00257

To: (10)(2e) [(10)(2e)@fac.amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Tue 6/17/2014 10:26:27 AM
Received: Tue 6/17/2014 10:26:00 AM
2014-05-21 DT flap DEF.doc.doc

Hoi (10)(2e),
Naar aanleiding van de inmiddels gepasseerde aanzet tot modernisering van de erfpachtvoorwaarden hebben we geconstateerd, dat uitgifte van terreinen gevolgd door splitsing in appartementsrechten van de gevestigde erfpacht leidt tot weinig flexibele contracten. In deze situatie is en blijft immers sprake van één door alle appartementsgererechtigden gezamenlijk gehouden erfpacht. Naast de hoofdelijke aansprakelijkheid voor achterstallige canonbetaling en de naleving van de erfpachtvoorwaarden, houdt dat tevens in, dat voor alle wijzigingen van de erfpacht de medewerking van alle appartementsgererechtigden is vereist èn van derden-belanghebbenden zoals hypotheekhouders. Dat geldt ook als de wijziging zoals bij een bestemmingswijziging slechts op één appartementsrecht betrekking heeft. Als de gemeente daarentegen op voorhand appartementsrechten heeft gevormd en die elk in individuele erfpacht uitgeeft, dan bestaat die verwevenheid niet op het niveau van de erfpacht. In de bijgaande DT-flap vind je meer achtergrond vanuit erfpacht-juridisch perspectief
Met het oog op de toekomst zijn wij aan het kijken of bij bestaande, in appartementsrechten gesplitste erfpachten een omkering van de zakelijke rechten naar erfpacht op appartementsrechten mogelijk is. Daarbij hebben we geconstateerd, dat dat alleen mogelijk lijkt als alle appartementsgerechtigden daaraan medewerking verlenen. Alle appartementsgerechtigden c.a. tezamen doen dan bij akte formeel, doch onder behoud van hun recht op erfpacht afstand van hun erfpacht, waarna de gemeente door vermenging vol eigenaar is. Direct opvolgend vormt de gemeente appartementsrechten die zij aan elk van de voormalige appartementsgerechtigden uitgeeft onder zodanige voorwaarden dat er per erfpacht geen materieel verschil ontstaat tussen de nieuwe erfpacht en het oude appartementsrecht.
Wil een dergelijke omzetting kans van slagen hebben, dan dienen de omzettingskosten marginaal te zijn. De kosten betreffen in ieder geval de notariële akten c.a. (afstand, splitsing, uitgifte en hypotheek), waarover de gemeente mogelijk volumeafspraken met het notariaat kan maken. Betrokken hypotheekhouders hopen we te kunnen overtuigen, dat hun positie wordt versterkt doordat de hypotheek op een “beter” recht (erfpacht) rust dan het appartementsrecht met de erfpachtrechtelijke verwevenheid waarop de hypotheek voor omzetting rustte. Rest de overdrachtsbelasting die voor de haalbaarheid van “groot”gewicht wordt; immers bij wonen 2% (overige bestemmingen 6%) en een nader te bepalen heffingsgrondslag, waarvan de hoogte niet op voorhand vastligt. Voor zo’n opzet is het daarom cruciaal tijdig te onderkennen of de fiscus bereid zou zijn voor de nieuwe vestiging van de erfpachten op elk appartementsrecht een heffingsgrondslag nihil wil hanteren aangezien er per saldo weliswaar sprake is van een wijziging van de rechten maar er niet wezenlijk sprake is van een waardetoename van de rechten voor en na de transacties.
Graag willen we de fiscale aspecten met jou verkennen. Op 30 juni hebben wij van 14:30 tot 15:30 uur ons vervolgoverleg, waarvoor ik je graag uitnodig.
Groeten,

(10)(2e)
(10)(2e) (10)(2e)
Adviseur Uitgifte
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
020-25.44.414 of 06-83.63.99.72
(10)(2e)@oga.amsterdam.nl
www.oga.amsterdam.nl
www.amsterdam.nl/erfpacht

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. Het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.
Externe e-mail wordt door het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.