



Memo

Aan [redacted] 5.1.2e

Van [redacted] 5 5.1.2e

Aanwezig [redacted] 5.1.2e, [redacted] 5.1.2e, [redacted] 5.1.2e, [redacted] 5.1.2e, [redacted] 5.1.2e, [redacted] 5.1.2e, [redacted] 5.1.2e

Copy

Datum 8 mei 2018.

Kenmerk

Uitkomst overleg van 26 april toepassing van btw in de grondwaarde voor de bestemming wonen
GA kenmerk bij transformatie locaties
 (invullen door
 behandelaar
 gpa Regie en
 Advies)

Onderwerp

Inleiding

Met de vaststelling van de grondwaardebepaling voor bestaande rechten 2017 is ook besloten om in de erfpachtgrondprijzen voor woningen voor bestaande rechten, geen rekening te houden met een btw correctie. Met andere woorden, de grondprijs wordt verhoogd met 21% btw.

Dit is verder toegelicht in het document; 'de verschillen tussen de WOZ methode en het grondprijnsbeleid 2016. Hierin staat;

In het Grondprijnsbeleid van 2016 wordt uitgegaan van de fictie bouwrijpe grond en daarom wordt de grondwaarde gecorrigeerd voor de BTW. Bouwrijpe grond is onderhevig aan BTW bij levering. In tegenstelling tot andere producten en diensten werkt de BTW bij grond niet prijsverhogend. Een residuele berekening van de waarde van bouwrijpe grond betekent dat de grondprijs verlaagd wordt met de BTW (en niet verhoogd wordt zoals andere producten en diensten). In de WOZ-methode speelt de BTW geen rol omdat de waarde van bebouwde grond wordt bepaald. Bij bebouwde grond is geen sprake van BTW maar van overdrachtsbelasting.'

Na de vaststelling van de grondwaardebepaling is er aanvullend beleid vastgesteld voor transformatielocaties (functie wijziging naar wonen van minimaal 4 woningen). In afwijking van de grondwaardebepaling voor bestaande rechten 2017 wordt voor transformatielocaties niet met de BSQ methode gerekend, maar genormeerd residueel.

Probleem

Zowel voor de BSQ methode als voor de transformatieprojecten is besloten dat in de grondwaardebepaling geen rekening wordt gehouden met een btw correctie. Indien er sprake is van een btw belaste erfpacht levering kan de erfpachter hier wel beroep op doen.

Voor de BSQ methodiek is dit geen probleem omdat in de meeste gevallen de functie niet wijzigt en er ook geen sprake is van een btw belaste levering. Daarnaast is de systematiek heel anders dan een residuele waardebeoordeling. Het is meer een beleidsmatige uitwerking dan een zuivere residuele berekening.

Voor de transformatie locaties kan dit wel een probleem zijn. Om de volgende redenen:

1. De wijziging van de erfpachtgrondwaarde kan btw plichtig zijn.
2. Overdrachtsbelasting is een extra kostenpost
3. De residuele berekening sluit niet aan op het fiscale regime.

Ad 1. Het kan voorkomen dat de erfpachter zich beroept op een btw belaste levering omdat de fiscus de erfpacht betaling als een nieuw product ziet. Hierdoor heeft de erfpachter recht op een erfpacht grondwaarde exclusief btw. Dit betekent dat de erfpachter goed moet weten dat hij hierop beroep kan doen. In de praktijk zien we dat dit momenteel lastig gaat. De erfpachtcanon berekenaars en de erfpachtuitgevers weten dit niet en begrijpen deze systematiek ook niet. Hierdoor komen ze navraag doen bij Team Grondprijisadvisering, maar ook team grondprijisadvisering kan hier geen goed antwoord op geven.

Ad 2. Als er vanuit de residuele waardebeoordeling geen rekening gehouden wordt met de btw correctie zou bij een zuivere residuele berekening wel rekening gehouden moeten worden met een overdrachtsbelasting correctie. Dit is echter niet het geval. Er is besloten dat de som residueel wordt bepaald inclusief btw en dat daar bovenop 2% of 6% overdrachtsbelasting komt. Ten opzichten van de grondwaardebeoordeling 2016 is dit een opslag van 23% tot 27%!

Ad3. Het kan zijn dat de levering van de erfpachtgrondwaarde valt in overdrachtssferen, maar de berekening wordt echter altijd bepaald op een marktwaarde inclusief btw. Hierdoor sluiten de uitgangspunten niet op elkaar aan en klopt de grondwaarde niet.

Ter toelichting.



De erfpachtgrondwaarde is de marktwaarde minus de stichtingskosten.

Volgens de handleiding grondwaardebeoordeling worden de marktwaarden altijd VON bepaald,, danwel een marktwaarde inclusief btw. Om tot de juiste grondwaarde te komen dient er dus rekening gehouden te worden met dit btw component, ondanks dat de juridische levering met overdrachtsbelasting is belast.

Aan de hand van onderstaande voorbeelden is dit verder verduidelijkt.

Huidige systematiek (inclusief btw)		
Marktwaaarde (VON)	€	280.000
Stichtingskosten (inclusief btw)	€	159.000
Grondwaarde (inclusief btw)	€	121.000

Probleem ontwikkelaar	
Grondwaarde (+6%)	€ 128.260
Stichtingskosten (exclusief btw)	€ 131.405
Marktwaaarde exclusief	€ 259.665
Marktwaaarde inclusief	€ 314.195
Verschil	€ 34.195
% prijsverhoging!	12%

In bovenstaand voorbeeld is uitgegaan dat op het moment van de erfpachtgrondwaarde betaling er 6% overdrachtsbelasting bovenop de grondprijs komt. Hierdoor moet de ontwikkelaar om sluitend uit te komen de woningen voor € 314.000 verkopen ipv € 280.000,-.

Juiste systematiek (exclusief btw)	
Marktwaaarde (VON)	€ 280.000
BTW afdracht belasting	€ -48.595
Marktwaaarde exclusief btw	€ 231.405
Stichtingskosten (exclusief btw)	€ 131.405
Grondwaarde (exclusief btw)	€ 100.000

Doordat het uitgangspunt is dat de marktwaaarde inclusief btw is, dient deze btw uit de marktwaaarde gehaald te worden. Wat resulteert in een berekende grondwaarde van € 100.000,- exclusief btw.

Uitkomsten overleg

Dit dilemma is in het overleg uitvoerig besproken en verschillende oplossingsrichtingen zijn aangedragen. Zo is bijvoorbeeld besproken om de grondprijs inclusief belastingen te communiceren. Om echter geen verdere interne verwarringen te creëren, is hier van af gezien.

We hebben geconcludeerd dat een transformatie vaak leidt tot een nieuw goed en dat de 'nieuwe' woningen btw plichtig zijn. Dit uitgangspunt sluit ook aan bij de residuele erfpachtgrondwaarde berekening en de onderbouwingen die hieraan ten grondslag van liggen.

Een aandachtspunten daarbij zijn transformaties van beleggers waarbij geen verkoop plaatsvindt en er dus ook geen btw probleem plaatsvindt. Dan sluit de residuele som niet aan. Echter doordat huurwoningen in de genormeerde residuele grondwaardebepaling afgeleid zijn van koopwoningen sluit dit wel aan. Er wordt namelijk geen aparte marktwaarde berekent voor huurwoningen en ook geen aparte stichtingskosten. Een huurwoning kent namelijk door het afwerkniveau en de extra voorinvesteringen hogere stichtingskosten. Doordat er niet specifiek rekening wordt gehouden met huurwoningen is aangegeven dat dit nog een aandachtspunt is om te zorgen voor de juiste marktconformiteit.

Vervolg- Afspraken

Gezien de onduidelijkheid, de lastige communicatie en dat er bij een transformatie meestal een nieuw product wordt vervaardigd is het volgende afgesproken:

- Grondprijzen voor transformaties voor wonen worden in de regel exclusief btw berekend en deze prijs wordt gebruikt voor de erfpachtprijs.
- Bij grondprijz advisering vindt een extra controle plaats op de mate van transformatie. Indien het onvoldoende duidelijk is dat het een nieuw product betreft . Wordt deze aanvraag besproken en eventueel inclusief btw/belastingen gecommuniceerd.
- Marktconformiteit voor huurwoningen apart als aandachtspunt opnemen en verder uitwerken.