To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]; 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Cc: 5.1.2e , 5.1.2e van[5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e (OGA)
Sent: Thur 6/23/2016 2:53:32 PM
Subject: FW: overdrachtsbelasting bij overstap van een voortdurend recht naar en eeuwigdurend recht?
Received: Thur 6/23/2016 2:53:33 PM

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,

Hierbij zend ik jullie het antwoord van 5.1.2e van de gemeente Den Haag. Hij stelt zich op het standpunt dat alleen bij een essentiële wijziging van de voorwaarden (looptijd, gebruik) van het recht er sprake is van overdrachtsbelasting. Bij de overstap van het voortdurende naar eeuwigdurende stelsel wijzigt de looptijd (looptijd blijft oneindig) en gebruik niet en verandert alleen de schuldplichtigheid.

Groet,

5.1.2e 5.1.2e
Financieel beleidsadviseur
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: 5.1.2e [5.1.2e @denhaag.nl]
Verzonden: donderdag 23 juni 2016 11:12
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e (OGA)
Onderwerp: RE: overdrachtsbelasting bij overstap van een voortdurend recht naar en eeuwigdurend recht?

Hi 5.1.2e

Excuus voor de late beantwoording, jouw mail kwam net aan het begin van mijn vakantie binnen. Ik kom er nu pas aan toe om het te lezen.
De situatie waarin voortdurende rechten worden omgezet naar eeuwigdurende rechten komt mij vanuit het Haagse niet bekend voor. Het zou kunnen dat onze eerste AB waarin voor het eeuwigdurende stelsel is gekozen (AB1986) kenmerken had van voortdurend erfpacht. De latere herzieningen en wijzigingen van dit AB hebben dat er uitgehaald.

Vwb de redenatie van KPMG het volgende. Ik zou stellen dat bij het wijzigen van erfpachtrecht alleen sprake kan zijn van het afstand doen van een bestaand recht tegen verkrijging van een nieuw recht indien één van de essentiele voorwaarden (looptijd, gebruik etc) wijzigt. Wanneer de wijziging alleen ziet op de periodiek schuldplichtigheid wordt dit niet beschouwd als een essentiële wijziging, het bestaand recht blijft dus in stand. In die zin lijkt KPMG zich hier wat tegen te spreken omdat zij eerst stellen dat er wel sprake is van een nieuw recht maar vervolgens betogen dat de wijziging alleen ziet op de periodieke schuldplichtigheid.

In mijn ogen dus geen belastbare verkrijging voor de overdrachtsbelasting.

Groet, 5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e (OGA) [5.1.2e @amsterdam.nl]
Verzonden: vrijdag 10 juni 2016 15:51
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: overdrachtsbelasting bij overstap van een voortdurend recht naar en eeuwigdurend recht?

Hoi 5.1.2e

Amsterdam is nog niet in gesprek gegaan met de Belastingdienst over vpb. Het is nog even wachten op hun eerste reactie op onze

notitie. Ik weet dat Den Haag veel tijdelijke en eeuwigdurende rechten heeft en ook een beperkt aantal voortdurende rechten heeft uitgegeven. Zoals je weet heeft Amsterdam vooral veel voortdurende rechten, die – zo is nog steeds het plan - in de loop van 2017 de mogelijkheid krijgen om vrijwillig over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel, de AB 2016.

Inmiddels hebben we bij KPMG advies ingewonnen of er sprake is van overdrachtsbelasting bij die overstap van het voortdurende naar het eeuwigdurend stelsel. KPMG zegt daarover het volgende:

"Bij de omzetting van een bestaand erfpachtrecht op de AB 2016 worden de voorwaarden gewijzigd waaronder het erfpachtrecht is gevestigd. Deze wijziging zal naar onze mening moeten worden beschouwd als een wijziging van een beperkt recht in de zin van artikel 6 lid 2 Wbr en zal uit deze hoofde worden beschouwd als het afstand doen van dit recht tegen verkrijging van een nieuw recht.
Vervolgens wordt voor via de werking van artikel 9 lid 2 Wbr dubbele heffing voorkomen doordat de maatstaf van heffing wordt beperkt tot het verschil in waarde van het "oude"en het "nieuwe" recht. Een verschil in waarde zal zich in beginsel enkel voor doen wanneer het bestaande recht wordt uitgebreid wanneer bijvoorbeeld een tijdelijk erfpachtrecht wordt omgezet in een voortdurend erfpachtrecht of wanneer de grond van het perceel waarop het erfpacht betrekking heeft toeneemt.
Op grond van de tweede volzin van artikel 9 lid 2 Wbr wordt geen (belast) waarde verschil onderkend wanneer enkel de schuldplichtigheid wijzigt. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als in een voortdurend erfpachtcontract is opgenomen dat de canon bij einde van bepaalde tijdvakken wordt herzien (zoals onder de huidige AB).
De wijzigingen van de huidige AB naar de AB 2016 zien met name op de verschuldigdheid, de hoogte van de canon en de afschaffing van erfpachttijdvakken met daaraan verbonden canonherziening; de overige wijzigingen zijn minimaal en zijn geen wijzigingen die een positieve invloed hebben de waarde van de erfpacht, noch op de waarde in het economische verkeer van de zaak waarop de erfpachtrechten betrekking hebben.
Ingeval van de overstap van een bestaand erfpachtrecht van de huidige AB naar de AB 2016 wijzigt daarom naar onze mening enkel de schuldplichtigheid. Het bestaande erfpachtrecht wordt immers niet uitgebreid, er wordt enkel van de reeds bestaande mogelijkheid gebruik gemaakt om de canon te herzien. Het feit dat de wijziging eenmalig is, dat wil zeggen dat hierna geen wijzigingen meer plaatsvinden in de canon (los van indexatie), is geen cruciaal verschil ten opzichte van de voortdurende mogelijkheid tot wijziging bij einde tijdvak(ken).
Onder de huidige AB geschiedt de uitgifte in erfpacht voor onbepaalde tijd te verdelen in tijdvakken, het is derhalve niet zo dat onder de huidige AB de erfpacht slechts voor een de duur
van een tijdvak wordt uitgegeven. Aan de looptijd van de erfpacht wordt derhalve niets wezenlijks gewijzigd door de wijziging van voortdurend naar eeuwigdurend. Er is immers nog steeds sprake is van hetzelfde erfpachtrecht met voortdurende looptijd, er is geen wijziging van de duur van de overeenkomst."

Vooruitlopend op eventuele gesprekken met de Belastingdienst hoor ik graag of jij het eens bent met KPMG. Weet jij of de Haagse notaris overdrachtsbelasting in rekening brengt bij de overstap van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpacht en weet jij wat de maatstaf van heffing is als overdrachtsbelasting wordt geheven? De waarde van het nieuwe erfpachtrecht minus de waarde van het oude erfpachtrecht? Hoe bepaal je de nieuwe en de oude waarde? Als de canon onder het oude voortdurende stelsel lager is dan in het eeuwigdurende stelsel kan het zijn dat de waarde van het voortdurende erfpachtrecht meer waard is dan de waarde van het eeuwigdurende erfpachtrecht.

Ik hoor graag van je.

Goed weekend!

5.1.2e 5.1.2e
Financieel beleidsadviseur
Erfpacht en Uitgifte
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2e
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

De informatie verzonden in dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Indien

05149
ericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken maar de afzender direct te informeren door het bericht te retourneren en het daarna te verwijderen. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van de in de e-mail ontvangen informatie aan derden is niet toegestaan. De gemeente Amsterdam staat niet in voor de juiste overbrenging van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan. Externe e-mail wordt door de gemeente Amsterdam niet gebruikt voor het aangaan van verplichtingen.

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op: http://www.denhaag.nl/disclaimer