From: (10)(2e), (10)(2e) [(10)(2e)@amsterdam.nl]
Sent: Wed 6/28/2017 5:03:57 PM
Subject: RE: Gevolgen regelingen AB2016 voor overdrachtsbelasting
Received: Wed 6/28/2017 5:03:58 PM

Hoi (10)(2e)

Overdrachtsbelasting wordt bij verkoop berekend over de koopsom voor het erfpachtrecht verhoogd met de NCW van de verschuldigde canon. Bij een canonbetalend erfpachtrecht is dat 17 maal de gemiddelde canon (dus rekening houdend met aan het recht verbonden indexeringen en herzieningen).

1. Als de canon eeuwigdurend is afgekocht, dan is er aan de gemeente geen canon meer verschuldigd en komt dat gegeven in de koopsom van het afgekochte erfpachtrecht tot uitdrukking. In wezen is er dan geen informatie nodig anders dan dat de canon eeuwigdurend is afgekocht. Info: eeuwigdurend afgekocht
2. Bij canon voortdurend tot ET en daarna en eeuwigdurend afgekocht, zit de eeuwigdurende afkoopsom in de koopsom en moet de notaris alleen opplussen voor de tot einde tijdvak nog verschuldigde canon; op basis van de actuele canon, het canontype en de einddatum tijdvak kan de notaris met een in de wetgeving opgenomen tabel de NCW bepalen. Info: actuele canon en canonsoort tot einddatum tijdvak + eeuwigdurend afgekocht vanaf ET
3. Canon voor zowel voort- als eeuwigdurend is voor de notaris maar weinig anders dan bij een voortdurend recht, waarvoor de te beschouwen periode in 2 opvolgende tijdvakken valt.. Voor de bepaling van de gemiddelde canon moet hij naast de indexering van de huidige canon ook een inschatting maken van de canon na CHET. Bij eeuwigdurende erfpacht is die canon op prijspeil overstap bekend. Info: actuele voortdurende canon en canonsoort met ET en actuele canon eeuwigdurend ten tijde van overstap
4. Voortdurend afgekocht tot ET met opvolgend canon is het spiegelbeeld van 2. De canon tot ET is verdisconteerd in de koopsom van het erfpachtrecht en het opplussen ziet op de periode vanaf ET tot 51,33 jaar. Info: voortdurend afgekocht met ET en actuele canon eeuwigdurend ten tijde van overstap.

Om de notaris de informatie te geven, waarmee hij alle situaties te lijf kan gaan zou aanvullend op de thans in ReLight opgenomen informatie voor het voortdurende recht (die bij overstap na ET kan vervallen) ook de actuele eeuwigdurende canon en de status canonbetalend / eeuwigdurend afgekocht moeten worden opgenomen.

Groeten,

(10)(2e)

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: woensdag 28 juni 2017 07:09
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Gevolgen regelingen AB2016 voor overdrachtsbelasting

Beste (10)(2e),
Bedankt voor de info. Ik begrijp er al veel meer van, maar wat moet ik nu in ReLight opnemen in de volgende situaties:

1. Huidige en eeuwigdurend worden afgekocht. Ik heb dan volgens mij alleen de twee afkoopbedragen in Hermes staan. Volstaat dan het afkoopbedrag van voortdurend met de einddatum voortdurend en het afkoopbedrag eeuwigdurend, die automatisch ingaat na beëindiging voortdurend?
2. Bij canon voortdurend en afgekocht eeuwigdurend, kan ik de (actuele) canon met einddatum en het afkoopbedrag eeuwigdurend tonen
3. Bij canon voortdurend en canon eeuwigdurend. Dan kan ik de huidige geïndexeerde voortdurende geven en moet ik dan ook de geïndexeerde eeuwigdurende (dus de canon die ieder jaar op 1 januari geïndexeerd wordt) geven.
4. Huidig afkocht en canon eeuwigdurend. Dan kan ik het huidige afkoopbedrag tonen en de geïndexeerde eeuwigdurende canon?.

met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Projectleider IV VES
Stafunit Informatievoorziening Cluster Ruimte & Economie
tel. (10)(2e)
Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: dinsdag 27 juni 2017 11:26
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: RE: Gevolgen regelingen AB2016 voor overdrachtsbelasting

Hoi Bert,

De info in Relight is er uitsluitend voor de heffing van overdrachtsbelasting bij verkoop van een erfpachtrecht. Op basis van de koopsom en de informatie in ReLight (hoogte actuele canon of infocanon, canontype, afkoop, datum einde tijdvak), kan de notaris de verschuldigde overdrachtsbelasting bepalen en heffen (zijn verantwoordelijkheid). Voor de bepaling van de grondslag moet de notaris de netto contante waarde bepalen van de canonverplichting over een periode van 51,3333 jaar, hetgeen bij in de wet vastgelegde wegingsfactoren (NCW) neerkomt op 17 maal de gemiddelde canon. Notarissen gaan bij canonbetalende erfpachtrechten vaak uit van 17 maal de actuele canon, maar daarover heeft de belastingdienst aan het Amsterdamse notariaat vragen gesteld.

Voor bij uitgifte gevestigde eeuwigdurende erfpachtrechten wordt de benodigde informatie minder omdat de canon niet meer periodiek wordt herzien en eeuwigdurend kan zijn afgekocht; de actuele canon voor canonbetalende rechten of de constatering dat de canon is afgekocht zouden dan moeten volstaan.

Voor door overstap tot stand gekomen eeuwigdurende erfpachtrechten wordt de benodigde informatie echter meer omdat de periode waarover de canon moet worden bepaald zowel de huidige als de toekomstige canon na de CHET-datum binnen de te beschouwen periode van 51,33 jaar vallen. De informatie van zowel de periode tot als na de oude einddatum van het tijdvak moeten dan beschikbaar zijn.

Groeten,

(10)(2e)

PS: bij mutatie van een erfpachtrecht heeft de notaris informatie nodig over de verandering van de canon; die kan hij ontlenen aan de aanbieding tot wijziging. Voor de overstap is onze stelling dat geen overdrachtsbelasting verschuldigd is omdat overstap ziet op de contractueel voorziene herziening van de canon, die van heffing is vrijgesteld..

Van: (10)(2e), (10)(2e)
Verzonden: maandag 26 juni 2017 08:25
Aan: (10)(2e), (10)(2e)
Onderwerp: Gevolgen regelingen AB2016 voor overdrachtbelasting

Beste (10)(2e),
Ik ben bezig om na te gaan wat we in ReLight aan moeten passen om de notarissen (ne makelaars) van de juiste informatie te voorzien bij de verschillende mogelijkheden/opties die nu in AB2016 mogelijk zijn. Nu gaf (10)(2e) aan dat er in ReLight ook een bedrag is opgenomen waaraan de notaris kan uitrekening wat de overdrachtsbelasting wordt bij verkoop.
Ik vroeg me af wat we dit bij de verschillende opties die we in AB2016 krijgen hiervoor in moeten vullen? Ik hoop dat jij daar enig licht in kunt laten schijnen.
met vriendelijke groet,

(10)(2e) (10)(2e)
Projectleider IV VES
Stafunit Informatievoorziening Cluster Ruimte & Economie
tel. (10)(2e)
Bezoekadres: Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam