Bezoekadres
Herikerbergweg 290
1101 CT Amsterdam

Postbus 23475
1100 DZ Amsterdam
Telefoon (020) 2554670

Gemeente Amsterdam
Bureau Fiscaal Advies & Control

Belastingdienst/kantoor Amsterdam
t.a.v. de heer (10)(2e)
Postbus 58944
1040 EE Amsterdam

Datum 2015
Ons kenmerk (10)(2e)/2015.....
Uw kenmerk
Behandeld door (10)(2e) (10)(2e)
Doorkiesnummer (10)(2e)
Bijlage(n)

Betreft Analyse nieuwe erfpachtstelsel onder de Wet inkomstenbelasting 2001

Geachte heer (10)(2e),

In onze brief van 16 juli jl. hebben wij u onze eerste analyse gegeven van de fiscale gevolgen van de voorgenomen invoering van een eeuwigdurende erfpachtstelsel. Met u hebben wij afgesproken om de analyse in gewijzigde vorm aan u voor te leggen. De analyse is beperkt tot de fiscale gevolgen van nieuwe uitgiftes onder het nieuwe erfpachtstelsel (de fiscale gevolgen van omzetting van de lopende erfpachtrechten komen in een separaat traject aan de orde) en wordt in twee delen aan u voorgelegd. Zoals door u verzocht, gaan wij in de onderhavige brief in op de gevolgen onder de inkomstenbelasting voor particuliere erfpachters/niet-ondernemers en in een separate brief (met een zelfde dagtekening) gaan wij in op de gevolgen onder de omzetbelasting en overdrachtsbelasting.

Wij willen dit beeld graag aan u voorleggen zodat u de gemeente in de huidige fase van uitwerking van het stelsel nog op omissies of onderzoeksvragen kunt wijzen. Zoals afgesproken wordt aan u nog geen instemming gevraagd maar vragen wij u om collegiaal te reflecteren op de analyse en het beeld. De AB 2015 zullen, voorzien van een fiscale toets en standpunt, in een later stadium aan u worden voorgelegd voor formeel overleg en akkoord.

Voor de volledigheid merken wij op dat de AB 2015 nog niet definitief zijn vastgesteld en op diverse punten nadere uitwerking en/of invulling behoeven. Om die reden wordt in deze brief nog geen analyse gegeven van de fiscale gevolgen van omzetting van de lopende erfpachtrechten naar de AB 2015. Daarnaast ontbreken op dit moment nog een aantal belangrijke documenten zoals aanvullend beleid. De onderstaande fiscale analyse is derhalve niet definitief en dient vooral ter voorbereiding op het nog in te plannen vooroverleg.

In uw brief met dagtekening 9 september 2015 heeft u voor de inkomstenbelasting de volgende punten aangehaald:

1. *In de brief wordt regelmatig gesproken over beperkte fiscale gevolgen voor de IH. Kunt u aan de hand van voorbeelden nader motiveren hoe u tot deze vaststelling bent gekomen?*
2. *Een analyse ten aanzien van de fiscale gevolgen voor de eigenwoningregeling indien er tussentijds wordt overgestapt naar de AB 2015. Kunt u dit doen aan de hand van de scenario's die op grond van de definitieve vormgeving van relevante documenten mogelijk zijn? Ter illustratie van het voorgaande: op pagina 8 van de 'analyse fiscale aspecten nieuwe erfpachtstelsel' staat dat in geval van een tussentijdse overstap van een afgekochte canon naar een jaarlijkse canon de gevolgen beperkt zullen zijn. Aangezien een afkoop met enige regelmaat gefinancierd wordt, verzoek ik u te beschrijven wat de fiscale gevolgen zijn voor de hypotheekrenteaftrek in een dergelijk geval.*
3. *Een analyse ten aanzien van de fiscale gevolgen voor de te onderkennen situaties met betrekking tot de gevolgen voor de renteaftrek, de hypotheekschuld en welke mogelijke gevolgen er zijn voor de 'bijleenregeling'.*

In deze brief gaan wij in op uw eerste en derde punt. Aangezien uw tweede punt ziet op de gevolgen van de overstap van het huidige AB 2000 naar het nieuwe AB 2015 en er nog geen definitieve duidelijkheid is over de invulling van de overstap, komt de analyse van de fiscale gevolgen van een tussentijdse overstap in een volgende brief aan de orde.

1. Feiten en omstandigheden

1.1. De huidige AB

Onder het huidige stelsel is de grond uitgegeven in voortdurende erfpacht. Dit betekent dat de erfpacht geen einddatum kent, maar herzieningstijdvakken waarbij nieuwe algemene voorwaarden van toepassing worden die mede invloed hebben op de voor het opvolgende erfpachttijdvak nieuw vast te stellen hoogte van de canon. Bij de canonherziening wordt de waarde van de grond vastgesteld volgens de residuele grondprijsmethodiek met inachtneming van de voor het opvolgend erfpachttijdvak van toepassing te verklaren nieuwe algemene bepalingen en de uit de voor herziening geldende (en te handhaven) bijzondere erfpachtvoorwaarden. Het uitgangspunt daarbij is dat de grondwaarde van de woning het verschil (residu) is tussen de marktwaarde (de verkoopprijs) en de genormeerde bouwkosten (exclusief grondkosten).

1.2. De AB 2015

1.2.1. Algemeen

De belangrijkste wijziging van de AB 2015 ten opzichte van de huidige AB is dat wordt overgestapt van een voortdurend erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. Op grond hiervan wordt de waarde van de grond bij gelijkblijvend gebruik nog maar één keer bepaald en krijgen erfpachters de mogelijkheid om de canon voor altijd af te kopen en niet enkel voor een tijdvak zoals op basis van de huidige AB mogelijk is.

De AB 2015 zullen overigens gelden voor grond in zowel particulier als commercieel gebruik, met uitzondering van het Havenbedrijf Amsterdam en de Amsterdamse woningcorporaties, wier erfpachten onder sectorspecifieke erfpachtvoorwaarden zijn gevestigd.

Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste kenmerken van de AB 2015.

1.2.2. De hoogte van de canon

De grondwaardecommissie adviseert de gemeente om iedere erfpachter zelf te laten kiezen uit een drietal mogelijkheden voor wat betreft de betaling van de canon. Wanneer de gemeente dit advies opvolgt zal een erfpachter de mogelijkheid hebben om te kiezen voor de periodieke vaste of geïndexeerde canon of een eenmalige betaling van een afkoopsom ter grootte van de contante waarde van de toekomstige canon betalingen. Voor wat betreft de eventuele indexering van de canon adviseert de grondwaardecommissie om aan te sluiten bij de werkelijke prijsontwaarding van het voorgaande jaar.

Ingeval van een volumewijziging van een particuliere woning op erfpachtgrond geldt dat de canon niet wordt aangepast voor zover het aantal woningen en de bestemming niet verandert. Dit is anders onder de huidige AB en het voor de uitvoering daarvan opgestelde beleid waarbij dergelijke wijzigingen gevolgen hebben voor de canonherziening bij einde tijdvak. Voor overige wijzigingen van volume of bestemming zal de canon net als onder de huidige AB wel worden aangepast. Gezien de beperkte voorgestelde wijzigingen ten opzichte van de huidige AB worden de regels voor wat betreft volume en bestemmingswijzigingen in de AB 2015 niet verder behandeld.

1.2.3. Betalingsmogelijkheden

Op basis van de AB 2015 zal een erfpachter de mogelijkheid hebben om de canon periodiek in (waarschijnlijk) maandelijkse termijnen te voldoen of vooruit te betalen via een afkoop.

Op basis van de AB 2015 heeft een erfpachter geen recht op een (gedeeltelijke) teruggaaf van de afkoopsom.

2. Fiscale analyse AB 2015

Zoals hierboven reeds beschreven dient deze fiscale analyse om de fiscale gevolgen van de AB 2015 op hoofdlijnen te beschrijven. Zodra de AB 2015 definitief zijn vastgesteld en ook de exacte inhoud van het aanvullend beleid bekend is, stemmen wij graag de fiscale gevolgen van de AB 2015 nader met u af. Hierna gaan wij in op de positie van de individuele erfpachter en de kwalificatie van het erfpachtrecht dat wordt uitgegeven onder de AB 2015.

2.1. Inkomstenbelasting – de particuliere erfpachter

Voor de toepassing van de eigenwoningregeling gelden diverse voorwaarden. Woningen op in erfpacht uitgegeven grond kunnen kwalificeren als eigen woning conform artikel 3.111 Wet IB 2001 mits de belastingplichtige of zijn partner het economisch eigendom van de woning bezit. Voor de kwalificatie als eigen woning is het van belang dat de kosten en lasten op de belastingplichtige drukken en de waardeverandering van de woning de belastingplichtige grotendeels aangaat. Indien hier aan wordt voldaan kan ook een woning op in erfpacht uitgegeven grond worden aangemerkt als een eigen woning.

Een schuld aangegaan ter financiering van de woning of een schuld ter afkoop van een recht van erfpacht, opstal of beklemming met betrekking tot de eigen woning kan worden aangemerkt als een eigenwoningschuld op grond van artikel 3.119a Wet IB 2001. Door de werking van artikel 3.120 lid 1 letter a Wet IB 2001 zijn vervolgens de met de eigenwoningschuld verband houdende rente en kosten aftrekbaar. Verder geldt op grond van artikel 3.120 lid 1 letter b Wet IB 2001 dat periodieke canonbetalingen aftrekbaar zijn. De afkoopsom die er toe strekt de toekomstige canonverplichtingen in één keer te voldoen is niet aftrekbaar.

2.2. AB 2015 en de eigenwoningregeling

Algemeen

Op basis van de AB 2015 wordt een eeuwigdurend erfpachtrecht gevestigd. De fiscale kwalificatie van de woning is geregeld in artikel 3.111 Wet IB 2001 en het besluit van 2 november 2009, nr. CPP2009/998M. De erfpachter is de economische eigenaar van de woning. Dit betekent dat een woning op in erfpacht uitgegeven grond onder de AB 2015 als eigen woning kwalificeert en indien de erfpachter er voor kiest om periodieke canonbetalingen te verrichten, zijn deze periodieke canonbetalingen aftrekbaar op grond van 3.120 lid 1 Wet IB 2001.

Mogelijkheid tot afkoop van de canon onder de AB 2015

Op basis van de AB 2015 hebben erfpachters de mogelijkheid om de canon vooruit te betalen. Aangezien een erfpachter geen recht heeft op restitutie is naar onze mening sprake van een afkoop van de canon. Op basis van vaste jurisprudentie van de Hoge Raad (zie onder andere BNB 2003/256) is de betaling van een afkoopsom van de canonbetalingen niet aftrekbaar, aangezien een dergelijke betaling het karakter heeft van een kapitaalsuitgaaf.

Op grond van artikel 3.119a lid 2 onderdeel b Wet IB 2001 kan een schuld ter financiering van de afkoopsom van een recht van erfpacht worden aangemerkt als eigenwoningschuld. Hiervoor is vereist dat de schuld is aangegaan in verband met een eigen woning en daarnaast moet er een contractuele verplichting zijn om de schuld gedurende de looptijd ten minste annuïtair en in ten hoogste 360 maanden volledig af te lossen.
Op basis van het overgangsrecht dat is opgenomen in artikel 10bis.1 Wet IB 2001 geldt dat voor de bestaande eigenwoningschuld op 31 december 2012 nog geen aflossingsverplichting bestaat. Dit verschilt overigens niet van de behandeling van de 'normale' eigenwoningschuld. Ook hiervoor geldt de aflossingsverplichting, tenzij het overgangsrecht nog van toepassing is.
Wanneer de financiering van de afkoopsom van de erfpachter aan de voorwaarden voldoet, kwalificeert deze schuld als eigenwoningschuld. Op basis van artikel 3.120 lid 1 onderdeel a Wet IB 2001 kunnen de renten van schulden die behoren tot de eigenwoningschuld in aftrek worden gebracht bij de particuliere erfpachter. Dit is onder de AB 2000 reeds het geval en hierin treedt geen wijziging op ten gevolge van de uitgifte van erfpachtrechten onder de AB 2015.

Conclusie eigenwoningregeling

In uw brief met dagtekening 9 september 2015 heeft u ons verzocht om nader te motiveren hoe wij tot de vaststelling zijn gekomen dat de wijziging van het erfpachtstelsel beperkte fiscale gevolgen kent voor de eigenwoningregeling van de particuliere erfpachter. Zoals hierboven toegelicht zijn wij van mening dat er als gevolg van het nieuwe erfpachtstelsel geen wijziging in de kwalificatie van de eigen woning optreedt. In feite is slechts sprake van een wijziging ten aanzien van de wijze waarop de canon wordt vastgesteld c.q. is verschuldigd. Het recht van de erfpachter (voortdurend dan wel eeuwigdurend) wijzigt niet. In beide gevallen eindigt het recht van erfpacht niet; in de situatie van vóór de AB 2015 komt uitsluitend een einde aan het tijdvak waarover de canon is vastgesteld.

Ook onder de AB 2015 kwalificeert een woning op erfpachtgrond derhalve voor de eigenwoningregeling, indien overigens voldaan is aan de overige voorwaarden. Dit betekent dat de betaling van een periodieke canon aftrekbaar blijft. Verder leidt onder het nieuwe stelsel de betaling van een afkoopsom eveneens niet tot een aftrekbare last. Financieringslasten die verband houden met de afkoop van de canonbetaling kunnen daarentegen wel in aftrek worden gebracht wanneer aan de overige voorwaarden wordt voldaan. De fiscale behandeling van de eigen woning onder de AB 2000 wijzigt derhalve niet als gevolg van de wijziging naar het AB 2015.

3. Fiscale gevolgen verkoop erfpachtrecht onder AB 2015

In deze paragraaf gaan wij in op de uitwerking van de (eventuele) fiscale gevolgen van de verkoop van het afgekochte erfpachtrecht dat is uitgegeven onder het AB 2015.

Indien belastingplichtige er voor kiest om de afkoopsom van het eeuwigdurende erfpacht te financieren, kan deze schuld worden aangemerkt als eigenwoningschuld conform artikel 3.119a Wet IB 2001. Op basis van het eerste lid van dit artikel worden de schulden die zijn aangegaan in verband met een eigen woning gezamenlijk aangemerkt als één eigenwoningschuld. Dit betekent dat de schuld voor de financiering van de eigen woning en de schuld voor de financiering van de afkoopsom als één eigenwoningschuld wordt aangemerkt.

Op basis van artikel 3.119aa vierde lid Wet IB 2001 wordt voor de toepassing van de eigenwoningregeling onder vervreemding van een eigen woning verstaan een gebeurtenis waardoor de woning ten aanzien van de belastingplichtige niet meer als een eigen woning wordt aangemerkt. Indien als gevolg van de verkoop van het eeuwigdurende erfpachtrecht de woning niet langer als eigen woning wordt aangemerkt, is er sprake van een vervreemding van de eigen woning.

Als gevolg van een vervreemding van de eigen woning wordt het vervreemdingssaldo conform artikel 3.119aa Wet IB 2001 toegevoegd aan de eigenwoningreserve. Het vervreemdingssaldo is de waarde van de tegenprestatie bij de vervreemding van de woning, verminderd met de kosten ter zake van die vervreemding en verminderd met de eigenwoningschuld voor de woning. Deze eigenwoningschuld omvat in ieder geval de (restant)financiering die verband houdt met de verwerving van het recht van erfpacht en de eventuele afkoop van de canon. Indien er vervolgens een hypotheek of lening wordt afgesloten voor een nieuwe eigen woning, dan mag de rente worden afgetrokken over maximaal de aankoopprijs van de nieuwe eigen woning, verminderd met de eigenwoningreserve.

4. Positie van de koper

In deze paragraaf gaan wij in op de positie van de koper die een woning op in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven grond overneemt. Wij gaan hier uit van de situatie dat een woning op in erfpacht uitgegeven grond wordt gekocht en waarbij het erfpachtrecht is uitgegeven op basis van de bepalingen in de AB 2015. Als gevolg van de verkoop van de woning wordt vervolgens het erfpachtrecht aan de koper geleverd. De koper wordt dan de nieuwe erfpachter.

Wij onderscheiden hierbij twee situaties. De eerste situatie betreft de situatie dat de vorige koper na de (vrijwillige) overstap naar de AB 2015 er voor heeft gekozen om jaarlijks de canonbetalingen te verrichten. Aangezien op basis van de AB 2015 het bedrag van de jaarlijkse canonbetaling vaststaat, zal de nieuwe koper van de woning dezelfde jaarlijkse canonbetaling moeten verrichten. Er vindt geen canonherziening meer plaats. Ten aanzien van de relatie tussen de erfpachter en de gemeente Amsterdam treedt in deze situatie dan ook geen wijziging op. De nieuwe erfpachter blijft dezelfde jaarlijkse canon betalen en deze canonbetaling is, indien voldaan aan de overige voorwaarden, aftrekbaar op basis van artikel 3.120 lid 1 onderdeel c Wet IB 2001.

Het is mogelijk, dat aan het erfpachtrecht in het economische verkeer een hogere waarde wordt toegekend die voortspruit uit het feit dat bij een nieuwe uitgifte van het erfpachtrecht een hogere canon zou zijn vastgesteld. Het (gekapitaliseerde) verschil tussen deze hogere canon en de feitelijk verschuldigde canon leidt tot een meerwaarde van het bestaande erfpachtrecht. Deze meerwaarde is onderdeel van de koopsom van het erfpachtrecht en dus de koopsom van de eigenwoning. Indien deze koopsom wordt gefinancierd kwalificeert deze schuld – afgezien van de toepassing van de eigenwoningreserve – als eigenwoningschuld.

De tweede situatie betreft de situatie dat de vorige eigenaar bij de (vrijwillige) overstap naar de AB 2015 dan wel bij de verwerving van het erfpachtrecht op basis van de AB 2015 er voor heeft gekozen om de jaarlijkse canon eeuwigdurend af te kopen. Op basis van het AB 2015 heeft de verkoper geen recht op een (gedeeltelijke) teruggaaf van de afkoopsom. De koper kan niet worden geconfronteerd met een herziening van de erfpachtcanon. De nieuwe koper neemt in deze situatie het afgekochte eeuwigdurende erfpachtrecht over die wat de waarde betreft op één lijn staat met de verwerving van de volle eigendom van de woning. Aangezien de verkoper geen recht heeft op een teruggaaf van de afkoopsom, is deze opgegaan in de waarde van het erfpachtrecht en is daarmede onderdeel van de prijs die de koper en de verkoper van de woning overeenkomen.

Indien de nieuwe koper er voor kiest om de volledige aankoopprijs van de woning te financieren en er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals in paragraaf 2.2 beschreven, kan deze schuld worden aangemerkt als eigenwoningschuld als bedoeld in artikel 3.119a Wet IB 2001. Dit geldt dus ook voor het deel van de schuld dat ziet op de financiering van de overgenomen afkoopsom van het eeuwigdurend erfpachtrecht, aangezien deze een integraal onderdeel is gaan uitmaken van de koopsom van het eeuwigdurend erfpachtrecht.

5. Vervolg

Zoals hierboven reeds is aangegeven bespreken wij graag de bovenstaande analyse van de fiscale gevolgen tijdens een nog te plannen bespreking. Mocht u in de tussentijd nog vragen hebben dan vernemen wij dat uiteraard graag.

Hoogachtend,
Bureau Fiscaal Advies & Control

De heer drs. 0)(2 (10)(2e)
Hoofd Bureau Fiscaal Advies & Control