To: (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e) van[(10)(2e)@amsterdam.nl]
Cc: (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]; (10)(2e), (10)(2e)[(10)(2e)@amsterdam.nl]
From: (10)(2e), (10)(2e)
Sent: Mon 1/29/2018 2:28:41 PM
Subject: RE: update over de opinie notariaat tbv OVerstap stavaza
Received: Mon 1/29/2018 2:28:42 PM

Ha (10)(2e),
Dank voor de update. Begrijp ik hieruit dat "ons" KPMG advies (juli 2015) ook met de ring is gedeeld/besproken? Of hebben ze een ander KPMG advies
Met vriendelijke groet,
(10)(2e) (10)(2e)
mr. (10)(2e) (10)(2e)
Senior juridisch beleidsadviseur
Grond en Ontwikkeling, afdeling Erfpacht en Uitgifte
Gemeente Amsterdam
T (10)(2e)
(10)(2e)@amsterdam.nl
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl/erfpacht
Werkdagen: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag.

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: maandag 29 januari 2018 15:25
Aan: (10)(2e), (10)(2e) van
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: update over de opinie notariaat tbv OVerstap stavaza

Hoi,
Ik heb zojuist Peter de Meijer gesproken: De stand van zaken is, gelijk zijn mail van vorige week, dat zeer **waarschijnlijk** deze week de Ring de opinie zal ontvangen. Maar hij heeft nu nog niets ontvangen in ieder geval.
Voor wat betreft de fiscale opinie, deze heeft de OG Commissie nog niet aangevraagd. OM een aantal redenen:

1) Hij denkt dat het notariaat zelf de afweging kan maken ;
2) Zonodig kan de notaris een ruling in voorkomend geval aanvragen;
3) Eerst civiele opinie, die is naar zijn mening en om voornoemde redenen belangrijker;
4) Bovendien advies KPMG.

Gelet op dit alles is het wellicht mogelijk dat de cie deze opinie helemaal niet aanvraagt, zo begrijp ik Peter..
Groeten,
(10)(2e)

---

(10)(2e), (10)(2e) van
Verzonden: maandag 29 januari 2018 11:26
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
CC: (10)(2e), (10)(2e); (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: update over de opinie notariaat tbv OVerstap stavaza

Hoi (10)(2e),
Deze week moeten we weer een stand van zaken notitie sturen aan de wethouder over de Overstapregeling. Onderstaand stuk is eerder opgenomen over de opinie van de Ring. Heb jij hier een nieuwe update van? Zou jij anders navraag willen doen bij Arief/Peter hoe het er mee staat? Of is de update 'eind januari verwacht het notariaat de opinie'
@ (10)(2e); dan moeten we het opnemen in de annotatie mochten we volgende week meer weten.
Groeten (10)(2e)

5. Opinie aanvraag door Ring Notariaat

Onder notarissen, hypotheekverstrekkers en banken leven er nog belangrijke juridische vragen over de gevolgen van de Overstap naar eeuwigdurende erfpacht.

- Moet de hypotheekakte worden aangepast bij Overstap?
- Is er overdrachtsbelasting verschuldigd bij overstap?

Mede naar aanleiding van het voornoemde "erfpachtontbijt" voor erfpachtprofessionals over de overstap, is er op 16 november 2017 een gesprek geweest tussen de NVB (Nederlandse Vereniging van Banken), de Ring Amsterdam van het notariaat, een aantal grote banken en de gemeente. Conclusie van het gesprek was dat de Ring van het notariaat opinies gaat aanvragen bij 2 hoogleraren om meer zekerheid te krijgen over de volgende vragen:

∀ Is er bij de Overstapregeling sprake van de toepassing van de bestaande vestigingsvoorwaarden dan wel de uitvoering van een latere overeenkomst?

- In hoeverre resulteert de wijziging/toepassing alsdan in een nieuw recht?
- Wat is de impact is van de voornoemde conclusie per variant (wijziging erfpacht respectievelijk toepassing vestigingsvoorwaarden) op eventueel op het erfpachtrecht (oud) gevestigde hypotheekrechten.

Met betrekking tot de eventuele verschuldigdheid van overdrachtsbelasting is de volgende analyse gemaakt bij de vaststelling van de Overstapregeling. Deze analyse was ook opgenomen in de Raadsvoordracht van 28 juni 2017 inzake de vaststelling van de Overstapregeling:

*"**De analyse van de fiscale effecten van de Overstapregeling die aangeeft dat aan overstap naar eeuwigdurende erfpacht in beginsel geen heffing van overdrachtsbelasting verbonden zal zijn.***

Als een erfpachter de keuze maakt om over te stappen zal de notaris (net zoals bij een canonherziening einde tijdvak en elke wijziging van een erfpachtrecht) vast moeten stellen of er overdrachtsbelasting verschuldigd is. De gemeente heeft daarom aan KPMG en een hoogleraar notarieel recht advies gevraagd. Beide adviseurs komen tot de conclusie dat de overstap weliswaar een verkrijging voor de overdrachtsbelasting is, maar dat de grondslag van heffing op grond van de navolgende overwegingen nihil is, zodat per saldo geen sprake van heffing overdrachtsbelasting zou moeten zijn. De overwegingen hierbij zijn:

- *de bestendige gedragslijn van de fiscus bij canonherziening einde tijdvak is tot nu toe in lijn met het voorgaande altijd geweest dat deze niet tot heffing leiden hoewel naast de canonwijziging ook de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard;*
- *gelet op de ten opzichte van CHET fiscaal-inhoudelijk geringe wijzigingen bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht, waarin bovendien mogelijk waarde vermeerderende elementen en waarde verminderende elementen tussen beide stelsels in evenwicht zijn, is een eventueel waardeverschil onbepaalbaar zo van een dergelijk waardeverschil al sprake van zou zijn.*

Op grond van de ingewonnen adviezen verwacht de gemeente dan ook dat de Belastingdienst zijn huidige gedragslijn ten aanzien van CHET-procedures bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht zal continueren, waardoor per saldo geen sprake is van heffing van overdrachtsbelasting. Dat geldt niet voor die gevallen, waar bij gelegenheid van de overstap sprake is van een bestemmings- of bebouwingswijziging waaraan een canonverhoging is verbonden. In die gevallen wordt net als in de huidige praktijk overdrachtsbelasting geheven over de waardeverandering waarop de verhoging van de canon is gebaseerd danwel het waardeverschil tussen het tijdelijke en het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht. "