

0033

To: 5.1.2e | 5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e | 5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e | 5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 11/21/2022 3:57:35 PM
Subject: FW: Zuiderzeelaan 84-88 en Basisweg 2 Weesp
Received: Mon 11/21/2022 3:57:36 PM

Hoi 5.1.2e,

Hieronder ons fiscaal tekstvoorstel voor de (erfpacht)aanbieding. We lezen graag mee met de (erfpacht)aanbieding en de akte als die in concept gereed zijn. Mocht je vragen hebben, dan vernemen we dat uiteraard graag.

Wijziging naar eeuwigdurend erfpacht

De gemeente en erfpachter zijn overeengekomen om het bestaande tijdelijk erfpachtrecht te wijzigen naar eeuwigdurend erfpacht (middels een bestemmings- en bebouwingswijziging). Deze wijziging kwalificeert voor de Wet op de omzetbelasting 1968 (wet OB 1968) als een levering in de zin van artikel 3, tweede lid, van de wet OB 1968. De maatstaf van heffing voor de btw is de (grond)waarde gegeven de nieuwe bestemming.

De wijziging is vrijgesteld van omzetbelasting voor zover het eeuwigdurend recht van erfpacht wordt gevestigd op de locatie met de huidige –opslagruimte- bebouwing (die langer dan 2 jaar in gebruik is).

Voor zover het eeuwigdurend recht van erfpacht betrekking heeft op onbebouwde grond (de huidige driving range) is de wijziging van rechtswege belast met omzetbelasting. De driving range is namelijk geen gebouw in de zin van de wet OB 1968 zodat het betreffende perceel – gegeven de plannen van de erfpachter om hotelappartementen te realiseren- kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, wet OB 1968.

Voor de overdrachtsbelasting treft de erfpachter zelf maatregelen met zijn notaris.

Verkoop volledig eigendom

De gemeente verkoopt het volledige eigendom aan koper. Deze transactie kwalificeert voor de Wet op de omzetbelasting 1968 (wet OB 1968) als een levering in de zin van artikel 3, eerste lid, onderdeel a van de wet OB 1968. De maatstaf van heffing voor de btw is de (grond)waarde gegeven de nieuwe bestemming.

De verkoop is vrijgesteld van omzetbelasting voor zover die ziet op de locatie met de huidige –opslagruimte- bebouwing (die langer dan 2 jaar in gebruik is).

De verkoop is van rechtswege belast met omzetbelasting voor zover die betrekking heeft op onbebouwde grond (de huidige driving range). De driving range is namelijk geen gebouw in de zin van de wet OB 1968 zodat het betreffende perceel – gegeven de plannen van de koper om hotelappartementen te realiseren- kwalificeert als een bouwterrein in de zin van artikel 11, lid 6, wet OB 1968.

Voor de overdrachtsbelasting treft de koper zelf maatregelen met zijn notaris.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Bureau Fiscaal Advies & Control

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e

5.1.2e @amsterdam.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: woensdag 9 november 2022 11:42

Aan: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Zuiderzeelaan 84-88 en Basisweg 2 Weesp

5.1.2e

Ik zal iemand van TAG vragen om even mee te kijken naar daadwerkelijke waardering. Maar de verdeling OVB en BTW gaat zo wel goed toch?

De erfpachter krijgt 2 aanbiedingen, gebaseerd op:

- 1) (erfpacht)grondwaarde voor eeuwigdurende erfpacht 5.1.2b
- 2) grondwaarde koop bloot eigendom 5.1.2b

Fijn dat jullie de paragraaf volgende week al kunnen aanleveren. Dan kunnen we alles zsm richting de erfpachter sturen.

5.1.2e

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: woensdag 9 november 2022 11:36

1047600

0033

Mail: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Zuiderzeelaan 84-88 en Basisweg 2 Weesp

5.1.2e ,
Het is aan G&O (TAG?) om wat te zeggen over deze waarden en of je die kunt aanhouden, want wij zijn niet de waarde deskundigen. We zijn uiteraard bereid om met jullie mee te denken.
Wat betreft de fiscale paragraaf die kunnen we snel (uiterlijk eind volgende week) aanleveren. Wil je dat we hierbij rekening houden met beide scenario's: overdracht bloot eigendom en wijziging erfpachtrecht?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Bureau Fiscaal Advies & Control

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: vrijdag 4 november 2022 11:33

Aan: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Zuiderzeelaan 84-88 en Basisweg 2 Weesp

5.1.2e ,
We hebben het taxatierapport ontvangen voor Basisweg 2. Zou jij misschien mee willen kijken of het goed gaat in de berekening? [Klik hier](#) om het taxatierapport te downloaden.

Jullie hebben geconstateerd dat de beoogde verbouwing deels in de BTW sfeer valt en deels in de overdrachtsbelasting. Het gedeelte dat in de BTW valt ziet op de sloop van de huidige driving range en de nieuwbouw op deze locatie. Het gedeelte dat in de overdrachtsbelasting valt ziet op de sloop van de huidige opslag ruimte en de nieuwbouw op deze locatie. De taxateur heeft hier als het goed is rekening mee gehouden in de berekening (zie onderaan pagina 19).

Mijn vraag aan jullie is of ik de genoemde bedragen op pagina 3 zo kan overnemen in mijn aanbieding voor conversie respectievelijk verkoop bloot eigendom of moet ik hier nog wat mee (een extra correctie)? Een andere vraag is of jullie een fiscale paragraaf zouden willen schrijven die ik bij het versturen van de indicatie en straks de daadwerkelijke aanbieding kan toevoegen?

De erfpachter zit met smart te wachten op de indicatie, het taxatierapport heeft flink langer geduurd dan gedacht. Wanneer zouden jullie dit op kunnen pakken? Dan kan ik de verwachting van de erfpachter managen mocht hij weer een reminder sturen.

Dank alvast!

Groeten,

5.1.2e

Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Aanwezig: dinsdag t/m vrijdag

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
amsterdam.nl

Vragen

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar 14020, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar

5.1.2e @amsterdam.nl

Van: 5.1.2e

Verzonden: dinsdag 26 juli 2022 14:25

Aan: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Zuiderzeelaan 84-88 en Basisweg 2 Weesp

5.1.2e ,
Ja dat is prima.

5.1.2e

1047600

0033

van: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 26 juli 2022 14:21

Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Zuiderzeelaan 84-88 en Basisweg 2 Weesp

[redacted],

Als we volgende week met een reactie komen, is dat oké voor jou?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Bureau Fiscaal Advies & Control

Gemeente Amsterdam

M [redacted] [redacted]

[redacted]@amsterdam.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 26 juli 2022 9:16

Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Zuiderzeelaan 84-88 en Basisweg 2 Weesp

[redacted],

We hebben geen harde deadline maar de erfpachter wil de indicatie wel graag zsm ontvangen. We zouden eigenlijk al een aanbieding sturen in april/mei maar door omstandigheden is dit nu uitgesteld.

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

Verzonden: maandag 25 juli 2022 19:32

Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Zuiderzeelaan 84-88 en Basisweg 2 Weesp

[redacted],

Dank je wel voor de foto's. We gaan binnenkort ook langs op locatie om te kijken of de onderhavige bebouwing kwalificeert als een gebouw voor de btw.

Ben je nog gebonden aan een deadline waarin je de (erfpacht)aanbieding wil uitsturen? Dan kunnen we daar mee rekening houden in onze planning.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Bureau Fiscaal Advies & Control

Gemeente Amsterdam

M [redacted] [redacted]

[redacted]@amsterdam.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

Verzonden: donderdag 14 juli 2022 10:03

Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Zuiderzeelaan 84-88 en Basisweg 2 Weesp

[redacted],

De erfpachter van Basisweg 2 heeft meer foto's gestuurd van de driving range die zal worden afgebroken om plaats te maken voor de 20 hotelappartementen. Er zit ook een luchtfoto bij met een overzicht van het perceel en het bouwvlak, het gaat om het gebouw aan de linkerzijde met het oranje/rode dak.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

1047600

Verzonden: woensdag 13 juli 2022 15:36

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Zuiderzeelaan 84-88 en Basisweg 2 Weesp

5.1.2e,

De vraag of sprake is van een bouwterrein wordt beoordeeld aan de hand van alle omstandigheden op de datum van levering – met inbegrip van de intentie van partijen, mits deze wordt ondersteund door objectieve gegevens – waaruit kan blijken dat op die datum het betreffende perceel daadwerkelijk was bestemd om te worden bebouwd. Een bouwplicht in de aanbidding zou mogelijk een voorbeeld kunnen zijn van zo een objectief gegeven. Of dit voldoende is, moeten we te zijner tijd beoordelen. Laten we dit verder bespreken als er meer duidelijk is.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Bureau Fiscaal Advies & Control

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e @amsterdam.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 12 juli 2022 18:24

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Zuiderzeelaan 84-88 en Basisweg 2 Weesp

5.1.2e,

Dank voor je antwoord.

Ik heb de erfpachter van Basisweg 2 gevraagd om meer foto's. Zodra ik deze heb ontvangen stuur ik ze aan je door.

Voor wat betreft Zuiderzeelaan zijn er nu geen concrete bouwplannen maar geeft de erfpachter aan dat het wel de bedoeling is om de percelen uiteindelijk weer te gaan bebouwen. We moeten vanuit erfpacht ook even kijken of we een bouwplicht willen gaan opnemen in de aanbidding, wellicht maakt dit het antwoord ook nog anders maakt? Ik kom hier sowieso op een later tijdstip nog even bij je op terug voor nader overleg.

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Verzonden: donderdag 7 juli 2022 18:21

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@amsterdam.nl>

Onderwerp: FW: Zuiderzeelaan 84-88 en Basisweg 2 Weesp

5.1.2e,

Dank je wel voor het opsturen van de akte. Ik zou terugkomen bij je over de vraag of een wijziging naar eeuwigdurend erfpacht al dan niet kwalificeert als levering.

Je hebt aangegeven dat de erfpachter een marktconforme vergoeding betaalt voor de wijziging naar eeuwigdurende erfpacht. Voor de Wet op de omzetbelasting 1968 kwalificeert deze wijziging naar eeuwigdurend erfpacht als een levering.

Of de levering btw belast is, hangt af van de vraag of het perceel kwalificeert als bouwterrein op het moment van de juridische levering. Onder bouwterrein wordt verstaan 'onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen'. Op basis van de foto's die je hebt gestuurd van de Zuiderzeelaan, is het perceel als onbebouwde grond aan te merken. Als de erfpachter het perceel gaat bebouwen met een of meer gebouwen, dan kwalificeert dit perceel op de Zuiderzeelaan als bouwterrein. Zijn er al concrete plannen dat de erfpachter dit perceel gaat bebouwen?

Van het perceel aan de Basisweg 2 (het hotel) hebben we echt meer foto's nodig en waar het hotel precies wordt gerealiseerd is voor ons nu ook niet duidelijk. Deze informatie is wel nodig voor de vraag of er sprake is van een btw belaste levering.

Als er behoefte is aan een overleg, dan vernemen we dat uiteraard graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Bureau Fiscaal Advies & Control

Gemeente Amsterdam

0033

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: donderdag 30 juni 2022 10:05

Aan: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Zuiderzeelaan 84-88 en Basisweg 2 Weesp

5.1.2e
De wijziging zal plaatsvinden middels een notariële akte van conversie. Bijgaand heb ik een voorbeeld akte bijgevoegd. Heb jij zo voldoende informatie?

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: donderdag 23 juni 2022 15:59

Aan: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Zuiderzeelaan 84-88 en Basisweg 2 Weesp

5.1.2e
Je gaf aan dat er mogelijk eeuwigdurende erfpachtrechten worden gevestigd. Kun je ook vertellen hoe die wijziging civielrechtelijk gaat plaatsvinden (bijvoorbeeld via een wijzigingsakte)? Dit is belangrijk voor de vraag of er sprake is van een dienst of levering. Ik ben maandag 4 juli weer terug. Laten we dan even overleggen met elkaar.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Bureau Fiscaal Advies & Control

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Verzonden: woensdag 15 juni 2022 15:54

Aan: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e @amsterdam.nl>

Onderwerp: Zuiderzeelaan 84-88 5.1.2e 2 5.1.2e

5.1.2e
Dank nog voor het gesprek gister!
Ik bedacht me ineens dat de taxateur tijdens de taxatie foto's heeft gemaakt en deze als bijlage bij de taxatierapporten heeft gevoegd. Voor Basisweg 2 (de golfbaan) zijn er helaas niet veel foto's van de driving range. Voor wat betreft de golfbaan, daar is de huidige erfpachter dus van plan om de driving range volledig af te breken en daar in de plaats 20 hotelappartementen te bouwen. Zie bijgaande tekening die is ingediend bij de aanvraag omgevingsvergunning (met daarbij ook 29 parkeerplaatsen die zullen worden gerealiseerd). Hopelijk geven de foto's jou meer duidelijkheid over de vraag of al dan geen sprake is van de levering van een gebouw of een bouwterrein voor zowel de 3 percelen van Zuiderzeelaan als het stukje perceel van Basisweg 2.

Groeten,

5.1.2e

5.1.2e

Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

5.1.2e @amsterdam.nl

M 5.1.2e

Aanwezig: dinsdag t/m vrijdag

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

amsterdam.nl

Vragen

1047600

0033

Voor vragen over erfpacht kunt u bellen naar 14020, het informatienummer van de gemeente Amsterdam, of mail uw vraag naar

5.1.2e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2e@amsterdam.nl).