

Geachte licentiehouder,

Als licentiehouder van de applicatie "Omzetbelasting Onroerende Zaken" ontvangt u maandelijks onze nieuwsbrief met één of meerdere uitgewerkte casussen. Bijgaand gelieve u de **Nieuwsbrief juli 2014** aan te treffen.

Wilt u een vraagstuk aanreiken dat door de redactie behandeld en eventueel (zonder bronvermelding) gepubliceerd kan worden in onze nieuwsbrief/emails-service, dan verwijzen wij u graag naar onze site <http://www.btw-og.nl> en vul dan uw gegevens en het vraagstuk in.

Met vriendelijke groet,

A.Baakman

info@btw-og.nl
www.btw-og.nl

Casus 96

Vraag:

Op 1 januari 2009 werd door de gemeente aan een ondernemer een perceel industriegrond in erfpacht uitgegeven voor een periode van 50 jaar. De jaarlijkse erfpachtcanon bedroeg € 7.500. Ter zake van deze levering werd € 26.460 omzetbelasting geheven.

Door de economische crisis bleef het terrein braak liggen en nam de erfpachter het terrein niet in gebruik. Hierop verzocht de ondernemer de gemeente om de erfpacht te beëindigen. De gemeente ging hiermee akkoord en de erfpacht werd beëindigd per 1 januari 2014.

Beschrijf de gevolgen voor de omzetbelasting.

Antwoord:

Op grond van artikel 3, lid 2, Wet op de omzetbelasting 1968 is de opzegging van een erfpachtrecht een belaste prestatie indien de vergoeding, vermeerderd met de omzetbelasting, ten minste de waarde in het economische verkeer bedraagt.

De vergoeding kan daarbij gesteld worden op de gekapitaliseerde waarde van de canon bij terug levering van de resterende erfpacht.

De gekapitaliseerde waarde van een 45-jarige jaarlijkse canon van € 7.500,- bedraagt, op grond van artikel 8, lid 5, aanhef en letter b, van de Wet op de omzetbelasting 1968 in verbinding met artikel 5, lid 5, van het Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968, € 120.375.

Bij beëindiging van de erfpacht is de gemeente derhalve € 25.278,75 aan omzetbelasting verschuldigd.

Casus 97

Vraag:

Een ondernemer gaat een stuk grond in erfpacht uitgeven aan een particulier voor een periode van 50 jaar. Hieraan voorafgaand heeft zij de bestaande opstallen gesloopt, de grond gesaneerd, een bouwvergunning aangevraagd en nutsvoorzieningen aan laten leggen. De kosten daarvan bedroegen € 50.000 (inclusief BTW) en zullen bij het tekenen van de akte door de erfpachter aan de eigenaar worden vergoed. De canon bedraagt € 10.000 per jaar en de economische waarde van de in erfpacht uit te geven grond bedraagt € 250.000.

Wat zijn de gevolgen voor de omzetbelasting van het in erfpacht uitgeven van de grond?

Antwoord:

De gekapitaliseerde waarde van de canon bedraagt op grond van artikel 8, lid 5, aanhef en letter b, van de Wet op de omzetbelasting 1968 in verbinding met artikel 5, lid 5, van het Uitvoeringsbesluit omzetbelasting 1968, € 168.000.

De tegenprestatie ad $(50.000 + 168.000)$ € 218.000 bedraagt minder dan de waarde in het economische verkeer ad € 250.000. De uitgifte in erfpacht wordt daarom als een btw-vrijgestelde dienst aangemerkt in plaats van als een belaste levering.

Conclusie

De particulier is geen omzetbelasting verschuldigd over de canontermijnen en de eigenaar/ondernemer kan de btw over de gemaakte kosten niet als voorbelasting aftrekken.

Dit memorandum is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld met de beschikbare informatie, maar dient slechts als informatiebrochure. Wij aanvaarden daarom geen enkele verantwoordelijkheid voor hetgeen men zonder deskundig advies onderneemt naar aanleiding van deze publicatie.

Edisonstraat 86
7006 RE Doetinchem

w: www.btw-og.nl
e: info@btw-og.nl

t +31 (0) 314 37 55 50
f +31 (0) 314 33 21 48

kvk 09212725
rabo 1544.99.331