To: 5.1.2e [5.1.2e@amsterdam.nl]
From: 5.1.2e, 5.1.2e
Sent: Wed 8/23/2017 5:19:31 PM
Subject: FW: Appartementsrechten
Received: Wed 8/23/2017 5:19:32 PM
OP20150513-1 Fiscale gevolgen omzetting van in appartementsrechten gespl....pdf
Intrekkingsbrief belastingdienst Appartementsrechten (HN 20170823).docx

Hoi 5.1.2e

Op je directe vraag een antwoord in laagjes. × De gemeente heeft de mogelijkheden van een omkering willen verkennen omdat de daaruit voortvloeiende individuele erfpachtrechten per appartementsrecht de sterkste basis bieden voor een individuele benadering van elke individuele appartementsgerechtigde los van zijn medegerechtigden in een appartementencomplex en daarmee voor een geïndividualiseerd flexibel contractbeheer (de VvE is alleen betrokken voor zover voor een wijziging van een erfpachtrecht ook een wijziging van de splitsingsakte, –tekening en –reglement vereist is. × De verkenning omvatte meer deelverkenningen waaronder notariële aspecten en acceptatie van / draagvlak voor omkering. × Voor omkering is de medewerking van alle rechthebbenden vereist en moet behoud van alle rechten gewaarborgd zijn. Lopende de verkenning is gebleken, dat omkering zowel complex als tijdrovend is en dat het behalen van het resultaat uiteindelijk onzeker is. × Zowel de gemeentelijke obligatoire beheerpraktijk als de daar sterk op lijkende beheerpraktijken van Den Haag en Utrecht hebben in procedures hun juridische houdbaarheid voldoende bewezen. × Als de gemeente op grote schaal op omkering aan zou sturen, dan kan dat onwenselijke reacties oproepen variërend van onzekerheid over het recht dat iemand heeft en de financierbaarheid daarvan tot appartementsgerechtigden die terug willen vallen op / herstel eisen van de oorspronkelijke erfpachtvoorwaarden × Dit alles afwegend kan worden volstaan met een versterking van de huidige praktijk met een kwalitatieve verplichting (dulden of laten) en/of een kettingbeding voor al het overige, dat naast de inhoudelijke afspraak ook de verplichtingen omvat om × zowel die afspraak als × het kettingbeding aan opvolgende rechtsopvolgers op te (doen) leggen; een en ander voorzien van een passend boetebeding (afschrikwekkend maar proportioneel). × Bij overstap van een appartementsrecht wordt aan het kettingbeding toegevoegd, dat de appartementsgerechtigde nadat ook de overige appartementsgerechtigden zijn overgestapt meewerkt aan wijziging van het erfpachtrecht zelf (overstap naar AB2016).

Je brief zelf kostte me veel meer hoofdbrekens omdat je als een licht andere achtergrond schetst dan in de probleemstelling in de brief van 13 mei 2015 was. Alternatief voor de brief (en veel beknopter) is een terugverwijzing naar de brief van 20 mei 2015, de kennisgeving dat we een andere weg zijn ingeslagen en een kort verband tussen de meer omvattende uitvraag (alle mutaties) tegen de achtergrond van een toen al wel gedachte, maar niet genoemde overstapregeling en de slotsom dat we tot een andere oplossing van het probleem zijn gekomen, die weliswaar de beperkter flexibiliteit handhaaft, maar overigens de voorkeur van de gemeente heeft gegeven alle gesignaleerde problemen die praktische toepassing tenminste vooralsnog in de weg staan. Wellicht (morgen?) nog even bespreken

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 22 augustus 2017 17:51
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: Appartementsrechten

Dag 5.1.2e,
Kun je eens kijken of ik het zo goed heb weergegeven? Ik vind het zelf nog steeds een beetje lastig om uit te leggen waarom we er nu met een kettingbeding en een kwalitatieve verplichting wel ineens uit komen. Even advocaat van de belastingdienst. Dat hadden we toch eerder kunnen bedenken? Wat maakt dat ik nu als appartementsgerechtigde genoeg flex ruimte heb om over te stappen zonder dat ik moet wachten op instemming van al mijn deelgenoten?
Groeten
5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 30 juni 2017 11:59
Aan: 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Appartementsrechten

59921

Hoi 5.1.2e (en 5.1.2e),

Ik was mij er niet van bewust dat ik/wij nog een onderbouwing zouden leveren. Bij wijze van onderstaand een korte verkenning van hoe

we tot de vraag over de fiscale gevolgen van omkering gekomen waren en waarom we voor voortzetting van de huidige praktijk kiezen (en daarmee van omkering afzien).

Al langere tijd was de uitgifte van appartementsrechten uitgangspunt voor complexen met woningen. Sinds de vaststelling van het uitgiftebeleid bij de invoering van eeuwigdurende erfpacht (AB2016) is dat ook geformaliseerd beleid. De vraag ging dan ook niet over voorsplitsing op zich, maar om de situatie van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten. In de huidige praktijk behandelen we bij mutaties elk appartementsrecht alsof het een zelfstandig erfpachtrecht in plaats van een aandeel in een gemeenschappelijk erfpachtrecht. Omdat juridisch dus geen sprake is van zelfstandige erfpachtrechten en we elke appartementsgerechtigde wel de mogelijkheid wilden bieden individueel op eeuwigdurende erfpacht over te stappen, hebben we verkend hoe dit mogelijk te maken als niet alle leden van de Vereniging van Eigenaars (de erfpachter) over wilden stappen. Als we de volgorde van rechten in een bestaand, in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht omkeren zetten we appartementsrechten in een gemeenschappelijk erfpachtrecht om in erfpachtrechten op appartementsrechten. Daarmee creëren we voor elk appartementsrecht een erfpachtrecht en kan elke erfpachter individueel overstappen.

Daarvoor is nodig dat in één juridische seconde bij de notaris × de appartementsgerechtigden individueel afstand doen van hun appartementsrechten en gezamenlijk van het erfpachtrecht (onder voorbehoud van verkrijging van een vervangend erfpachtrecht), × de gemeente als vol eigenaar van de onroerende zaak appartementsrechten vormt (voorsplitsing) en × die appartementsrechten onder inhoudelijk identieke voorwaarden in erfpacht uitgeeft aan de "oude" appartementsgerechtigden. In die situatie is er vanuit erfpachtrechtelijke benadering geen ander rechtsinhoudelijk verschil was tussen de situatie voor en na omkering dan de volgorde (stapeling) van rechten. De vraag was daarom of ook de Belastingdienst onze mening deelde, dat omdat er geen rechtsinhoudelijk verschil er ook geen waardeverschil was waarover overdrachtsbelasting geheven zou moeten worden.

Lopende de ontwikkeling van de overstapregeling heeft een evaluatie plaatsgehad over de omgang met in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten en de noodzaak tot de hiervoor bedoelde omkering. Eindconclusie was, dat voortzetting van de huidige praktijk met enige aanpassingen een toereikend en voldoende rechtszekerheid biedend alternatief vormde voor overstap en/of andere mutaties en dat het gegeven alle vragen niet dienstig was op die praktijk op dit moment ten principale ter discussie te stellen. De aanpassing op de huidige praktijk bestaat erin, dat × naast de overstapakte de aan overstap ten grondslag liggende obligatoire overeenkomst van kracht blijft, × aan de akte een kwalitatieve verplichting èn kettingbeding worden verbonden en × krachtens welke de appartementsgerechtigde zich verbindt om de rechten en verplichtingen uit de obligatoire overeenkomst op zijn rechtsopvolgers op te leggen en aan overstap van het erfpachtrecht mee te werken als alle appartementsgerechtigden zijn overgestapt. In de inspraak is deze opzet en de houdbaarheid daarvan herhaaldelijk aan de orde is geweest en door o.a. notaris van Ree bevestigd.

Daarmee bestaat niet langer de behoefte aan / noodzaak tot uitwerking van de omkering temeer omdat voor in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht waarvan niet alle appartementsgerechtigden over willen stappen niet te verwachten valt dat alle appartementsgerechtigden aan omkering medewerking zouden willen verlenen (hetgeen voor zowel overstap van het erfpachtrecht als omkering een vereiste is).

Groeten,

5.1.2e

PS 5.1.2e een met studie vruchtbare en/of "gewoon" fijne vakantie

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 30 juni 2017 09:50
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp: RE: Appartementsrechten

Dag 5.1.2e,
Dat klopt. De intrekking volgt nog en zal ik na mijn vakantie opstellen. Ik wacht nog op een onderbouwing vanuit G&O waarom we afzien van voorsplitsing (in appartementsrechten).
Groet,
5.1.2e

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: donderdag 29 juni 2017 17:20
Aan: 5.1.2e

Onderwerp: Appartementsrechten

Ha 5.1.2e

Op de actielijst van de Belastingdienst staat het onderwerp appartementsrechten met daarbij de opmerking dat we onze vraag zouden intrekken. Klopt dat en zo ja, hebben we dat al gedaan?

Groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Hoofd Bureau Fiscaal Advies & Control

T 5.1.2e

M 5.1.2e