

De staatssecretaris van Financiën
De heer ir. E.D. Wiebes MBA
Postbus 20201
2500 EE DEN HAAG

3 december 2014

Wijziging Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968 - erfpacht

Geachte heer Wiebes,

Wij hebben begrepen dat u voornemens bent de waardevaststelling van zakelijke rechten per 1 januari a.s. te veranderen. Het betreft onderdeel c van Bijlage A van het huidige Uitvoeringsbesluit omzetbelasting waarin wordt bepaald hoe de waarde van een erfpachtrecht, voor onbepaalde tijd en niet van het leven afhankelijk, vastgesteld dient te worden. Namelijk: “het zeventienvoud van het jaarlijkse bedrag”(de canon). Wij begrijpen dat dit per 1 januari 2015 als volgt wordt gewijzigd: “de waarde in het economisch verkeer van de zaak waarop het recht betrekking heeft.” Wij vragen uw aandacht voor de verstrekkende gevolgen van dit besluit voor (woningbouw)projecten waarbij de grond in erfpacht wordt uitgegeven.

Vooraleerst spreken wij onze verbazing uit over het feit dat uw Ministerie er voor heeft gekozen om gemeenten, als private partijen actief op de grondmarkt, wél vooraf te informeren over dit voorgenomen besluit en andere marktpartijen niet. Deze informatievoorsprong stelt gemeenten in staat om tijdig maatregelen te nemen om de schade van deze wijziging te beperken, terwijl andere marktpartijen dat niet kunnen. De wijziging kan op projectniveau grote financiële consequenties hebben. Ook andere marktpartijen zouden in de gelegenheid moeten worden gesteld om hierop te anticiperen. Een dergelijke wijziging kan niet tot de reguliere ondernemingsrisico's worden gerekend. Zeker niet als daarbij tussen marktpartijen verschillen in informatieniveau worden gecreëerd.

Inhoudelijk hebben wij grote bezwaren tegen de wijziging. Deze zal er toe leiden dat (woning)bouwprojecten waarbij de grond in erfpacht wordt uitgegeven, substantieel duurder zullen worden. Er is dan voor de omzetbelasting immers geen sprake meer van een vrijgestelde prestatie. Dergelijke projecten verliezen hun aantrekkelijkheid door de hogere belastingdruk (geen 6% overdrachtsbelasting maar 21% omzetbelasting). Daarnaast zal de grondslag waarover belasting wordt geheven toenemen.

Grondposities die binnen het erfpachtstelsel van gemeenten door commerciële marktpartijen zijn verworven, zullen door deze wijziging aanzienlijk in waarde dalen. In feite wordt hiermee door het rijk inbreuk gemaakt op het uitgiftecontract, waardoor partijen ernstig schade leiden.

In de afgelopen crisisjaren heeft erfpacht er aan bijgedragen woningbouwprojecten in bepaalde marktsegmenten betaalbaar te houden, waardoor de bouwproductie deels overeind kon blijven. Voor gemeenten bood dit deels ook een oplossing voor hun omvangrijke grondposities. Door de erfpachtcanon waren zij verzekerd van inkomsten. De wijziging maakt hier een einde aan.

Voor consumenten heeft de wijziging een aanzienlijk negatief effect. Bij erfpacht hoeft de consument de grond niet te financieren, terwijl de canonverplichting wel aftrekbaar is. Door gebruik te maken van erfpacht is (de financiering van) een nieuwbouwwoning in veel gevallen wel bereikbaar. Met de wijziging is dit niet langer mogelijk. Dit zal een negatief effect hebben op de haalbaarheid van woningbouwprojecten met erfpacht.

Wij zijn van mening dat de voorgenomen wijziging uitermate ongunstig is voor de woningmarkt en tot schade bij marktpartijen leidt. Wij verzoeken u de wijziging te heroverwegen en in ieder geval minimaal een jaar uit te stellen, zodat partijen hierop kunnen anticiperen, en een clause op te nemen op grond waarvan bestaande grondcontracten worden ontzien. Indien u toch van plan bent om de wijziging per 1 januari 2015 in te voeren, verzoeken wij u met klem om een ruime overgangsregeling.

Uiteraard zijn wij graag bereid tot een nadere toelichting.

Met vriendelijke groet,

Jan Fokkema
directeur