

Casus:

De erfpachters in Weesp kunnen voor wat betreft hun tijdelijke erfpachtrecht (commercieel) een drietal opties kiezen:

- 1) het tijdelijke erfpachtrecht voortzetten;
- 2) conversie naar eeuwigdurende erfpacht (AB2016);
- 3) koop bloot eigendom.

In Weesp hebben we een onafhankelijk taxateur gevraagd om de taxaties uit te voeren. Dus geen toepassing van het Amsterdams grondprijnsbeleid of enige andere vorm van Amsterdams beleid.

- Basisweg 2 kent de **huidige erfpachtbestemming** 'golfterrein en bijbehorende clubaccommodaties'.
- Volgens het taxatierapport d.d. 20 oktober 2022 is het erfpachtrecht is nu **feitelijk in gebruik** als:
 - een negen (9) holes golfbaan van 72.827 m² kavel;
 - een driving range van maximaal 199 m² bruto vloeroppervlakte (bvo);
 - een clubgebouw met partycentrum, brasserie en vergaderruimtes van maximaal 548 m² bruto vloeroppervlakte (bvo); en
 - opslagruimten van maximaal 177 m² bruto vloeroppervlakte (bvo).
- De erfpachter heeft op 23 maart 2022 een **aanvraag omgevingsvergunning** ingediend voor de bouw van 20 hotelappartementen en de aanleg van 29 parkeerplaatsen. In de plannen moet de huidige driving range en de huidige opslagruimte plaatsmaken voor 20 hotelappartementen en een nieuwe opslagruimte. Daarnaast komen er 29 parkeerplaatsen op eigen terrein bij op maaiveld.
- Volgens FAC (**5.1.2e**) is er deels sprake van een BTW belaste levering voorzover de bouwwerkzaamheden zien op het afbreken van de huidige driving range en de bouw van 20 hotelappartementen op die locatie. De driving range wordt namelijk niet gezien als een gebouw, de huidige opslagruimte wordt wel gezien als een gebouw (voor de omzetbelasting). Zie ook de tekst van de fiscale paragraaf van FAC hieronder.

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 rechtsweg 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.

Vraag:

Nu is de vraag aan de berekenaars om een berekening te maken voor de btw-afdracht voor optie 1 (bestemmings- en bebouwingwijziging op basis van de aanvraag omgevingsvergunning 23 maart 2022), voor optie 2 (conversie) en voor optie 3 (verkoop bloot eigendom).

Op 22 november is hierover overleg geweest tussen 5.1.2e om te kijken of uit het taxatierapport van 20 oktober 2022 alle gegevens kunnen worden gehaald voor optie 2 en 3:

- De berekening voor de verschuldigde BTW kan worden gemaakt op basis van de gegevens uit het taxatierapport d.d. 10 oktober 2022 (pagina's 13 en 16).

-Nadat de berekening is opgesteld wordt deze ter controle gestuurd aan 5.1.2e (en 5.1.2e 5.1.2e die de fiscale paragraaf heeft geschreven).

Bij de bespreking is het opstellen van de berekening voor optie 1 buiten beschouwing gelaten. Het huidige tijdelijke recht van erfpacht is in 2020 getaxeerd (rapport d.d. 24 december 2020). Kunnen we dit rapport gebruiken voor de berekening optie 1?