**Bijlage voorbeelden overdrachtsbelasting**

We merken hierbij op dat onderstaande voorbeelden zijn gestileerd en mogelijk nog worden gewijzigd en/of aangevuld naar aanleiding van het advies van de Grondwaarde commissie, de overstapregeling en aanvullend beleid.

*i. [redacted] vestiging van een nieuw erfpachtrecht met periodieke canonbetalingen*

Bij de uitgifte van een nieuw canonbetalend erfpachtrecht op basis van de AB 2015 en de huidige AB wordt de maatstaf van heffing op grond van artikel 9 lid 1 Wbr en artikel 11 lid 1Wbr vastgesteld aan de hand van de gekapitaliseerde waarde van de canonverplichtingen. [redacted] kapitalisatie factor is op basis van de bijlage bij het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer in beide gevallen 17 aangezien de erfpachtrechten voor onbepaalde tijd worden uitgegeven. Er is overdrachtsbelasting verschuldigd behoudens situaties waarbij uit andere hoofde een vrijstelling kan worden toegepast.

*ii. [redacted] vestiging van een nieuw erfpachtrecht tegen (de eenmalige) betaling van een afkoopsom*

Bij de uitgifte van nieuwe grond in erfpacht onder de AB 2015 waarbij de erfpachter ervoor kiest de canon af te kopen is de maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting op grond van artikel 9 lid 1 Wbr gelijk aan de betaalde afkoopsom. Hetzelfde geldt voor een erfpachtrecht dat wordt uitgegeven op basis van de huidige AB. Er is in beide gevallen overdrachtsbelasting verschuldigd over de afkoopsom wanneer geen vrijstelling van toepassing is.

*iii. Voorbeeld periodieke canon voortlurend naar periodieke canon eeuwigdurend*

*Een erfpachter verkrijgt een voortlurend erfpachtrecht op basis van de huidige AB. Bij deze verkrijging wordt overdrachtsbelasting betaald over de gekapitaliseerde waarde van de canon. Op het moment van overstap bedraagt de periodieke canon van de voortlurende erfpacht op basis van de huidige AB EUR 100. [redacted] nieuwe canon onder de AB 2015 wordt vastgesteld op EUR 110.*

Op grond van artikel 6 lid 2 Wbr wordt de wijziging van een beperkt recht beschouwd als afstand van dat recht tegen verkrijging van een nieuw recht. Hiervan is naar onze mening sprake. Vervolgens wordt op grond van artikel 9 lid 2 Wbr de waarde van de verkrijging gesteld op het verschil in waarde tussen het "oude" en het "nieuwe" recht.

De waarde van het oude recht berekaagt ingevolge artikel 11 lid 1 Wbr en de bijlage bij het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer EUR 1.700 terwijl de waarde van het nieuwe recht, zonder rekening te houden met indexatie, EUR 1.870 bedraagt. Dit betekent in beginsel dat overdrachtsbelasting is verschuldigd over het verschil van EUR 170.

Echter, op basis van de tweede volzin geldt dat geen waardeverschil wordt onderkend als enkel de schuldplichtigheid wordt gewijzigd. Nu enkel de hoogte van de canon wordt gewijzigd is hiervan sprake wordt het waarde verschil op nihil gesteld. Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

*iv. Afgekochte canon voortdurend naar periodieke canon eeuwigdurend*

*Een erfpachter verkrijgt een voortdurend erfpachtrecht op basis van de huidige AB. Bij deze verkrijging wordt overdrachtsbelasting betaald over afkoopsom. De erfpachter heeft hiernee een canon van EUR 100 afgekocht voor 50 jaar. Bij de overstap per einde tijdvak loopt de periode van afkoop af en is in beginsel wederom een periodieke canon verschuldigd van EUR 100. [redacted] nieuwe canon onder de AB 2015 wordt vastgesteld op EUR 110.*

De uitwerking is gelijk aan bovenstaand voorbeeld bij iii.

*v. Periodieke canon voortdurend naar afgekochte canon eeuwigdurend*

*Een erfpachter verkrijgt een voortdurend erfpachtrecht op basis van de huidige AB. Bij deze verkrijging wordt overdrachtsbelasting betaald over de gekapitaliseerde waarde van de canon.*

*Op het moment van overstap bedraagt de periodieke canon van de voortdurende erfpacht op basis van de huidige AB EUR 100. [redacted] afkoopsom om de canon eeuwigdurend af te kopen bedraagt EUR 2.000.*

Op grond van artikel 6 lid 2 Wbr wordt de wijziging van een beperkt recht beschouwd als afstand van dat recht tegen verkrijging van een nieuw recht. Hiervan is naar onze mening sprake. Vervolgens wordt op grond van artikel 9 lid 2 Wbr de waarde van de verkrijging gesteld op het verschil in waarde tussen het "oude" en het "nieuwe" recht. Het nieuwe recht is gelijk aan de afkoopsom ad EUR 2.000.

De waarde van het oude recht bedraagt ingevolge artikel 11 lid 1 Wbr en de bijlage bij het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer EUR 1.700. Dit betekent in beginsel dat overdrachtsbelasting is verschuldigd over het verschil van EUR 300.

Echter, op basis van de tweede volzin geldt dat geen waardeverschil wordt onderkend als enkel de schuldplichtigheid wordt gewijzigd. Nu het waarde verschil enkel verband houdt met de een gewijzigde canon is hiervan sprake wordt het waarde verschil op nihil gesteld.Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

*vi. Afgekochte canon voortdurend naar afgekochte canon eeuwigdurend*

*Een erfpachter verkrijgt een voortdurend erfpachtrecht op basis van de huidige AB. Bij deze verkrijging wordt overdrachtsbelasting betaald over afkoopsom. De erfpachter heeft hiernee een canon van EUR 100 afgekocht voor 50 jaar. Bij de overstap per einde tijdvak loopt de periode van afkoop af en is in beginsel wederom een periodieke canon verschuldigd van EUR 100. [redacted] afkoopsom om de canon eeuwigdurend af te kopen bedraagt EUR 2.000.*

De uitwerking is gelijk aan bovenstaand voorbeeld bij v.

01340

404482