begrijp uiteraard de achtergrond hiervan, want de 5.1.2e kan waarschijnlijk niets met die BTW en dan is een lage grondwaarde aantrekkelijk.

Ik vind dit wel lastig, want je moet wel echt weten wat er over die lange periode is gebeurd en het verleden laat zich vaak moeilijk doorgronden over bijna 30 jaar. Daarnaast moet ik ook nagaan of deze regeling nu op deze wijze kan worden toegepast.

Overigens heb ik [5.1.2e] in de CC staan, omdat haar emailaccount momenteel wordt waargenomen door [5.1.2e]. Zij ondersteunt ons nu tijdelijk op BTW gebied.

Met vriendelijke groet,

[5.1.2e]

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

Van: [5.1.2e] [5.1.2e]

Verzonden: donderdag 8 januari 2015 09:20

Aan: [5.1.2e] [5.1.2e]

CC: [5.1.2e]

Onderwerp: BTW-heffing bij "oude voorraad"/ overgangsregeling WOB1954 --> WOB1968

[5.1.2e] [5.1.2e]

Met alle goede wensen voor 2015 een lekkere om het nieuwe jaar te beginnen.

Met de [5.1.2e] is een erfpachtovereenkomst gesloten voor het perceel Warmelo [5.1.2e]. Uitgangspunt was levering van een bouwterrein in de BTW; dat het bouwterrein reeds (zeer) lang geleden vervaardigd is, doet aan de status bouwterrein niet af. In zijn meest recente mail vraagt hij, waarom of bij deze uitgifte niet dezelfde regeling geldt als bij de vestiging van de erfpacht op het buurperceel Warmelo [5.1.2e] in 1978. Daarbij is noch omzetbelasting noch overdrachtsbelasting geheven met een beroep op de toelichting overgangsbeschikking omzetbelasting 1968 (zie onderstaande aktekst).

Tenslotte verklaarden de komparanten, handelend als gemeld, voor de toepassing van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, dat het bij deze in voortdurende erfpacht uitgegeven perceel grond op één januari negentienhonderd negenenzestig bij de gemeente Amsterdam ongebruikt en in voorraad was en dat zij op grond hiervan geen omzetbelasting heeft teruggevorderd of zal terugvorderen; ----- dat derhalve ten deze van toepassing is de Toelichting -- Overgangsbeschikking Omzetbelasting 1968, paragraaf 17 -- lid 4, zodat in deze noch overdrachts-, noch (opnieuw) -- omzetbelasting verschuldigd is. -----

Mijn eerste gedachte was, dat deze regeling niet meer van kracht zou zijn, maar na enig naspeuren lijkt deze nog wel te bestaan (zie onderdeel 2.5.1.4. van de thans geldende regeling;

http://wetten.overheid.nl/BWBR0031227/geldigheidsdatum_07-01-2015). Dit onderdeel "Afzien van teruggaaf omzetbelasting gedeeltelijk bouwrijp gemaakte grond" luidt als volgt: Heeft de gemeente in deze situatie afgezien van het recht op teruggaaf van omzetbelasting dan geldt het volgende. De gemeente kan de grond vrij van omzetbelasting en van overdrachtsbelasting leveren als zij de omzetbelasting die haar ter zake van het verder bouwrijp maken van die grond in rekening is gebracht niet in aftrek heeft gebracht. Heeft de gemeente deze omzetbelasting wel in aftrek gebracht dan kan bij latere levering slechts een deel van de vergoeding buiten de heffing van omzetbelasting en overdrachtsbelasting blijven. Dat deel komt overeen met de waarde die op 31 december 1968 aan de gedeeltelijk bouwrijp gemaakte grond kon worden toegekend. Over het resterende gedeelte van de verkoopprijs van de grond (exclusief omzetbelasting) is omzetbelasting verschuldigd. Voor dat gedeelte blijft heffing van overdrachtsbelasting achterwege.

Op grond van de akte uit 1978 mogen we aannemen, dat sprake is van "oude voorraad" waarop de regeling gold. Omdat in de tussentijd nog wel bewerkingen aan de grond hebben plaatsgevonden (kap, sanering), zou in ieder geval sprake zijn van uitsluiting van een deel van de grondwaarde als basis voor heffing van BTW. Mijn vraag...

∇ [5.1.2e] kun jij nagaan welke handelingen zijn vervaardigingshandelingen inmiddels zijn verricht en of de daarop drukkende BTW in aftrek is genomen ?

∇ [5.1.2e] Kan jij aangeven of deze regeling inderdaad nog van kracht is en op deze wijze moet worden toegepast?

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e [5.1.2e @live.nl]**Verzonden:** dinsdag 6 januari 2015 22:59**Aan:** 5.1.2e 5.1.2e**CC:** 5.1.2e**Onderwerp:** RE: Aan de Inspecteur der Directe Belastingen

Geachte 5 5.1.2e ,

Dank voor uw uiteenzetting, op zo korte termijn leveren ervan ook.

De Gemeente/OGA als onderneming onder BTW-regiem?

Ahum, daar moet ik even aan wennen.

Het prikkelt mij nu om -meer dan ik dee- met bestuurlijk/politieke biznizz bezig te gaan: van ondernemen zie ik weinig, komt vast door het leunen op alleenrecht uitgeven grond, een monopolie waarbij economen meestal vaststellen, dat het tot inefficiëntie en daarmee kapitaal(publiek!)vernietiging leidt...

5.1.2e geeft aan, dat U vast ook mijn mail van eergister doorkreeg, waarin ik teruggrijp op de leveringsakte voor Warmelo 12 op blz. 4 ervan is sprake van niet verschuldigd zijn van Omzetbelasting. Was Gemeente/OGA op 23 maart 1978 ook al Btw-ondernemer?

Welke reden waren er toen om afdragen Omzetbelasting over de levering door uw onderneming niet te laten plaatshebben?

Welke omstandigheden enz. maken zo een afdracht door uw onderneming in leveren Warmelo 5.1.2e nu wel noodzakelijk?

Ik verkrijg een deel van mijn inkomsten ook onder Btw-regiem -ben zzp-er- en vind Omzetbelasting de beste uitvinding sinds de 10e Penning (deze voorgenomen omzetbelasting van 11% was aanleiding tot de 80-jarige Opstand, bakermat voor ons Koninkrijk!).

Ik zal benaderen Inspectie even laten rusten, als U binnen 1 week het tweede setje vragen beantwoordt.

Alvast dank voor uw moeite, ik kijk uit naar het antwoord.

Met Vriendelijke Groet,

5.1.2e

From: 5.1.2e @amsterdam.nl**To:** 5.1.2e @live.nl**CC:** 5.1.2e @amsterdam.nl; 5.1.2e @amsterdam.nl**Date:** Tue, 6 Jan 2015 14:35:44 +0100**Subject:** RE: Aan de Inspecteur der Directe Belastingen

1055701

5.1.2e

Van mijn collega de 5.1.2e ontving ik onderstaande mail inzake het belastingregime, dat van toepassing zal zijn op de uitgifte in erfpacht van het perceel Warmelo 5.1.2e. Geheel overeenkomstig de tussen u en de gemeente tot stand gekomen erfpachtovereenkomst heeft deze uitgifte betrekking op een bouwterrein tegen een van de residuele grondwaarde afgeleide canon, die de waarde in het economisch verkeer vertegenwoordigt. De uitgifte is daarom van rechtswege belast met omzetbelasting. De omzetbelasting wordt berekend over de grondwaarde, die aan de canon ten grondslag ligt. Om te voorkomen dat u naast de omzetbelasting ook overdrachtsbelasting zou moeten betalen, kunt u voor die overdrachtsbelasting een beroep doen op de samenloopvrijstelling, zodat per saldo de omzetbelasting resteert.

Het gegeven, dat u voor de omzetbelasting eindgebruiker bent, verandert daaraan niets. De opzet van de omzetbelasting is immers dat het geleverde uiteindelijk bij de niet aftrekgerechtigde eindgebruiker wordt belast en dat de ondernemers in de BTW-keten elk per saldo BTW afdragen over de door hen toegevoegde waarde (BTW-afdracht over gereede product en BTW aftrek over inkoop).

Anders dan bij de heffing van overdrachtsbelasting, waarin de gemeente inderdaad geen rol heeft, is de gemeente als belastingplichtig ondernemer voor de omzetbelasting verantwoordelijk voor de juiste fiscale behandeling. De gemeente is daarom verplicht u de BTW op factuur in rekening te brengen, deze belasting in haar BTW-aangifte te verwerken en aan de belastingdienst af te dragen.

Ik hoop u met het vorenstaande de gevraagde helderheid te hebben verschaft en daarmee uw behoefte om deze aangelegenheid aan de Belastingdienst voor te leggen weg heb kunnen nemen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Adviseur Uitgifte

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e

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 proclaimer van toepassing: www.amsterdam.nl/proclaimer

Van: 5.1.2e [5.1.2e @live.nl]

Verzonden: maandag 5 januari 2015 20:59

Aan: 5.1.2e

CC: 5.1.2e ; 5.1.2e @xs4all.nl

Onderwerp: FW: Aan de Inspecteur der Directe Belastingen

5.1.2e

Voor de zekerheid stuur ik onderstaande mail met bijlagen nu even door, zodat ik op uw aandacht meen te kunnen rekenen.

Gedoe Btw-afdracht bij leveren kavels OGA is in mijn ogen een residu van de tijd -kort geleden- dat slechts vastgoedondernemers afnemen, ik meen dat regel(ing) bij rechtstreeks leveren aan eindgebruikers (zgn. Zelfbouwgebeuren, jammer dat et zoveel inzet kost, maar daarmee wellicht redder van veel wegvallende omzet in gewoonlijke grootschalige gronduitgifte & het werk daarmee gemoed..., Warmelo overtreft deze verwachting ruim mi.) niet klopt.

Ik meen nu bij levering Warmelo 10 slechts overdrachtsbelasting af te dragen om redenen genoemd, tenzij Rijksbelastingen anders beslist (beslissing pas na toegezegde levering 1 of 16 febr. te verwachten mi.).

Met Vriendelijke Groet,

5.1.2e

1055701

From: 5.1.2e @live.nl

To: 5.1.2e @amsterdam.nl

CC: [REDACTED] 5.1.2e [REDACTED]@live.nl
Subject: Aan de Inspecteur der Directe Belastingen
Date: Mon, 5 [REDACTED] 5.1.2e 2015 00:24:16 +0100
[REDACTED] 5.1.2e [REDACTED],

Nu beantwoorden mijn mails inz. Btw-plichtig zijn vestiging 1^e erfpacht Warmelo [REDACTED] 5.1.2e nog niet plaatshad, Mw. Verhagen uitgifte per 1 of 16 febr. as. in het vooruitzicht stelde op 11 dec. jl., heb ik bijgaande ontwerp-brief aan Belastingdienst opgesteld, die ik 7 januari daar dan maar bezorg om tot helderheid te komen. Zo Gemeente meent gronden te hebben aan afdracht 21% btw bij vestiging 1^e erfpacht Warmelo [REDACTED] 5.1.2e vast te houden, dan verneem ik deze graag binnen 2 etmalen. Vooralnog meen ik om redenen omschreven dat afdracht Overdrachtsbelasting volstaat. En klopt het eindelijk, dat correcte afdracht mijn kwestie met Fiscus is, Gemeente (en wie ook verder erachter, op grond van wat voor regeling ook) slechts doorgeeft? Graag helderheid!

Met Vriendelijke Groet,
[REDACTED] 5.1.2e [REDACTED]

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.