

Fractie Beter Oss
T.a.v. de heer Joop van Orsouw
Litherweg 64
5346 JE Oss

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
13 januari 2015		K. Pulles	0412-629345
Onderwerp			Aantal bijlagen
Artikel 41 vragen van de fractie Beter Oss over wijziging belasting over erfpachtgronden			1

Geachte heer Van Orsouw,

U hebt het college op 11 december 2014 artikel 41 vragen gesteld. Deze vragen gaan over de wijziging van de belasting over erfpachtgronden. In deze brief beantwoorden wij uw vragen puntsgewijs.

Vraag 1: Welke consequenties heeft dit gewijzigde beleid van de Belastingdienst voor de lopende erfpachtprojecten in Oss?

Antwoord: Geen, want de gemeente Oss heeft op dit moment geen lopende erfpachtprojecten voor woningbouw. De wetswijziging heeft alleen betrekking op het vaststellen van de waarde van erfpachtrechten op nieuw uit te geven gronden.

Wat is het gevolg van de wetswijziging voor nieuwe erfpachtprojecten in Oss

Vóór de wetswijziging konden erfpachtgronden belast zijn met 6% overdrachtsbelasting of 21% btw. Voor toekomstige erfpachtprojecten van de gemeente Oss heeft de wetswijziging als gevolg dat de erfpachtgrond altijd met 21% btw is belast. Er wordt fiscaal geen onderscheid meer gemaakt in de belastingheffing bij nieuwbouw op erfpachtgrond of op koopgrond. De belastingheffing bedraagt in beide gevallen 21% btw.

Wel wordt in verband met deze wetswijziging een overgangsregeling opgenomen in de fiscale regelgeving. Deze regeling houdt in dat erfpachtovereenkomsten die zijn gesloten vóór 1 juli 2015 nog niet belast worden met 21% btw, maar met 6% overdrachtsbelasting. De notariële akte moet dan uiterlijk 31 december 2016 plaatsvinden en partijen moeten dit zijn overeengekomen in de erfpachtovereenkomst.

Vraag 2: Is de erfpacht constructie bij nieuwbouw dan nog steeds aantrekkelijk voor kopers?

Antwoord: Ja, de erfpachtconstructie is nog steeds aantrekkelijk, omdat de erfpachter nog altijd niet de grond hoeft mee te financieren. De erfpachter heeft hierdoor meer budget beschikbaar voor de te bouwen woning.

De grondwaarde en de canon wijzigen niet. Alleen de belastingheffing over de grondwaarde wijzigt. Net als bij de aankoop van een bouwkaavel wordt 21% btw geheven over de grondwaarde. Gevolg van de wetwijziging is wel dat de belastingheffing hoger uit valt, waardoor de erfpachter bij het aangaan van het erfpachtrecht wordt geconfronteerd met een hogere belastingheffing. Om deze financiële last voor de erfpachter wat minder zwaar te maken en de erfpachtconstructie toch nog aantrekkelijk te houden, biedt de gemeente aan een erfpachter de mogelijkheid om de verschuldigde btw te voldoen in maandelijkse termijnen. Op het moment dat de erfpachter besluit om de grond te kopen of de woning te verkopen, wordt een eventueel restant van de verschuldigde btw ingelost.

Vraag 3: Is deze wijziging van de Belastingdienst een reden voor u om de regeling van erfpachtconstructies in Oss eens grondig te herzien of misschien wel te beëindigen?

Antwoord: Nee, de wetwijziging is geen reden om de huidige algemene voorwaarden (Algemene Erfpachtvoorwaarden woningbouw gemeente Oss 2014, vastgesteld op 16 september 2014) te herzien. De erfpachtconstructie in Oss blijft aantrekkelijk en voldoet aan de criteria van de Nederlandse Vereniging van Banken (de Bancaire Richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten). Het enige nadeel is de hogere belastingheffing, maar dat nadeel probeert de gemeente te beperken door erfpachters de mogelijkheid te bieden om de btw in maandelijkse termijnen te betalen.

Vraag 4: Grondcontracten met investeerders worden door deze wijziging minder waard. Zijn er grondcontracten met investeerders afgesloten binnen het erfpachtstelsel ? Zo ja bent u dan voornemens om de schade van investeerders te vergoeden?

Antwoord: De gemeente Oss heeft geen grondcontracten met investeerders binnen het erfpachtstelsel.

Vraag 5: Ondanks het feit dat u al eerder hierover van de Staatssecretaris informatie ontving is er door u, bij mijn weten, nog niet gecommuniceerd hierover. Wanneer was u van plan om onze inwoners en potentiële kopers van een nieuwbouwwoning met erfpacht te informeren?

Antwoord: Het Ministerie van Financiën heeft de (voorgestelde) wetswijziging in een vertrouwelijke memo aan alle gemeenten bekend gemaakt. Eind december 2014 is de wetswijziging openbaar gemaakt. De gemeente Oss heeft deze wetswijziging in een brochure over erfpacht voor woningbouw verwerkt. Ook de mogelijkheid om de btw in maandelijkse termijnen te betalen is verwerkt in deze brochure. Begin 2015 wordt extra publiciteit gegeven aan de erfpachtconstructie voor woningbouwkavels binnen de gemeente Oss en is de brochure verkrijgbaar voor inwoners of potentiële erfpachters.

Vraag 6: Wilt u een reële rekensom maken betreffende de extra kosten van een koper van zo'n nieuwbouwwoning ?

Antwoord: Een rekenvoorbeeld treft u aan in de bijlage.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Oss.

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.J.H. van Schaijk

Drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans