overzicht fiscale behandeling processen erfpachtbeheer

Proces	Naam + elementen van wijziging [1]				Omschrijving wijziging
	Fiscale aspecten				
	Opmerkingen [2]				
2.	Bebouwingswijziging				Wijziging bebouwing (vloeroppervlak) binnen perceelsgrenzen bestaande erfpacht
		BB	€		
	a. regel ODB. b. Uitzondering BTW bij substantiële uitbreidingen waarvoor juridische levering plaatsvindt nadat uitbreiding reeds (grotendeels) is gerealiseerd. Voor deze gevallen dient de fiscaliteit altijd vooraf bepaald te worden in overleg met Fiscadam en de Belastingdienst.				
	1. BTW bij bebouwingswijzigingen is zeer complex. Na de vraag of sprake is van een zodanig substantiële wijziging dat naar het oordeel van de Belastingdienst sprake is van een nieuw vervaardigde onroerende zaak, dient ook bepaald te worden of sprake is van een levering of een verhuurdienst; zie verder algemene opmerking b. 2. Ter voorkoming van de verplichting tot BTW-belaste canonbetaling, dient er op toegezien te worden, dat de juridische levering plaatsvindt voordat de investering is gedaan.				
3.	Bestemmingswijziging				Wijziging bestemming/gebruik binnen bestaand bouwvolume van bestaande erfpacht
		BB	€		
	a. ODB indien meer dan 2 jaar na 1e ingebruikneming conform bestemming [3] b. BTW + ODB indien de bestemmingswijziging plaatvindt binnen 2 jaar na 1e ingebruikneming conform bestemming [iii]				
	Indien de bestemmingswijziging plaatvindt binnen 2 jaar na 1e ingebruikneming conform bestemming [iii], kan de notaris in bepaalde gevallen om vrijstelling van de ODB verzoeken.				
5.	Canonherziening einde tijdvak				Herziening algemene voorwaarden en canon bij einde tijdvak van lopende voortdurende erfpacht
	AB		€		
	ODB				
	Omdat niet meer rechten worden verkregen is de heffingsgrondslag ∅				
6.	Conversie particuliere erfpachten				Omzetting van bestaande tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht
	AB		€	T	
	ODB				
	voor de fiscus is sprake van een nieuwe erfpacht; de heffingsgrondslag is dus > ∅; zie algemene opmerking c.				
9.	Heruitgifte woningbouwcorporaties				Heruitgifte van afgelopen tijdelijke erfpachten (einde looptijd)
	AB		€	T	
	ODB				
	Voor de fiscus is sprake van een nieuwe erfpacht; de heffingsgrondslag is dus > ∅; zie algemene opmerking c.				
10.	Horizontale splitsing				Splitsing bestaande erfpacht in appartementsrechten
	AB	BB			
	ODB				
	Omdat niet meer rechten worden verkregen is de heffingsgrondslag ∅				
11.	Indexering canons				Jaarlijkse (AB98 en AB2000) of 5-jaarlijkse (AB66 en AB94) canonaanpassing bestaande erfpacht aan inflatie
			€		
	n.v.t.				
	Geen fiscale component				
14.	Intrekkingsbesluit				Intrekking van een niet geëffectueerd besluit (geen akte)
	n.v.t.				
	Geen fiscale component tenzij “wijziging” reeds economisch geleverd is en terzake van die “wijziging” een BTW-factuur is verzonden				
15.	Opzeggen en beëindigen				Verkrijging door gemeente van een erfpacht wegens opzegging/afstand door erfpachter of beëindging door gemeente
	AB	BB	€	T	
	Is verkrijging voor de gemeente; hierdoor a. commercieel vastgoed binnen 2 jaar na 1e ingebruikneming conform bestemming BTW te betalen op factuur van erfpachter, b. commercieel vastgoed binnen 10 jaar na 1e ingebruikneming conform bestemming ODB + BTW indien op verzoek van de erfpachter geöpteerd wordt voor BTW belaste levering (BTW verlegd) c. overig ODB				
	De gemeente komt in aanmerking voor vrijstelling van de overdrachtsbelasting op grond van artikel 15.1.c. Wet belastingen van Rechtsverkeer; hierop dient wel in alle gevallen ook een beroep gedaan te worden.				

overzicht fiscale behandeling processen erfpachtbeheer

18.	Perceelsuitbreiding BB €	Nieuwe uitgifte van bouwgrond gekoppeld aan vereniging met bestaande erfpacht
	a. Uitbreiding volgt het fiscaal regime voor de nieuwe uitgifte b. Vereniging ODB	
	1. Omdat buiten de fiscaal zelfstandig te beoordelen uitgifte in de vereniging niet meer rechten worden verkregen is de heffingsgrondslag ODB ∅. 2. Het eerste tijdvak van het nieuw uit te geven perceel eindigt op de expiratiedatum van de lopende erfpacht; zie algemene opmerking b.	
20.	Samenvoeging AB BB T	Vereniging van 2 of meer bestaande erfpachten tot 1 erfpacht
	ODB	
	1. Omdat door vereniging niet meer rechten worden verkregen is de heffingsgrondslag ODB ∅ 2. Bij samenvoeging van erfpachten met ongelijke tijdvakken, wordt de einddatum van de looptijd van het verenigde recht vastgesteld op de einddatum van het lopend tijdvak met de kortst resterende duur.	
21	Tijdelijke bestemmingswijziging €	Tijdelijke toestemming tot afwijkend gebruik bestaande erfpacht
	n.v.t.	
	De tijdelijke bestemmingswijziging wordt niet vastgelegd in een in de registers ingeschreven akte maar in een notariële verklaring. Aan de wijziging is dus geen zakelijke werking verbonden; zij geldt uitsluitend tussen partijen. Omdat hierdoor geen sprake is van een levering kent de tijdelijke wijziging geen fiscale component.	
23.	Tuinuitbreiding BB €	Nieuwe uitgifte van tuingrond gekoppeld aan vereniging met bestaande erfpacht
	a. Uitbreiding ODB b. Vereniging ODB	
	1. Omdat de uitbreiding geen betrekking heeft op bouwgrond (wordt niet bebouwd) valt de levering uitsluitend onder de heffing van ODB 2. Omdat door vereniging niet meer rechten worden verkregen is de heffingsgrondslag ODB ∅. 3. Het eerste tijdvak van het nieuw uit te geven perceel eindigt op de expiratiedatum van de lopende erfpacht; zie algemene opmerking b.	
24.	Tussentijdse afkoop	Tussentijdse vooruitbetaling canon voor resterend gedeelte lopend tijdvak bestaande erfpacht
	ODB	
	Omdat niet meer rechten worden verkregen is de heffingsgrondslag ∅	
25.	Uitsluiting canonindexering €	Uitsluiting van de jaarlijkse (AB98/2000) of 5-jaarlijkse (AB66/94) canonaanpassing aan inflatie bestaande erfpacht
	ODB	
	Omdat niet meer rechten worden verkregen is de heffingsgrondslag ∅	
26.	Verlenging tijdelijke erfpacht € T	Verlenging van de looptijd van een bestaande tijdelijke erfpacht
	ODB	
27	Verticale splitsing BB	Splitsing van een bestaande erfpacht in 2 of meer erfpachten
	ODB	
	Omdat niet meer rechten worden verkregen is de heffingsgrondslag ∅	
28.	Vervroegde wijziging erfpacht AB €	Vervroegde herziening algemene voorwaarden en canon bij einde tijdvak van lopende voortdurende erfpacht
	ODB	
	Omdat niet meer rechten worden verkregen is de heffingsgrondslag ∅	

overzicht fiscale behandeling processen erfpachtbeheer

Voetnoten

i. Algemene en bijzondere voorwaarden (AB; BB) canon (€) looptijd (T)*

iii. Algemene opmerkingen:
   a. indien een door de erfpachter gevraagde wijziging meer deelwijzigingen betreft, dient voor elke deelwijziging afzonderlijk het fiscaal regime bepaald te worden.
   b. Indien een levering onderworpen is aan omzetbelasting (BTW) en de resterende duur van de looptijd / het lopend tijdvak is korter dan 50 jaar; dan dient bepaald te worden of sprake is van een levering of een verhuurdienst. Bij een verhuurdienst kan bij aftrekgerechtigde ondernemers desgewenst worden geopteerd voor belaste verhuur. Daarom dienen in al dit soort gevallen per geval de heffingswijze (eenmalige afdracht of BTW belaste canonbetaling) en heffingsgrondslag in overleg met Fiscadam in maatwerk bepaald te worden.
   c. Als de fysieke effectueringsdatum van een wijziging méér dan 2 weken voor de datum van aktepassering ligt, kan sprake zijn van een economische levering. Voor de fiscus is sprake van een economische levering als enig risico met betrekking tot het tenietgaan of een waardeverandering van de onroerende zaak overgaat op de verkrijger. Het moment van deze risico-overdracht moet dan tussen partijen helder zijn vastgelegd. In verband met de fiscale consequenties en de behandeling daarvan is het van groot belang te onderkennen of sprake is van een economische levering. Raadpleeg bij twijfel steeds Fiscadam.
      1. indien sprake is van een economische levering en de datum daarvan ligt méér dan 2 weken voor de datum van aktepassering, dan dient de beheerder binnen 2 weken melding voor de overdrachtsbelasting te doen van een “economische levering” van de wijziging; de erfpachter dient binnen 4 weken aangifte te doen voor de overdrachtsbelasting. Indien van toepassing kan de erfpachter bij zijn aangifte een beroep doen op (gedeeltelijke) vrijstelling op grond van artikel 15.1.i. Wet belastingen van Rechtsverkeer.
      2. indien een levering belast is met overdrachtsbelasting (ODB) en aktetransport vindt plaats binnen 2 weken na de datum van economische levering, dan verzorgt de notaris de fiscale afwikkeling inclusief –indien van toepassing- een eventueel beroep op (gedeeltelijke) vrijstelling op grond van artikel 15.1.i. Wet belastingen van Rechtsverkeer.
   d. Indien een levering onderworpen is aan omzetbelasting dan dient uiterlijk binnen 2 weken na de maand waarin de (economische) levering plaatsvond een BTW-factuur aan de erfpachter uitgereikt te worden.
   e. Een aantal wijzigingen wordt aangemerkt als verwerving (en levering) van meer (of een aanvullend) recht (toename economische waarde erfpacht door verhoging vloeroppervlak, bestemming of looptijd). De heffingsgrondslag voor de ODB is dan normaliter gekoppeld aan die waarde-verandering; welke in de regel is gekoppeld aan de canonverhoging.

iv. De zinsnede “eerste ingebruikneming conform bestemming” is een fiscaal begrip voor de BTW. Hiermee wordt niet de oplevering van de opstallen bedoeld, maar de eerste ingebruikneming van de nieuwbouw of nieuw vervaardigde onroerende zaak volgens de daarop rustende bestemming. Voor de goede orde: van een “eerste ingebruikneming conform bestemming” is geen sprake bij erfpachtrechtelijke wijzigingen zoals een bestemmingswijziging.