03971

5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Thur 5/7/2015 1:26:18 PM
Subject: RE: afspraak belastingdienst over omdraaiing zakenrechtelijke structuur erfpachtrechten en appartementsrechten
Received: Thur 5/7/2015 1:26:19 PM
(10)(2g)

Hoi 5.1.2e,
Lijkt mij prima brief. Paar suggesties, zie bijgaand stuk.
En nog wat vragen voor de gedachten:
- Is er bewust voor gekozen om niet te verwijzen naar de vernieuwing?
- Kunnen we niet aan de belastingdienst een open vraag stellen; of de omzetting zonder gevolgen kan blijven voor de overdrachtsbelasting?

Mocht je prettig vinden dat ik bij je langs loop om er nog even over te spreken, maandagochtend zou ik dat kunnen doen.
Groeten, 5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: donderdag 7 mei 2015 14:08
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: RE: afspraak belastingdienst over omdraaiing zakenrechtelijke structuur erfpachtrechten en appartementsrechten

Hoi 5.1.2e
Onder "Fiscale gevolgen oplossing ?" had ik in de brief al het volgende opgenomen: "Als gesteld is een omzetting van bestaande erfpachtrechten alleen haalbaar indien deze kan plaatsvinden zonder fiscale gevolgen. In de onderzochte opzet zal evenwel sprake zijn van een aantal belastbare feiten. Aangezien alle transacties betrekking hebben op een bestaande onroerende zaak zou over transacties overdrachtsbelasting verschuldigd zijn, waarbij de vraag rest, welke heffingsgrondslag daarvoor heeft te gelden. ".
Dekt dat de lading niet voldoende? Voel je anders vrij aan te vullen.
Groeten,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 7 mei 2015 14:01
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
CC: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e 5.1.2e van; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: RE: afspraak belastingdienst over omdraaiing zakenrechtelijke structuur erfpachtrechten en appartementsrechten

Hallo 5.1.2e,
Dat is prima, maar ik vermoed dat we deze vraag (btw) vanuit de belastingdienst gaan krijgen. Dan is het handiger, daar op voorhand al iets over op te nemen in de brief in soortgelijke bewoordingen die je hieronder al geeft, wat mij betreft. Dan zijn we dat maar voor, toch?
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: donderdag 7 mei 2015 13:58
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e 5.1.2e van; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: RE: afspraak belastingdienst over omdraaiing zakenrechtelijke structuur erfpachtrechten en appartementsrechten

Hoi 5.1.2e
Ik heb t.o.v. wat ik je gestuurd heb geen verdere wijzigingen ontvangen. Wat mij betreft is dit dus ook het verhaal (bijgaand op herhaling).
Verder is inderdaad uitgangspunt, dat de omkeringen betrekking zullen hebben op bestaand vastgoed en niet op bouwterreinen. Dat wil zeggen, dat als er een beschikking op het verzoek komt en er wel sprake is van een bouwterrein of een nieuw vervaardigde onroerende zaak, we die alsnog fiscaal moeten beoordelen/voorleggen. Op dit moment wil ik de vraagstelling zoveel mogelijk inperken tot waar het werkelijke probleem ligt.
Groeten,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 7 mei 2015 12:47
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
CC: 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: RE: afspraak belastingdienst over omdraaiing zakenrechtelijke structuur erfpachtrechten en appartementsrechten

Beste 5.1.2e,

59872

Ik heb je aanpassingen bekeken en deze zijn wat mij betreft verder akkoord. Ik zag dat je de btw sfeer eruit hebt gelaten en ga er dan ook vanuit dat voornoemde wijzigingen mbt de voorgesplitste erfpachtrechten alleen voltrokken worden op bestaande bouw (OVB) en niet mbt nieuwe uitgiftes op bouwrijpe kavels. Mocht dat wel zo zijn, dan lijkt het mij verstandig om de btw gevolgen wel integraal op te nemen in de voorgelegde analyse.
Graag ontvang ik je definitieve exemplaar, waarna ik zal zorgdragen voor tijdige indiening ervan bij de belastingdienst.
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: maandag 4 mei 2015 18:05
Aan: Pilet, Oria
CC: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: RE: afspraak belastingdienst over omdraaiing zakenrechtelijke structuur erfpachtrechten en appartementsrechten

Hoi 5.1.2e
Zoals je in reactie op mijn mail terecht aangaf, ging ik in mijn mail voorbij aan je conceptbrief aan de Belastingdienst. Ik heb de brief aangepast met name omdat ik beantwoord wil zien welk fiscaal gevolg aan omzetting verbonden wordt indien de omzetting geen enkele materiële wijziging inhoudt. Daarom heb ik de vraagstelling o.a. ontdaan van alle verwijzingen naar eeuwigdurende erfpacht.
Graag jouw (en ieders) opmerkingen.
Groeten,
5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 15 augustus 2014 15:58
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: FW: Erfpacht en appartementsrechten

Beste allen,
Bijgaande concept-brief heeft het FAC opgesteld in verband met de problematiek omtrent in appartementsrechten gesplitste erfpacht. In de brief wordt één vraag aan ons gesteld die we moeten beantwoorden.
Daarnaast wordt in de brief de vernieuwing van het erfpachtstelsel als één van de redenen genoemd waarom de gemeente de situatie van in appartementsrechten gesplitste erfpacht wil omkeren. Dit hebben wij ook zo opgenomen in onze notitie voor het FAC, maar misschien moeten we ook nog even kijken of op die manier naar de vernieuwing kan worden verwezen.
Groet, 5.1.2e

Van: 5.1.2e, 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 10 april 2015 14:11
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp: afspraak belastingdienst over omdraaiing zakenrechtelijke structuur erfpachtrechten en appartementsrechten

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
In 2013 heb ik en 5.1.2e van de toen lopende modernisering van het erfpachtstelsel met 5.1.2e overlegd over in appartementsrechten gesplitste erfpacht. In de situatie zijn alle appartementsgerechtigden gezamenlijk deelgenoot in het erfpachtrecht. Gevolg is, dat bijvoorbeeld een bestemmingswijzigingen van één appartementsrecht toch zou moeten leiden tot een wijziging van de erfpacht èn van de splitsing. Dat vergt de medewerking van alle appartementsgerechtigden. Omdat dat in de praktijk niet werkte hebben we de appartementsrechten behandeld alsof ze zelfstandige erfpachtrechten zijn in plaats van deelgenoot in één erfpachtrecht. Bij de houdbaarheid van die werkwijze zijn vraagtekens te zetten. Duidelijk is in ieder geval, dat het bij de overgang naar het nieuwe eeuwigdurende stelsel problemen op zal leveren.
Tegen die achtergrond hebben we in een werkgroep mogelijke oplossingen geïnventariseerd, waarbij we vanuit houdbaarheid op de lange termijn voorstellen de zakenrechtelijke structuur om te keren waardoor we komen tot een individueel erfpachtrecht per appartementsrecht. Dat eindbeeld is dan gelijk aan het resultaat van de uitgifte van door de gemeente gevormde appartementsrechten.
Om dat te bewerkstelligen vinden in de bekende juridische seconde opvolgend de volgende "transacties" plaats:

1. Alle appartementsgerechtigden tezamen doen afstand van het erfpachtrecht onder voorbehoud van het recht op levering van vervangende erfpachten

alle hypotheekhouders doen afstand van hun hypotheekrecht onder voorbehoud van vestiging van een vervangend hypotheekrecht

2. De gemeente wordt hierdoor vol eigenaar van het uitgegeven perceel
3. De gemeente vormt appartementsrechten, die tenminste gelijk zijn aan de bij afstand teloor gegane appartementsrechten
4. De gemeente geeft de appartementsrechten elk aan hun voormalige appartementsgerechtigden in (vervangende) erfpacht uit onder gelijke voorwaarden als vóór afstand voor het appartementsrecht golden (dus × de geldende AB aangevuld met en d59872 het appartementsrecht betrekking hebbende × bijzondere voorwaarden, × canon / afkoopsom en × einddatum tijdvak.
5. De erfpachters verlenen elk aan hun hypotheekhouder een vervangend hypotheekrecht onder gelijke voorwaarden als vóór afstand het hypotheekrecht op het appartementsrecht golden

In onderstaand schema is weergegeven, wat iedereen bij de transacties te winnen heeft:

Gemeente	Erfpachter	Hypotheekhouder	fiscus
∀ 100% flexibele omgang met zelfstandige erfpachtrechten ∀ Goed verkoopbaar alternatief voor noodgrepen bij mutaties of overstap naar eeuwigdurende erfpacht ∀ Beter beheerbare rechten en bijdrage aan draagvlak teg- gen aanvaardbare (?) kosten	∀ Erfpacht en appartementsrecht ontvlochten ∀ Van overige appartementsgerechtigden onafhankelijke erfpachtrelatie met Gemeente ∀ Geen hoofdelijke aansprakelijkheid erfpacht en canon ∀ Recht meer courant en daardoor sneller verkoopbaar	∀ eenduidiger verhoudingen en meer courant recht waardoor beter onderpand	∀ actie fiscaal neutraal ?? ∀ Recht meer courant waardoor sneller verkoopbaar en dus hogere belastingopbrengst

Vooropgesteld, dat × iedereen meewerkt zonder daaraan extra kosten te verbinden dan voor de noodzakelijke akten × het notariaat als medebetrokkene bij de ontstane situatie bereid is de noodzakelijke aktekosten te matigen, dan is de opstelling van de belastingdienst doorslaggevend.

Ten behoeve van het aanpakplan, dat wij voorbereiden hebben we bijna 7.200 erfpachtrechten met voor circa 175.000 appartementsrechten geïnventariseerd, die alle betrekking hebben op bestaand vastgoed, dat meer dan 2 jaar geleden in gebruik is genomen. Voor de fiscale gevolgen ga ik dus uit van overdrachtsbelasting. Daarbij geldt natuurlijk ook dat de verkrijging van de gemeente bij de akte van afstand een belastbaar feit is, maar dat komt niet tot heffing of bepaling van een heffingsgrondslag door de geldende vrijstelling. Rest de (formeel gezien) uitgifte in erfpacht op elk appartementsrecht aan de voormalige appartementsgerechtigde / deelgenoot in de oude erfpacht.

Mijn gedachte is, dat de belastingdienst het samenstelsel van transacties moet beschouwen als de wijziging van het recht, nu de appartementsgerechtigden als gezamenlijk erfpachter de verkrijging van vervangende erfpachtrechten als voorwaarde hebben gesteld voor afstand van het oude, in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht. Omdat wijzigingen fiscaal worden beschouwd als het doen van afstand van het recht onder verkrijging van een vervangend recht, wordt de heffingsgrondslag voor de wijziging bepaald door het waardeverschil tussen het oude en het vervangende recht. Omdat de (financiële) erfpachtvoorwaarden voor de vervangende erfpachtrechten gelijk zijn aan de (financiële) erfpachtvoorwaarden voor het oude, in appartementsrechten gesplitste erfpachtrecht, zou de heffingsgrondslag nihil zijn.

Mijn gedachten vormen (helaas/gelukkig) een onvoldoende basis om op te bouwen. Ook omdat een herstelactie een aantal jaren zal vergen en er vooraf fiscaal volstrekte helderheid vereist is, wil ik graag met jullie verkennen hoe we de belastingdienst kunnen bewegen tot een op mijn wensgedachte aansluitende wetsuitleg of ruling.

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
Adviseur Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling
Gemeente Amsterdam,
T 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl
www.amsterdam.nl/erfpacht
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing: www.amsterdam.nl/proclaimer