5 Op pagina 12 van de voordracht 'Overstapregeling van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht' wordt gesteld: 'De afkoopsom is minimaal gelijk aan de bij overstap in de erfpachtakte opgenomen erfpachtgrondwaarde'.

a. Wordt hier gedoeld op de grondwaarde opgenomen in het oude voortdurende contract? Zo ja, waarom is dit dan het geval? Als er voor een lange periode is afgekocht of als mensen een lage canon hebben kan de afkoopsom toch ook lager zijn dan de grondwaarde?

Antwoord 5a:
Hiermee wordt de volgende situatie bedoeld:

Indien de erfpachter van een recent (in 2015 of 2016) onder AB2000 uitgegeven erfpachtrecht, voor zijn huidige tijdvak een relatief lage canon heeft vanwege het lage AB2000-canonpercentage, zou de eeuwigdurende afkoopsom bij overstap lager kunnen uitkomen dan de erfpachtgrondwaarde bij de uitgifte.
Voor de BTW wenst de fiscus echter dat de afkoopsom van zo'n uitgegeven recht gelijk is aan de grondwaarde waartegen is uitgegeven.
Wanneer de gemeente dan alleen die lagere eeuwigdurende afkoopsom in rekening brengt, loopt de gemeente een fiscaal risico inzake de BTW (@ 5.1.2e: klopt dit?)

Een voorbeeld:
De erfpachter heeft in 2016, onder AB2000, grond nieuw uitgegeven gekregen tegen een erfpachtgrondwaarde van € 100.000 en een canon van € 810 (omdat het canonpercentage in 2016 voor AB2000-uitgiften, die vóór 1 oktober 2014 waren gecontracteerd, 0,81% was). Deze € 100.000 was, bij de uitgifte, grondslag voor de BTW-heffing over de gronduitgifte en de BTW-verrekening in de grex.
De erfpachter stapt in 2017 over naar de AB2016. De eeuwigdurende afkoopsom, gebaseerd op de canon van € 810 voor de jaren 2017-2066, vermeerderd de netto-contante waarde van de overstap-grondwaarde in 2066, komt uit op bijv. € 70.000.
Wanneer de gemeente in deze situatie slechts de eeuwigdurende afkoopsom van € 70.000 in rekening zou brengen, zou de fiscus (@ 5.1.2e: wat vindt de fiscus dan?)
Daarom is, voor deze situaties, de bepaling opgenomen dat de eeuwigdurende afkoopsom niet lager kan zijn dan de erfpachtgrondwaarde waartegen is uitgegeven.
In dit voorbeeld wordt de eeuwigdurende afkoopsom dan niet € 70.000, maar € 100.000, zodat de fiscus niet (@ 5.1.2e: wat zou de fiscus anders doen?)

In de praktijk raakt deze bepaling alleen de groep erfpachtrechten waarvoor de gemeente dit fiscale risico loopt. Immers, voor oudere rechten is de historische erfpachtgrondwaarde inmiddels aanzienlijk lager dan de actuele grondwaarde, vanwege de inflatie en de grondwaardestijgingen over de jaren sinds de historische gronduitgifte.

b. Indien wordt verwezen naar de erfpachtgrondwaarde op moment van overstap: waarom geldt dan deze erfpachtgrondwaarde als minimum? Wederom: Als er voor een lange periode is afgekocht of als mensen een lage canon hebben kan de afkoopsom toch ook lager zijn dan de grondwaarde? In welke gevallen zou de afkoopsom hoger kunnen zijn dan de erfpachtgrondwaarde?

Antwoord 5b:
De betreffende zinsnede betreft de erfpachtgrondwaarde bij uitgifte, en niet de erfpachtgrondwaarde bij overstap.