Inkomstenbelasting, de particuliere erfpachter met een eigen woning

Periodieke canon

Fiscale behandeling gelijk aan de huidige Algemene Bepalingen (AB). De periodieke canon betalingen zijn aftrekbaar op grond van artikel 3.120 Wet IB 2001.

Afkoopsom

Fiscale behandeling gelijk aan de huidige AB. Een schuld die is aangegaan ter financiering van de afkoop kwalificeert als eigenwoningschuld op grond van artikel 3.119a Wet IB 2001. De afkoop is niet aftrekbaar.

Inkomstenbelasting/Vennootschapsbelasting, de ondernemer

Periodieke canon

Fiscale behandeling is gelijk aan de huidige AB. De ondernemer kan de periodieke canonbetalingen in aftrek brengen (fiscale behandeling gelijk aan huur).

Afkoopsom

De ondernemer wordt voor fiscale doeleinden als eigenaar van de grond aangemerkt doordat de economische eigendom bij de ondernemer ligt als gevolg van de eeuwigdurende afkoop. Op grond wordt fiscaal niet afgeschreven.

Overdrachtsbelasting bij uitgifte van nieuwe erfpachtrechten

Periodieke canon

Fiscale behandeling is gelijk aan de huidige AB. Er is overdrachtsbelasting verschuldigd bij de uitgifte van een nieuw recht tenzij uit andere hoofde een vrijstelling van toepassing is. Als sprake is van een bouwterrein voor de BTW is er op basis van de samenloopregeling geen overdrachtsbelasting verschuldigd. In alle overige gevallen is de maatstaf van heffing gelijk aan de gekapitaliseerde waarde van de canon (op basis van bijlage bij het uitvoeringsbesluit belastingen van rechtswege geldt een kapitalisatie factor van 17).

Afkoopsom

Fiscale behandeling is gelijk aan de huidige AB. Er is overdrachtsbelasting verschuldigd bij de uitgifte van een nieuw recht tenzij uit andere hoofde een vrijstelling van toepassing is. Als sprake is van een bouwterrein voor de btw is er op basis van de samenloopregeling geen overdrachtsbelasting verschuldigd. In alle overige gevallen is de maatstaf van heffing gelijk aan de afkoopsom.

Overdrachtsbelasting bij bestaande rechten

Periodieke canon

Bij een overstap is geen overdrachtsbelasting verschuldigd omdat niet meer dan de schuldplichtigheid wijzigt. Voorbeeld: overstap van periodieke canon bij einde tijdvak (EUR 100) naar periodieke canon eeuwigdurend (EUR 110). Het waarde verschil bedraag de EUR 170 (kapitalisatiefactor x het verschil ad EUR 10). Op grond van artikel 9 lid 2 geen belast waarde verschil. De canonverhoging van EUR 10 is feitelijk een vergoeding voor de Gemeente voor het afzien van toekomstige canon verhogingen bij einde tijdvak (los van indexatie).

Afkoopsom

Bij een overstap is geen overdrachtsbelasting verschuldigd omdat niet meer dan de schuldplichtigheid wijzigt. Met bestaande aanspraken (afkoop) wordt rekening gehouden. Voorbeeld: overstap van afgekochte canon bij einde tijdvak (EUR 100) naar afgekochte canon eeuwigdurend (EUR 2.000). De waarde van het oude recht bedraagt EUR 1.700 (EUR 100 x kapitalisatie factor) terwijl de waarde van het nieuwe recht EUR 2.000 bedraagt. Op grond van artikel 9 lid 2 geen belast waarde verschil. Het verschil betreft enkel de vergoeding voor de

Gemeente voor het afzien van toekomstige canon verhogingen bij einde tijdvak (los van indexatie).

Risico
De Belastingdienst kan het standpunt innemen dat bij de overstap naar het eeuwigdurende stelsel meer dan de schuldplichtigheid wijzigt waardoor bij een overstap sprake is van een belaste verkrijging voor de overdrachtsbelasting.

BTW bij uitgifte van nieuwe erfpachtrechten
Periodieke canon
Fiscale behandeling is gelijk aan de huidige AB. Bij eerste ingebruikname van de grond is sprake van een belaste prestatie. Er is in dit geval btw verschuldigd over de waarde in economisch verkeer van de zaak waarop het recht betrekking heeft, oftewel over de waarde van de volle eigendom zonder rekening te houden met de beperkte rechten. Doordat de canon op basis van een fictie gelijk wordt gesteld aan de waarde in economisch verkeer van de onderliggende zaak is over de periodieke canon betalingen geen btw verschuldigd. Volgens de grondwaardecommissie zou deze waarde nagenoeg gelijk zijn aan de grondslag voor de afkoopsom van een eeuwigdurend erfpachtrecht. Om te voorkomen dat de gemeente twee waarden dient te bepalen hebben wij de Belastingdienst verzocht in te stemmen met - het voor de btw-heffing - hanteren van de grondslag voor de afkoopsom van een eeuwigdurend erfpachtrecht. Indien de Belastingdienst hier niet mee instemt zal de gemeente voor elk perceel twee waarden dienen te bepalen (grondslag afkoopsom eeuwigdurend erfpachtrecht en waarde van de volle eigendom).

Afkoopsom
Fiscale behandeling is gelijk aan de huidige AB. Bij eerste ingebruikname van de grond is sprake van een belaste prestatie. De fictie dat een canon gelijk wordt gesteld aan de waarde economisch verkeer op basis van de bijlage A uitvoeringsbesluit omzetbelasting letter c geldt bij letterlijke lezing mogelijk niet voor een afkoopsom. Hierdoor wordt de uitgifte van een nieuw recht mogelijk niet als levering aangemerkt maar als vrijgestelde verhuurdienst (waardoor de gemeente o.a. wordt geconfronteerd met niet aftrekbare btw op samenhangende kosten). Voorstel richting Belastingdienst is om ook een afkoopsom fictief gelijk te stellen aan de waarde economisch verkeer van de zaak. Ter onderbouwing kan worden verwezen het naar advies grondwaarde commissie waar wordt gesteld dat de waarde eeuwigdurend erfpacht nagenoeg gelijk is aan waarde grond in volle eigendom.

Risico
De Belastingdienst kan het standpunt innemen dat bij de uitgifte van nieuwe erfpachtrechten de grondwaarde waarop de canon en afkoopsom wordt vastgesteld niet gelijk is aan de waarde in economisch verkeer van de zaak waarop het recht betrekking heeft. Indien de Belastingdienst hier niet mee instemt zal de gemeente voor elk perceel twee waarden dienen te bepalen (grondwaarde eeuwigdurend erfpachtrecht waarop de canon en afkoopsom wordt vastgesteld en de waarde van de volle eigendom), waarbij dan over de waarde van het volle eigendom btw afgedragen moet worden.

De grondwaarde commissie adviseert de gemeente een korting te verlenen aan de erfpachter. Wanneer dit advies wordt gevolgd is de grondwaarde waarop de canon of afkoopsom wordt vastgesteld niet gelijk aan de waarde in economisch verkeer. Daarom wordt geadviseerd om bij de uitgifte van nieuwe erfpachtrechten geen korting te verlenen.

BTW bestaande rechten
Periodieke canon
Bij een wijziging van een erfpachtrecht behoort het verschil in waarde in economisch verkeer van de onderliggende zaak tot de maatstaf van heffing voor de btw. Wanneer een erfpachter ook

onder de AB 2015 kiest voor betaling van een periodieke canon dan is geen sprake van een waarde verschil doordat in beide gevallen de canon bij wijze van fictie gelijk wordt gesteld aan de waarde in economisch verkeer van de zaak.

Afkoopsom
Bij een wijziging van een erfpachtrecht behoort het verschil in waarde in economisch verkeer van de onderliggende zaak tot de maatstaf van heffing voor de btw. Wanneer een erfpachter ook onder de AB 2015 kiest voor betaling van een afkoopsom en is afgestemd met de Belastingdienst dat de afkoopsom gelijk is aan de waarde in economisch verkeer van de onderliggende zaak dan is geen sprake van een waarde verschil.