From: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
Sent: Mon 5/15/2017 7:05:12 AM
Subject: FW: Canon voor de inkomstenbelasting
Received: Mon 5/15/2017 7:05:13 AM

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 13 april 2017 16:59
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp: RE: Canon voor de inkomstenbelasting

Dag 5.1.2e,

Gisteren mailde ik je dat "*Het risico bestaat dat de schuldig gebleven canon niet aftrekbaar is op het moment dat de voldoening van deze schuld (terugbetaling) feitelijk is beperkt (3:120, lid 2 wet IB 2001). Als dat hier ook geldt (de gemeente gaat de schuld alleen innen als er een positief saldo uit de verkoop van de woning resteert (opbrengst minus bankschulden)) dan zou de fiscus deze aftrekbeperking met succes in stelling kunnen brengen.*".
Uit de zin in jouw mail hieronder "*Alleen als de woning onder water komt te staan, loopt de gemeente een risico als de verkoper de restschuld niet kan voldoen*" leid ik af dat de gemeente Amsterdam zich alleen zal verhalen op het verschil tussen de verkoopopbrengst van de woning minus de daarop rustende schulden. Als dat juist is, dan wordt daarmee het risico vergroot, dat de canon niet aftrekbaar is op grond van 3.120, lid 2 wet IB 2001.
Je zou het risico naar ons idee kunnen verminderen door de gemeente Amsterdam verhaal te laten halen op alle bezittingen, ultiem leidend tot schuldsanering.

Een ander risico dat ik gisteren aanstipte lag in het vereiste dat de kosten op de erfpachter moeten 'drukken' (op grond van art. 3.110 en art. 3.111, lid 1 IB 2001). Uit de parlementaire behandeling blijkt dat met drukken wordt bedoeld het daadwerkelijk betaald zijn van de uitgaven. Er moet sprake zijn van op de belastingplichtige financieel drukkende uitgaven. Het doet er niet toe uit welke middelen de kosten worden betaald.
Dat betekent naar ons idee dat de middelen afkomstig mogen zijn van de gemeente, in de vorm van een lening. In dat verband is art 3.147 Wet IB 2001 van belang: De kosten komen voor aftrek in aanmerking op het tijdstip waarop zij rentedragend zijn geworden. Om het risico op uitsluiting van aftrekbaarheid zo klein mogelijk te houden adviseren we je de lening daadwerkelijk rentedragend te laten zijn (laagrentend en niet renteloos).

Volledige zekerheid dat de canon aftrekbaar blijft, kunnen we je niet geven. De mogelijkheid bestaat dat de Belastingdienst een andere uitleg aan de wet geeft. Het is een unieke situatie, die mogelijk alleen in Amsterdam speelt. We kennen helaas geen beleid of rechtspraak die ziet op deze situatie. Wil je volledige zekerheid, dan moeten we het voorleggen aan de Belastingdienst.

Hartelijke groet,
5.1.2e

5.1.2e
Bureau Fiscaal Advies & Control

Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

kantooradres:
Herikerbergweg 290
1101 CT Amsterdam

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: woensdag 12 april 2017 13:41
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: RE: Canon voor de inkomstenbelasting

Hoi 5.1.2e

Zoals blijkt uit mij (onderstaand in gekopieerde) kruisende mail, ga ik er van uit dat de lening niet kwalificeert als eigenwoninglening en dat de eventuele rente inderdaad niet aftrekbaar is. Daarnaast is het niet de bedoeling terugbetaling feitelijk te beperken. Door als zekerheid hypotheek te vestigen, zal de schuld als eerste (bij een eerder hypotheek als tweede) worden voldaan. Alleen als de woning onder water komt te staan, loopt de gemeente een risico als de verkoper de restschuld niet kan voldoen. Volgens mij is dat niet de situatie waarop 3.120.2 IB ziet en zeil ik precies langs de klippen van 3.119a en 3.120.2 IB.

Kan ik met de aandachtspunten ter uitwerking in het achterhoofd wel uitgaan van de aftrekbaarheid van de canon om te kunnen bepalen wat de erfpachter-bewoner kan betalen?

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: woensdag 12 april 2017 13:10
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e
Onderwerp: RE: Canon voor de inkomstenbelasting

Hoi 5.1.2e

In aansluiting op ons telefoontje van zo-even, bevestig ik dat er op dit moment nog geen voldragen regeling aan B&W wordt voorgelegd, maar de contouren van mogelijke regeling die de komende periode uitwerking behoeft.

Om mijn eigen gedachten daarbij meer op een rijtje te zetten een grove schets van de nog in de voordracht op te nemen strekking van de regeling, die beoogt een faciliteit te bieden:

aan erfpachter-/bewoners die:

- buiten de huidige vangnetregeling bij CHET vallen (kwijtschelding van een gegeven inkomens en vermogenspositie te hoge canon binnen werkingsgebied jaarinkomen € 53.152 en vermogen € 36.398)
- waarvan het jaarinkomen desondanks niet toereikend is om de na CHET / overstap verhoogde canon te voldoen (bijvoorbeeld op basis normen NIBUD),
- terwijl het vermogen in overwegende/belangrijke mate bestaat uit de eigen woning (dat wil zeggen dat de waarde van het erfpachtrecht verminderd met de hypothecaire lening die voor de financiering is aangegaan meer bedraagt dan € 36.398),
- waardoor betaling van de verhoogde canon zou neerkomen op een "gedwongen" verkoop van de woning en verhuizing als geen faciliteit wordt geboden

waarvan de gedachte invulling bestaat uit

- voortzetting van de jaarlijkse betaling van de oude canon
- bepaling van het deel van de canonverhoging, die aanvullend kan worden voldaan, daarbij rekening houdend met de fiscale behandeling van de canon in de Inkomstenbelasting,
- het bieden van een kredietfaciliteit voor dat deel van de verhoogde canon dat redelijkerwijs binnen de onder 1 bepaalde contouren niet uit eigen middelen kan worden voldaan,

waarbij de lening

- van jaar tot jaar wordt verhoogd met dat deel van de verhoogde geïndexeerde / voor inflatie gecorrigeerde canon dat niet uit eigen middelen kan worden voldaan (als vermogen tot onder € 36.398, dan komt erfpacht mogelijk in aanmerking voor kwijtschelding, waardoor geen aftrek)
- renteloos of laagrentend is (denk aan rendement staatsleningen)
- wordt afgelost bij verkoop van het erfpachtrecht en
- en aflossing is verzekerd met bijvoorbeeld een recht van (tweede) hypotheek

waardoor mede op grond van de beleidsstukken Inkomstenbelasting, eigenwoningrente en Inkomstenbelasting, eigenwoningregeling sprake is van:

- een volledig aftrekbare canon en
- een lening, die niet kwalificeert als eigenwoningschuld waardoor een daarover eventueel verschuldigde rente niet aftrekbaar is.

Ook om vorenstaande gedachten te funderen, zocht (en vond) ik onderstaande artikelen in de beleidsstukken Inkomstenbelasting, eigenwoningrente en Inkomstenbelasting, eigenwoningregeling, die ik met hyperlinkjes graag met je deel.

In artikel 3.6.1. van het beleid Inkomstenbelasting, eigenwoningrente vind ik het volgende: *"Bij erfpacht kan de eigenwoningregeling gelden. De periodieke erfpachtcanon is aftrekbaar. Heeft de erfpachter een lening afgesloten om de periodieke canon te betalen, dan is die schuld geen eigenwoningschuld. De lening om de erfpachtcanon (over een bepaalde periode of eeuwigdurend) af te kopen, kan wél worden aangemerkt als eigenwoningschuld. Zie hiervoor ook artikel 3.119a, derde lid, van de Wet IB 2001. Het is mogelijk dat de erfpachter de grond bijkoopt zodat hij de volle eigendom verkrijgt. De lening voor de financiering van deze bijkoop van de grond kan worden aangemerkt als een eigenwoningschuld."*.

artikel 1.5.4. van het beleid Inkomstenbelasting, eigenwoningregeling ziet in 2 voorbeelden op een door de verkoper aangeboden een voordelige financiering: ① *"voorbeeld 1: De koper koopt de woning tegen de waarde in het economische verkeer van € 190.000. Zijn leencapaciteit voor een reguliere (hypothecaire) lening is maximaal € 167.500. Hij leent dit bedrag en betaalt het aan de verkoper. Voor € 22.500 (het verschil tussen de koopprijs en de betaling aan de verkoper) verstrekt de verkoper een aflossingsvrije (tijdelijke) renteloze lening, die bij verkoop door de koper ineens moet worden afgelost."* en → *"voorbeeld 2: De koper koopt de woning tegen de waarde in het economische verkeer van € 190.000. Zijn leencapaciteit voor een reguliere (hypothecaire) lening is lager. Hij leent dit bedrag en betaalt het aan de verkoper. Om de aankoop mogelijk te maken, biedt de verkoper de koper een lening groot € 22.500, tegen een rente die (tijdelijk) lager is dan de marktrente."* Met als conclusie: *"In beide voorbeelden is de eigenwoningregeling onverkort van toepassing. De financiering leidt er op zich niet toe dat de verkoper een belang heeft bij de waardeontwikkeling. De feitelijk betaalde rente is aftrekbaar. De renteloze lening heeft geen gevolgen voor de heffing van inkomstenbelasting."*.

Ik ben benieuwd naar jouw bevindingen, beoordeling en overwegingen

Groeten,

5.1.2e

Mail gaat in cc naar de leden van de werkgroep Juridisch Overleg Beleid, die zich met de aanpassing van de vangnetregeling bezig houdt

---

Van: Vries, Bart de
Verzonden: woensdag 12 april 2017 13:16
Aan: 5.1.2e, 5.1.2e
CC: 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e, 5.1.2e; 5.1.2e
Onderwerp: RE: Canon voor de inkomstenbelasting

Dag 5.1.2e,

Ik begreep van je dat onderstaand idee nog in de spreekwoordelijke steigers staat en dat slechts de eerste contouren geschetst zijn. Realiseer je bij de verdere uitwerking ervan dat het risico bestaat dat de schuldig gebleven canon niet aftrekbaar is op het moment dat de voldoening van deze schuld (terugbetaling) feitelijk is beperkt (3:120, lid 2 IB). De historie van deze bepaling is gelegen in het

beleggen met vreemd vermogen, waarbij men uiteindelijk niet met een restschuld kon blijven zitten. Als dat hier ook geldt (de gemeente gaat de schuld alleen innen als er een positief saldo uit de verkoop van de woning resteert (opbrengst minus bankschulden)) dan zou de fiscus deze aftrekbeperking met succes in stelling kunnen brengen.

Nog los van deze bepaling moet in algemene zin worden voldaan aan het vereist dat de kosten 'drukken'. Ook dat zou een discussiepunt kunnen opleveren.

Een ander aspect is de (eventuele) rente over de schuldig gebleven canon. Ook deze rente is mogelijk niet aftrekbaar. De wet regelt dit expliciet voor schuldig gebleven rente die rentedragend wordt maar niet voor schuldig gebleven canon die rentedragend worden (3:119a, lid 6 IB). Of dat doorslaggevend is, is de vraag, omdat in algemene zin moet worden voldaan aan de definitie 'eigenwoningschuld'.

Het spreekt voor zich dat we een nader uitgewerkt voorstel ook graag voor jullie toetsen aan fiscale regelgeving.

Groet,
5.1.2e

5.1.2e
Bureau Fiscaal Advies & Control

Gemeente Amsterdam
M 5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl

kantooradres:
Herikerbergweg 290
1101 CT Amsterdam

Werkdagen: maandag t/m donderdag

Op 10 apr. 2017 om 18:14 heeft " 5.1.2e , 5.1.2e " < 5.1.2e @amsterdam.nl> het volgende geschreven:

> Hoi 5.1.2e
> Een nieuwe leuke vraag. Voor de eigenwoningregeling is de in een jaar betaalde canon aftrekbaar. Daarvoor geldt het kasstelsel, zodat alleen de werkelijk betaalde en niet de gefactureerde canon aftrekbaar is. In haar voortdurende streven bij te dragen aan het geluk van al haar erfpachters overweegt de gemeente een kredietfaciliteit te bieden voor erfpachters die de canon redelijkerwijs niet op kunnen brengen maar wel in stenen vastgelegd vermogen bezitten. De canon wordt dan "voldaan" uit een van jaar tot jaar te verhogen lening. Fiscaal gezien blijft naar mijn mening sprake van een aftrekbare canon; of de erfpachter die canon voldoet uit eigen middelen, een lening bij zijn verpachter of bij een derde lijkt mij niet relevant. Hoe kijk jij daar tegen aan?
> Groeten,
> 5.1.2e
>
> 5.1.2e 5.1.2e
> Beleidsadviseur Erfpacht en Uitgifte
> Grond en Ontwikkeling
> Gemeente Amsterdam,
> T 5.1.2e
> 5.1.2e @amsterdam.nl
> Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam
> Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
> www.amsterdam.nl
> www.amsterdam.nl/erfpacht
> Op dit bericht is een proclaimer van toepassing: www.amsterdam.nl/proclaimer