Belastingdienst

Belastingdienst, Postbus 90056, 5600 PJ EINDHOVEN
Gemeente Amsterdam Dienst Belastingen
Bureau Fiscaal Advies & Control
T.a.v. dhr.drs. (10)(2e)
Herikerbergweg 290,1101 CT Amsterdam

Kantoor Eindhoven
Karel de Grotelaan 4, 5616 CA
Postbus 90056, 5600 PJ
Einhoven
www.belastingdienst.nl

Telefoon
(10)(2e)

Team
Kennisgroep Onroerende Zaken

Datum
5 april 2016

Onze referentie
KG16-051-00AA

Behandeld door
(10)(2e)

Betreft: Fiscale gevolgen voor de Inkomstenbelasting van de invoering van het eeuwigdurende erfpachtstelsel

Geachte heer (10)(2e), heer (10)(2e)

De kennisgroep Onroerende Zaken heeft kennis genomen van de door de Gemeente Amsterdam ter beschikking gestelde documenten. Mede de bespreking van 5 januari jl. in acht nemende, is de kennisgroep Onroerende Zaken, gebaseerd op de huidige wetgeving en stand van de jurisprudentie en uitgaande van het feit dat de BTW-kwalificatie van het erfpachtrecht geen civielrechtelijke gevolgen heeft, het volgende van mening".

Eigen Woning
Uit de geleverde documentatie (concept erfpachtovereenkomst) volgt niet dat er sprake is van een zodanige inbreuk op de eigendomsrechten dat er geen sprake meer kan zijn van een eigen woning in de zin van artikel 3.111 Wet IB 2001. Hierbij wordt opgemerkt dat de opstalovereenkomst niet door de Kennisgroep is beoordeeld. De inhoud van deze (toekomstige) opstalovereenkomst is dan ook niet meegenomen in de afweging dat er sprake kan zijn van een Eigen Woning in de zin van de Wet IB 2001 voor de belastingplichtige. Overigens kan de inhoud van de opstalovereenkomst wel invloed hebben op de vraag of sprake is van een Eigen Woning.

Canonbetalingen eeuwigdurend erfpachtrecht
Voorzover er sprake is van een Eigen Woning kan het standpunt worden ingenomen dat de maandelijkse canonbetalingen voor de inkomstenbelasting kunnen worden aangemerkt als aftrekbare kosten met betrekking tot de eigen woning in de zin van artikel 3.120, eerste lid, onderdeel c Wet IB 2001. Indien de canonbetalingen worden gefinancierd zijn de rentelasten en kosten die verbonden zijn aan deze financiering niet aan te merken als aftrekbare kosten met betrekking tot de eigen woning.

Belastingdienst

Afkoop eeuwigdurend erfpachtrecht
De gemeente Amsterdam staat toe dat naast de mogelijkheid van maandelijkse canonbetalingen het erfpachtrecht als zodanig wordt afgekocht. De kosten die een belastingplichtige maakt voor de afkoop ineens door betaling van de berekende afkoopsom kunnen niet in aanmerking worden genomen als kosten die samenhangen met de Eigen Woning. Indien deze afkoopsom wordt gefinancierd kunnen de rentelasten en kosten van geldleningen echter wel als aftrekbare kosten in aanmerking worden genomen voorzover is voldaan aan de in artikel 3.119a gestelde voorwaarden. Hierbij wordt verwezen naar onderdeel 3.6.1. van het besluit van 10 juni 2010, nr. DGB2010/921.

Datum
5 april 2015

Onze referentie
KG16-051-00AA

Ik vertrouw erop dat uw vragen met de bovenstaande antwoorden zijn beantwoord. Mocht u nog vragen hebben dan verneem ik deze graag van u.

Hoogachtend,

[redacted]

mr. [redacted] (10)(2e)
Kennisgroep Onroerende zaken

[redacted]