Deloitte.

Fiscale aspecten overstapregeling erfpacht Amsterdam

[redacted] /

Dinsdag, 31 oktober 2017

Algemeen kader

1. Het voortdurend recht van erfpacht en het eeuwigdurend recht van erfpacht zijn materieel hetzelfde; het zijn voor onbepaalde tijd gevestigde rechten.

2. Het wezenlijke verschil betreft de canonverplichting: per tijdvak een (te indexeren) canon vaststellen (voortdurend recht) of eenmalig (eeuwigdurend recht).

3. De overstap bewerkstelligt dat de toekomstige eeuwigdurende (te indexeren) canon wordt vastgesteld; de onderliggende grondwaarde wordt feitelijk 'vastgeklikt'.

4. De overstap heeft geen enkel gevolg voor de hoogte van de op grond van het voortdurende erfpachtrecht gedurende de resterende looptijd van het canon-tijdvak nog verschuldigde canon.

5. De eeuwigdurende canon ziet op de ondergrond; dat blijkt nadrukkelijk uit de wijze waarop de canon wordt berekend.

Inkomstenbelastinggevolgen (1)

1. Uitgangspunt is de natuurlijke persoon met een eigen woning op erfpachtgrond. Tweede woningen c.q. verhuur (box 3) worden niet behandeld.

2. De overstap benadrukt dat de erfpachter economisch eigenaar is; toekomstige waarde-ontwikkelingen van de grond komen niet meer (deels) toe aan de gemeente Amsterdam. Daardoor blijft de eigenwoningregeling van toepassing.

3. De Wet IB 2001 bepaalt dat periodieke betalingen op grond van het recht van erfpacht met betrekking tot de eigen woning tot de aftrekbare kosten behoren. De toekomstige eeuwigdurende canon is dus – net als de voortdurende canon – aftrekbaar (behoudens wetswijzigingen).

4. Als niet wordt overgestapt, wordt na ommekomst van het tijdvak een nieuwe voortdurende canon vastgesteld die aftrekbaar is (behoudens wetswijzigingen).

Inkomstenbelastinggevolgen (2)

1. De afkoopsom voor de (toekomstige) eeuwigdurende canon is **niet** aftrekbaar. De Wet IB 2001 regelt uitputtend welke uitgaven tot de aftrekbare kosten behoren; afkoopsommen vallen daar niet onder.

2. Indien voor de afkoop van de eeuwigdurende erfpachtcanon een schuld wordt aangegaan, kwalificeert deze schuld voor het bedrag van de afkoopsom als een eigenwoningschuld. De Wet IB 2001 spreekt van de afkoop van een recht van erfpacht, maar blijkens een Besluit van de Sts. wordt hieronder begrepen de afkoop van een erfpachtcanon over een bepaalde periode of eeuwigdurend.

3. Hieraan doet naar onze mening niet af dat de afkoop ziet op een tijdvak dat is gelegen in de toekomst (na ommekomst van het voortdurende tijdvak). Afkoop is feitelijk en juridisch geen vooruitbetaling van canons.

4. Als sprake is van een eigenwoningschuld behoort de daarover verschuldigde rente tot de aftrekbare kosten van de eigen woning, mits voldaan wordt aan de overige voorwaarden (zoals ten minste annuïtaire aflossing in 360 maanden).

Aandachtspunten

1. De beoordeling van de fiscale positie van de erfpachter is doorgaans maatwerk. Vorenstaande is dan ook niet bedoeld als advies waarop een handelen of nalaten kan worden gebaseerd, maar als algemene voorlichting waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

2. Nadrukkelijk is geen aandacht besteed aan (niet limitatief bedoeld):

   - de toepassing van de bijleenregeling / eigenwoningreserve;
   - in verband met de verschuldigde afkoopsom verkregen schenkingen;
   - eventueel toe te passen overgangsrecht voor bestaande eigenwoningschulden.

Overdrachtsbelasting: algemeen

Maatstaf van heffing verkrijging erfpachtrecht

- Waarde erfpachtrecht + waarde toekomstige canonverplichting.
- Maximum: waarde onderliggende onroerende zaak.

Wijziging erfpachtrecht

- Fictie afstand oude recht en uitgifte nieuwe recht.
- Heffing over verschil tussen mvh nieuwe recht en mvh oude recht.
- Uitsluitend wijziging canonverplichting -> verschil nihil.

Overstap (1)

Kader

- Geen waardevermeerdering door wijziging, hooguit marginaal.
- Geen vergoeding.
- Canon uitsluitend gewijzigd om erfpachter meer duidelijkheid te verschaffen over toekomstige canonverplichting.

Standpunt 1

- De facto geen genotsverandering, derhalve uitsluitend wijziging schuldplichtigheid, geen heffing.
- Indien twee akten geen discussie.

Overstap (2)

Standpunt 2

- Waarde recht en waarde canonverplichting communicerende vaten.
- Canon normaal (of te hoog) -> recht heeft geen waarde.
- Canon te laag of (deels) afgekocht -> recht heeft waarde.
    - Normaal gesproken leidt lagere canon tot identieke waardestijging recht, maar kan niet exact berekend worden.
    - Indien al sprake van lagere canon, zou waardedaling canonverplichting gelijk moeten zijn aan waardestijging recht, dus saldi blijven gelijk.

Overstap (3)

Standpunt 3

Bij voortdurend/eeuwigdurend erfpachtrecht zou maatstaf van heffing waarde (nagenoeg) gelijk moeten zijn aan waarde onderliggende onroerende zaak.
Bedoeling wetgever, zie maximum.
Wijziging canon zou dus sowieso geen effect moeten hebben.
Zou ook het geval zijn als canonverplichting berekend zou worden op basis van actuele rentepercentages. Echter op dit moment nog steeds op basis van 6%.

Standpunt 4

Vertrouwensbeginsel: geen heffingen bij voorgaande wijzigingen.

Deloitte.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.nl/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte provides audit, consulting, financial advisory, risk advisory, tax and related services to public and private clients spanning multiple industries. Deloitte serves four out of five Fortune Global 500® companies through a globally connected network of member firms in more than 150 countries and territories bringing world-class capabilities, insights, and high-quality service to address clients' most complex business challenges. To learn more about how Deloitte's approximately 245,000 professionals make an impact that matters, please connect with us on Facebook, LinkedIn, or Twitter.

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte Network") is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.

© 2017 Deloitte The Netherlands