

Date : 23-9-2021 09:44:52  
From : 5.1.2.e  
To : 5.1.2.e  
Subject : fiscale notitie  
Attachment : 13\_image001.png;  
Hoi 5.1.2.e

Artikel 5.1.2 sub e Woo: eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;  
Artikel 5.2.1 Woo: persoonlijke beleidsopvattingen.

Ik heb reactie gehad van bureau erfpacht.  
Ze geven aan dat ze eerste een uitgewerkte fiscale notitie willen hebben voordat ze een gesprek willen aangaan met jullie fiscalisten (het aangeleverde excel bestand is geen fiscale notitie)  
Dus als jullie die nog kunnen aanleveren, dan kan er vervolgens een afspraak ingepland worden

Daarnaast stuur ik je hieronder mijn beeld op de kwestie (let op ik ben geen specialist)  
Wellicht kan dit helpen in de benadering van een fiscale notitie

5.2.1

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e  
Verzonden: donderdag 16 september 2021 12:22  
Aan: 5.1.2.e  
Onderwerp: RE: info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Deze was me even ontschoten, mijn excuses  
Ik heb het verzoek doorgezet en verwacht volgende week hier een reactie op (dan zijn beide collega's ook weer terug van vakantie)

Gr

5.1.2.e

---

Van: 5.1.2.e  
Verzonden: donderdag 16 september 2021 11:38  
Aan: 5.1.2.e  
Onderwerp: RE: info tbv erfpachtaanbieding

Ha 5.1.2.e

Ik wachtte eerlijk gezegd op een berichtje van jou of we een call kunnen opzetten tussen Bureau Erfpacht en onze fiscaal adviseurs.

Hartelijke groet,

5.1.2.e  
5.1.2.e

G&S Vastgoed

+31 206 733 779 | [www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl) | [LinkedIn](#) | [disclaimer](#)

---

From: 5.1.2.e  
Sent: donderdag 16 september 2021 11:31  
To: 5.1.2.e  
Subject: RE: info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Heb je al een update inzake de fiscaliteit?

Mvg

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** woensdag 18 augustus 2021 12:33

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: info tbv erfpachtaanbieding

Dag 5.1.2.e

Onze fiscalisten zijn ermee bezig, en hebben juist de ervaring met gemeente Amsterdam dat dit wel zo wordt gezien. We komen erop terug.

Hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

**G&S Vastgoed**

+31 206 733 779 | [www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl) | [LinkedIn](#) | [disclaimer](#)

---

**From:** 5.1.2.e

**Sent:** dinsdag 17 augustus 2021 13:51

**To:** 5.1.2.e

**Subject:** info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

De door jullie voorgestelde fiscale berekening wordt niet onderschreven door bureau erfpacht, zie onderstaande mail.

Bureau erfpacht is van mening dat deze erfpachtwijziging volledig binnen de overdrachtsbelasting valt.

Als jullie dit ook onderschrijven dan kan de afkoop erfpachtcanon berekening opgesteld worden ten behoeve van de erfpachtaanbieding

Graag ontvang ik van jou de bevestiging dat dit akkoord is.

Indien jullie van mening zijn dat dit niet het geval is, dan ontvangen we graag een concrete en uitgewerkte fiscale notitie, welke dan opnieuw intern wordt voorgelegd aan de fiscale adviseurs voordat men verder kan met het opstellen van de berekening en de erfpachtaanbieding.

Ik hoor graag van je.

**Met vriendelijke groet,**

5.1.2.e

5.1.2.e

Zuidas

**Gemeente Amsterdam**

T 5.1.2.e

M 5.1.2.e

5.1.2.e

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam

[zuidas.nl](http://zuidas.nl)

**Zuidas, bouwt aan de toekomst**

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** vrijdag 30 juli 2021 10:55

**Aan:** 5.1.2.e

**CC:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** FW: info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Ik heb onderstaande mail en de bijbehorende berekening besproken met de fiscale adviseur van E&U. Zij gaf aan dat het fiscale standpunt van de adviseurs van de erfpachter niet correct is.

- De erfpachter geeft in onderstaande mail het volgende aan: "Zij geven aan dat in Amsterdam de delen die op huidig onbebouwd terrein in erfpacht worden gegeven in btw sfeer vallen en de delen binnen de huidige bebouwde footprint in de ovb sfeer." Geel gearceerde tekst is niet correct. Pas als een onroerende zaak op huidig onbebouwd terrein valt  $\blacklozenot$ n zelfstandig te exploiteren is, valt het in de BTW-sfeer.
- In de berekening wordt bovendien gesproken over 'binnen footprint bestaand gebouw' en 'buiten footprint bestaand'. Wat wordt daarmee bedoeld? Valt de footprint van het bestaande gebouw binnen de huidige erfpachtgrenzen of ook daarbuiten?

Op basis van de fiscale berekening zijn wij van mening dat de erfpachtwijziging volledig binnen de overdrachtsbelastingsfeer valt. Indien de erfpachter van mening is dat dit niet het geval is, ontvangen wij graag een concrete en uitgewerkte fiscale notitie.

Ik hoop dat het zo duidelijk is.

groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** vrijdag 23 juli 2021 20:40

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** Fwd: info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Is deze info voldoende?

Gr

5.1.2.e

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** vrijdag, juli 23, 2021 7:57 PM

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** Re: info tbv erfpachtaanbieding

Hi 5.1.2.e

Wij hebben de fiscaal adviseurs van CMS gevraagd advies te geven. Zij geven aan dat in Amsterdam de delen die op huidig onbebouwd terrein in erfpacht worden gegeven in btw sfeer vallen en de delen binnen de huidige bebouwde footprint in de ovb sfeer. Ter ondersteuning in bijlage de berekening van de verschillende aandelen.

Ik verneem graag of je collega's hiermee voldoende informatie hebben voor de erfpacht aanbieding.

Hartelijke groet, kind regards,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** Thursday, July 8, 2021 2:14:00 PM

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** FW: info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Zie onderstaande mail, wil je dit oppakken?

Dit is noodzakelijk voor de erfpachtaanbieding

(blijkbaar is het fiscaal gezien meer gebruikelijk dat de ontwikkeling in de overdrachtsbelasting valt, dat heb ik zojuist te horen gekregen, maar ik ben hier ook geen specialist in)

Mvg

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** donderdag 8 juli 2021 14:07  
**Aan:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Een erfpachtwijziging, zoals een bestemmings- en/of bebouwingwijziging en perceeluitbreiding, wordt door de fiscus als een belastbaar feit (belastbare levering) gezien en kan in de overdrachtsbelasting- en/of BTW-sfeer vallen. Wij raden de erfpachter daarom aan om fiscaal advies in te winnen en de fiscale notitie vervolgens bij de gemeente ter beoordeling aan te leveren. In de fiscale notitie moet worden ingegaan op de fiscale consequenties van de herontwikkeling en moet de gewenste keuze worden aangegeven inzake het fiscale regime (overdrachtsbelasting / BTW).

Zou je dat willen opvragen bij de erfpachter?

Groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e  
**Verzonden:** dinsdag 6 juli 2021 16:40  
**Aan:** 5.1.2.e  
**CC:** 5.1.2.e  
**Onderwerp:** RE: info tbv erfpachtaanbieding

Hi 5.1.2.e

Zoals vandaag besproken, mbt vraag 3: Nuveen krijgt de erfpachtaanbieding graag in BTW geleverd.

Hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

**G&S Vastgoed**

+31 206 733 779 | [www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl) | [LinkedIn](#) | [disclaimer](#)

---

**From:** 5.1.2.e  
**Sent:** woensdag 30 juni 2021 14:33  
**To:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Subject:** RE: info tbv erfpachtaanbieding

Hi 5.1.2.e

Mbt onderstaande vragen:

1. Zie coördinaten op de tekening in bijlage
2. Inderdaad, dit is 0. In bijlage zie je dat het hele (ook uitgebreide) gebouw binnen de kavelgrens valt.
3. Wat dient er in de fiscale notitie te staan? Ik kan dit dan zsm met Nuveen regelen.

Hartelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

**G&S Vastgoed**

+31 206 733 779 | [www.gensvastgoed.nl](http://www.gensvastgoed.nl) | [LinkedIn](#) | [disclaimer](#)

---

**From:** 5.1.2.e  
**Sent:** woensdag 23 juni 2021 11:34  
**To:** 5.1.2.e  
**Cc:** 5.1.2.e  
**Subject:** info tbv erfpachtaanbieding

Hoi 5.1.2.e

Zie onderstaande mail.

Graag ontvang ik de benodigde informatie voor vraag 1 en 3.

Vraag 2 is volgens mij 0 m<sup>2</sup> aangezien de totale bebouwingwijziging binnen de bestaande erfpachtgrenzen ontwikkeld wordt, dit klopt toch? Er is toch geen perceeluitbreiding noodzakelijk om de bebouwingwijziging door te voeren toch (even terras buiten beschouwing gelaten)?

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** dinsdag 15 juni 2021 09:37

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bebouwingwijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Hoi 5.1.2.e

Sorry voor mijn late reactie, ik heb naar het dossier gekeken.

Hieronder mijn vragen:

- Zijn de definitieve coördinaten inmiddels bekend van de uitbreiding? Dan kan ik een tekening aanvragen.
- Wat is ook alweer het programma dat op de perceeluitbreiding zal komen?
- Heeft de ontwikkelaar een fiscale notitie overhandigd?

Verder gaan wij geen erfpachtaanbieding uitbrengen voordat de omgevingsvergunning onherroepelijk is. Wel kunnen wij een indicatieve berekening verstrekken, zodat de ontwikkelaar een beeld heeft over wat de canon consequenties zullen zijn van de erfpachtwijzigingen.

Als je nog vragen hebt over bovenstaande, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Erfpacht en Uitgifte  
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

Email 5.1.2.e

M: 5.1.2.e

T: 5.1.2.e

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

[www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht)

#### Meer informatie

Informatie over erfpacht in Amsterdam vindt u op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht).

#### Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar **14020**, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar [erfpacht@amsterdam.nl](mailto:erfpacht@amsterdam.nl).

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** maandag 14 juni 2021 9:51

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bebouwingwijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Hoi 5.1.2.e

Ik ben benieuwd of je al tijd heb gehad om het dossier te beoordelen.

Verder even een update voor je:

Afgelopen week heeft de ontwikkelaar contact met me opgenomen inzake de erfpachtaanbieding met uiteraard de vraag wanneer deze aangeboden kan worden. Ik verwacht dat de omgevingsvergunning op korte termijn afgegeven zal worden, **5.2.1** dus voordat ie onherroepelijk is, kan wellicht nog wel even duren. Hier wil de ontwikkelaar

echter niet op wachten en wil graag alvast de erfpachtaanbieding ontvangen. Uiteraard wel pas notarieel transport op het moment dat de vergunning wel onherroepelijk is.

Ik hoor graag van je

Gr

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** vrijdag 4 juni 2021 17:15

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bebouwingwijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Hoi 5.1.2.e

Sorry ik heb helaas nog geen tijd gehad om het dossier te beoordelen. Je ontvangt begin volgende week een terugkoppeling van mij.

Groet,

5.1.2.e

---

**Van:** 5.1.2.e

**Verzonden:** donderdag 27 mei 2021 19:27

**Aan:** 5.1.2.e

**Onderwerp:** RE: Overdracht dossier bestemmings- en bebouwingwijziging Prinses Irenestraat 59; E3884/1

Beste 5.1.2.e

Hierbij de afsprakenbrief, ik zal meteen een overleg inplannen om het een en ander te bespreken

Mvg

5.1.2.e

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: [www.amsterdam.nl/proclaimer](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).

---

**DISCLAIMER:**

De informatie verzonden met dit emailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vervalsing, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Afzender staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden email, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Afzender attendeert erop dat de vertrouwelijkheid van informatie verzonden per email niet gewaarborgd is.

The information contained in this communication is confidential and may be legally privileged. It is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and others authorised to receive it. If you are not the intended recipient you are hereby notified that any disclosure, copying, distribution or taking any action in reliance on the contents of this information is strictly prohibited and may be unlawful. Sender is neither liable for the proper and complete transmission of the information contained in this communication nor for any delay in its receipt. Please note that the confidentiality of e-mail communication is not warranted.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: [www.amsterdam.nl/proclaimer](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: [www.amsterdam.nl/proclaimer](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: [www.amsterdam.nl/proclaimer](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).