HOUTHOFF BURUMA

Postbus 75505, 1070 AM Amsterdam
Gustav Mahlerplein 50, Amsterdam

Notitie

Aan	Gemeente Amsterdam, de heer xxxxx, mw. xxxx	xxx Kandidaat-notaris T +31 (xxx F +31 (xxx M +31(xxx xxxxx
Datum	19 juli 2012	
Betreft	Herstructurering August Allebéplein	
Referentie	230004134/4028721.2	

1. Inleiding

1.1. De gemeente Amsterdam ("**Gemeente**") is voornemens het winkelplein August Allebéplein te ontwikkelen om het plein veiliger en aantrekkelijker te maken. Een van de onderdelen van het plan betreft het appartementencomplex plaatselijk bekend als Postjesweg 181 tot en met 527 (oneven nummers), August Allebéplein 6 tot en met 26 (even nummers) en Jan Tooropstraat 47 te Amsterdam ("**Complex**").

1.2. De Gemeente heeft met de eigenaars van de winkels op de begane grond van het xxxx

2. Huidige situatie

2.1. Complex

2.1.1. Het Complex is in 2002 gesplitst in appartementsrechten. In de splitsing in appartementsrechten zijn betrokken de rechten van erfpacht van de percelen kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie D, nummers xxx en xxx.

2.1.2. Het Complex bestaat uit xxx appartementsrechten en de appartementsrechten hebben de volgende bestemmingen:

a. de indexnummers xxx tot en met xxx: woningen met berging;

b. de indexnummers xxx tot en met xxx: winkelruimte; en

c. de indexnummers xxx en xxx: bedrijfsruimte.

2.2. *Uitbreiding*

2.2.1. De Uitbreiding maakt deel uit van het perceel kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie D, nummer xxx gedeeltelijk. Dit perceel is eigendom van de Gemeente.

3. Stappenplan

3.1. Om de Uitbreiding in de splitsing in appartementsrechten te betrekken en een gedeelte van Garage aan de splitsing te onttrekken, zullen de volgende stappen doorlopen moeten worden:

1. Kadastrale uitmeting van het af te splitsen gedeelte van de Garage en de Uitbreiding.
2. Uitgifte in erfpacht van de Uitbreiding.
3. Overdracht aandeel in Uitbreiding.
4. Verticale splitsing van de in de splitsing betrokken recht van erfpacht in een erfpacht dat in de splitsing betrokken blijft en een recht van erfpacht dat ziet op het perceel waarop het af te splitsen gedeelte van de Garage is gelegen.
5. Wijziging van de splitsing, waarbij:
   - het recht van erfpacht van het perceel grond gelegen onder het af te splitsen gedeelte van de Garage buiten de splitsing in appartementsrechten wordt gebracht; en
   - de Uitbreiding in de splitsing in appartementsrechten wordt betrokken.
6. Toedeling van een gedeelte van de Garage aan De Key.
7. Vestiging erfdienstbaarheid voor de overbouwing van de woningen boven de Garage.

3.2. Kadastrale uitmeting

3.2.1. Het Kadaster stelt bij een splitsing in appartementsrechten de voorwaarde dat alleen hele kadastrale percelen in een splitsing in appartementsrechten betrokken kunnen worden. Alvorens over te kunnen gaan tot de wijziging van de splitsing zal het af te splitsen gedeelte van de Garage en de Uitbreiding derhalve kadastraal moeten worden uitgemeten.

3.3. Uitgifte in erfpacht

3.3.1. De Uitbreiding zal in erfpacht worden uitgegeven aan de appartementeigenaars van de uit te breiden winkels. De aandelen in het erfpachtrecht zullen om fiscale redenen[1] worden gebaseerd op de oppervlakte van het gedeelte van de Uitbreiding dat de winkeleigenaars zullen verkrijgen om hun privé-gedeelte mee uit te breiden.

3.4. Overdracht aandeel in Uitbreiding

3.4.1. Om de Uitbreiding in de splitsing te kunnen betrekken is het belang dat alle appartementseigenaars gezamenlijk gerechtigd zijn tot de Uitbreiding. De appartementseigenaars van de uit te breiden winkels zullen derhalve een klein aandeel, bijvoorbeeld 1/10.000ste aandeel, overdragen aan de andere appartementseigenaars.

3.4.2. In dit geval wordt er voor gekozen om de Uitbreiding eerst uit te geven aan de winkeleigenaars gevolgd door een overdracht aan de overige appartementseigenaars, om te voorkomen dat alle appartementseigenaars de erfpachtaanbieding moeten ondertekenen.

3.5. Verticale splitsing

3.5.1. Het recht van erfpacht van het grondperceel xxx zal vervolgens verticaal gesplitst worden in een erfpacht dat in de splitsing betrokken blijft en een recht van erfpacht dat ziet op het aan de splitsing te ontrekken gedeelte van de Garage.

3.5.2. Omdat een verticale splitsing een wijziging aanbrengt in de gemeenschap van het Complex, is hiervoor de medewerking vereist van alle appartementseigenaars. Daarnaast zal voor de verticale splitsing waarschijnlijk toestemming vereist zijn van de hypotheekhouders die een recht van hypotheek hebben op de appartementsrechten.

3.6. Wijziging splitsing

3.6.1. De splitsing zal worden gewijzigd bij notariële akte. In de akte zal worden opgenomen dat het perceel waarop een deel van de Garage gelegen is aan de splitsing wordt ontrokken. De showroom en een van de bergingen in de kelder zullen wel in de splitsing betrokken blijven. Daarnaast zal de Uitbreiding in de splitsing worden betrokken.

[1] Zie hierna in paragraaf 5.4.

3.6.2. Door voormelde wijzigingen zal het reglement moeten worden aangepast, onder andere voor wat betreft de (tellers van de) breukdelen en specifieke bepalingen met betrekking tot de Uitbreiding en de Garage. Aan de akte van wijziging zal tevens een nieuwe splitsingstekening moeten worden gehecht.

3.6.3. Aangezien de toevoeging van de Uitbreiding en het onttrekken van een gedeelte van de Garage een goederenrechtelijke wijziging betreft, is voor de wijziging van de splitsing de medewerking van alle appartementseigenaars vereist. Voor de wijziging van de splitsing in appartementsrechten is daarnaast tevens vereist de medewerking van:

a. alle beperkt gerechtigden tot een of meerdere appartementsrechten;

b. allen die een beslag gelegd hebben op een of meerdere appartementsrechten; en

c. de Gemeente als grondeigenaar.

3.7. Toedeling Garage

3.7.1. Nadat een gedeelte van de Garage aan de splitsing onttrokken is, zijn alle appartementseigenaars - in de verhouding van hun breukdeel- gezamenlijk gerechtigd tot dit gedeelte van de Garage. Dit gedeelte van de Garage zal vervolgens door de appartementseigenaars aan De Key worden toegedeeld. Voor de levering van dit gedeelte van de Garage is de medewerking van alle appartementseigenaars en alle beperkt gerechtigden vereist.

3.8. Vestiging erfdienstbaarheid

3.8.1. Een gedeelte van het Complex overbouwt de Garage. Voor deze overbouwing zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd ten laste van het erfpachtrecht van de Garage en ten behoeve van de in de splitsing betrokken erfpachtrechten. Voor de vestiging van de erfdienstbaarheden is eveneens medewerking van alle appartementseigenaars en alle beperkt gerechtigden vereist.

4. Planning

4.1. Voor het wijzigen van de splitsing is wordt hieronder een voorstel gedaan voor de planning voor de wijziging van de splitsing. Graag stemmen wij deze planning in overleg met de Gemeente nader af.

Periode	Wat	Wie
November	Vergadering van eigenaars: voorstel wijziging voorleggen aan en informeren of appartementei-	Gemeente in samenwerking met het bestuur van de VVE

	genaars hier aan mee wensen te werken.	
Na vergadering VVE (indien de appartementeigenaars in mee wensen te werken)	Kadastrale uitmeting	Houthoff Buruma in samenwerking met de Gemeente
	Opstellen erfpachtaanbieding	Gemeente
	Opstellen concept akten	Houthoff Buruma
	Opstellen splitsingstekening	splitsingstekenaar
	Verzoeken toesturen aan hypotheekhouders en beslagleggers	Houthoff Buruma
Januari	Nieuwe vergadering van eigenaars: - concept stukken toelichten; en - verzamelen volmachten eigenaars	Gemeente in samenwerking met het bestuur van de VVE Volmachten: Houthoff Buruma
	Besluit tot uitgifte in erfpacht	Gemeente
Na ontvangst van: - het besluit: - alle volmachten; en - toestemmingen	Passeren akte	Houthoff Buruma

5. Fiscale aspecten

5.1. In paragraaf 3 is uiteengezet welke stappen doorlopen moeten worden om de Uitbreiding in de splitsing te betrekken en een gedeelte van de Garage aan de splitsing in appartementsrechten te ontrekken. Bij een aantal van deze stappen zullen zich belastbare feiten voordoen voor de omzetbelasting en/of de overdrachtsbelasting. In deze paragraaf worden van die stappen de fiscale gevolgen per stap uiteengezet.

5.2. *Uitgifte in erfpacht*

5.2.1. Om te kunnen bepalen of er omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting verschuldigd is bij de uitgifte in erfpacht van de Uitbreiding is de feitelijke staat van de Uitbreiding van belang.

5.2.2. De Uitbreiding wordt thans gebruikt als stoep en weg. Mocht de Uitbreiding ten tijde van de uitgifte in erfpacht nog steeds stoep en weg zijn, zal geen omzetbelasting verschuldigd zijn. De appartementseigenaars zullen dan overdrachtsbelasting verschuldigd zijn over de verkrijging van hun aandeel in de Uitbreiding. Over de verkrijging van de Uitbreiding zal 6% overdrachtsbelasting geheven worden.

5.2.3. Indien de werkzaamheden in verband met de realisatie van de Uitbreiding bij de uitgifte echter reeds zijn aangevangen bestaat de mogelijkheid dat de Uitbreiding wordt aangemerkt als bouwterrein, zodat omzetbelasting verschuldigd is bij de uitgifte. Er is sprake van een bouwterrein indien het onbebouwde grond betreft:

- waaraan bewerkingen hebben plaatsgevonden;
- ten aanzien waarvan voorzieningen zijn getroffen die uitsluitend dienstbaar zijn aan de grond;
- in de omgeving waarvan voorzieningen zijn getroffen; of
- ter zake waarvan een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit is verleend,

met het oog op de toekomstige bebouwing.

5.2.4. Wanneer de Uitbreiding kwalificeert als een bouwterrein is de Gemeente 19% omzetbelasting verschuldigd over de vergoeding, welke omzetbelasting door de appartementseigenaars aan de Gemeente zal moeten worden voldaan. Hierbij zij opgemerkt dat het tarief op 1 oktober 2012 zal worden verhoogd naar 21%.

5.2.5. Indien bij de uitgifte in erfpacht omzetbelasting verschuldigd is, kunnen de erfpachters een beroep doen op een vrijstelling voor de overdracht.

5.3. Levering aandeel in Uitbreiding

5.3.1. Direct na de uitgifte in erfpacht van de Uitbreiding zal een klein aandeel in het erfpachtrecht worden overgedragen aan de andere appartementseigenaars. Indien bij de uitgifte in erfpacht omzetbelasting verschuldigd is, zal dit ook het geval zijn bij de overdracht. Mitsdien kan bij de verkrijging een beroep worden gedaan op een vrijstelling voor de overdrachtsbelasting.

5.3.2. Is er bij de uitgifte geen omzetbelasting verschuldigd zijn, dan zal dit ook niet het geval zijn bij de overdracht. Over de verkrijging van het aandeel in het erfpachtrecht van de Uitbreiding is alsdan overdrachtsbelasting verschuldigd ad 6%.

5.3.3. Nota bene, de privégedeelten van de eigenaars van de niet winkels, zullen tengevolge van de wijziging niet worden uitgebreid. Zij verkrijgen echter wel een aandeel in de gemeenschap, waardoor ook zij omzet- danwel overdrachtsbelasting verschuldigd zullen zijn. Zij zullen waarschijnlijk alleen mee wensen te werken aan de toevoeging van de Uitbreiding, indien zij worden gecompenseerd voor de belasting die zij moeten betalen.

5.4. Wijziging splitsing

5.4.1. Bij de wijziging van de splitsing zal de Uitbreiding in de splitsing worden betrokken en een deel van de Garage aan de splitsing worden onttrokken. Deze wijziging heeft tot gevolg dat de omvang van de gemeenschap die in de splitsing betrokken is wijzigt. De vraag rijst of deze wijziging resulteert in (i) een levering of dienst voor de omzetbelasting en/of (ii) een belaste verkrijging voor de overdrachtsbelasting

5.4.2. Bij de wijziging van de splitsing ga ik er van uit dat er geen vergoeding betaald zal worden door een of meerdere appartementeigenaars aan een of meerdere appartementeigenaars. Voor de omzetbelasting is er derhalve geen sprake van een belastbaar feit.

5.4.3. Door de wijziging van de splitsing zal zowel de omvang van de gemeenschap als de aandelen van de appartementseigenaar in die gemeenschap wijzigen. De omvang van de privé-gedeelten zullen echter alleen wijzigen voor de uit te breiden van de winkels. Voor de andere appartementseigenaars blijft de omvang van hun privé gedeelte gelijk.

5.4.4. Bij wijziging van appartementsrechten is heffing van overdrachtsbelasting alleen op zijn plaats als door die wijziging ook in materiële zin een verschuiving optreedt in het belang dat de desbetreffende deelgenoot in de splitsingsgemeenschap heeft. Zoals hiervoor aangegeven blijft voor de meeste appartementseigenaars dit belang gelijk. Voor de winkels die worden uitgebreid zal dit belang toenemen, echter over de toename waren zij reeds overdrachtsbelasting verschuldigd bij de uitgifte in erfpacht van de Uitbreiding waardoor heffing van overdrachtsbelasting bij de wijziging achterwege kan blijven.

5.5. Toedeling aan De Key

5.5.1. Aangezien De Key reeds voor de wijziging van de splitsing gerechtigd was tot de Garage, zal de toedeling van het gedeelte van de Garage aan De Key om niet geschieden. Bij deze toedeling is derhalve geen belastbaar feit voor de omzetbelasting.

5.5.2. Indien een gemeenschappelijke onroerende zaak wordt verdeeld, is voor degenen wie de verdeelde zaak wordt toegedeeld sprake van een verkrijging voor de overdrachtsbelasting. Hetgeen bij een verdeling wordt verkregen wordt geacht voor het geheel te zijn verkregen. De verkrijger mag op zijn verkrijging echter het aandeel in de onroerende zaak dat hij al had in mindering brengen.

5.5.3. Na de wijziging van de splitsing zal het af te splitsen gedeelte van de Garage aan De Key worden toegedeeld. Voor de wijziging van de splitsing was De Key echter reeds gerechtigd tot het uitsluitend gebruik van het betreffende gedeelte van de Garage en het daarbij behorende aandeel in de gemeenschap. Aangezien De Key bij deze toedeling niet meer verkrijgt dan waartoe zij voor de wijziging van de splitsing toe gerechtigd was, wordt verkrijging op nihil gesteld en is derhalve door De Key geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

5.6. Vestiging erfdienstbaarheid

5.6.1. Tot slot zal er een erfdienstbaarheid gevestigd moeten worden voor de overbouwing van de woningen over de Garage. Wij gaan er vanuit dat de erfdienstbaarheid zal worden gevestigd zonder dat een retributie of anderszins een vergoeding verschuldigd is. In dat geval zal geen omzetbelasting verschuldigd zijn terzake van de erfdienstbaarheid.

5.6.2. Voor de overdrachtsbelasting kan worden verklaard dat de waarde van de erfdienstbaarheid nihil bedraagt omdat deze een bestaande situatie vastleggen. Derhalve zullen de bewoners van het Complex bij de vestiging van de erfdienstbaarheid ook geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.