Ingangsdatum wijzigingen erfpachtrechten voor voortdurende en tijdelijke rechten ("oude AB's") en eeuwigdurende erfpachtrechten ("AB2016")

Per wijziging van een erfpachtrecht onderstaand een opsomming van:

1. Wat staat er in de AB2016 omtrent ingangsdatum
2. Wat staat er in de AB 2000 (als vergelijking genomen)
3. Wat staat er in het oude beleid
4. Wat staat er in nieuwe beleid
5. Knelpunten bij erfpachtbeheer

Algemeen

Ingangsdatum wijzigingen onder de AB2016:

Mutaties gaan in principe in, op de 1e van de maand, na 3 tot 4 maanden[1] na ontvangst van de schriftelijke aanvraag, met inachtneming dat de ingangsdatum van de mutatie minstens gelijk is aan de geldigheid van de aanbieding. Een aanbieding is 2 maanden geldig. Iedere 1e dag van de maand kan een financieel/administratieve ingangsdatum (hierna te noemen administratieve ingangsdatum) zijn van een erfpachtwijziging.

Bij wijzigingen zonder economische meerwaarde is de juridische ingangsdatum van de erfpachtwijziging "datum aktepassering".

Zie onderstaande voorbeelden:

1- 1 maart ontvangen wij een aanvraag voor een wijziging van het erfpachtrecht. 28 maart doen wij de aanbieding. De aanbieding is geldig tot en met 28 mei. De wijziging gaat in op 1 juni of 1 juli.

2- 1 maart ontvangen wij een aanvraag voor een wijziging van het erfpachtrecht. 15 mei doen wij de aanbieding. De aanbieding is geldig tot en met 15 juli. De wijziging gaat in op 1 augustus.

3- 23 november 2016 ontvangen wij een aanvraag voor een wijziging van het erfpachtrecht. 2 februari 2017 doen wij door drukte pas een aanbieding. De aanbieding is geldig tot en met 2 april 2017. De wijziging gaat in op 1 mei. Voor de berekening wordt uitgegaan van het canonpercentage en het GPA dat geldig is op datum aanvraag.

Knelpunt:

Datum schriftelijke aanvraag. Is de aanvraag niet compleet met alle stukken dient nav beleid wel de datum van schriftelijk aanvraag genomen. Onderzoeken wat het risico is bij langlopende dossiers of dan nog steeds de datum aanvraag aangehouden moet worden. Het komt vaak voor dat dossiers heel lang lopen. Een advocaat die steeds in discussie gaat kan ook een probleem met de datum veroorzaken.

Samenvoeging

AB2016

Artikel 20 lid 6:

Gaat over de datum met ingang waarvan de (gewijzigde) canon verschuldigd is, te weten:

[1] Wanneer een aanvraag op 25 mei wordt gedaan, gaat de wijziging in principe in op 1 september (= 3,2 maand later). Wanneer een aanvraag op 5 juni wordt gedaan, gaat de wijziging in principe in op 1 oktober (= 3,8 maand later).

a. De wijziging van de bebouwing, bestemming en/of gebruik is gestart of
b. Van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan worden gemaakt.

Ingangsdatum van de wijziging is niet als zodanig benoemd.

AB2000
niets opgenomen

Oud beleid
Geen ingangsdatum benoemd; in de praktijk 1e vervaldatum

Nieuw beleid voor oude en nieuwe AB
Geen ingangsdatum benoemd; in artikel 9 (inhoud van de akte) wordt melding gemaakt van de administratieve ingangsdatum;
Oude AB: 1e vervaldatum
AB2016: administratieve ingangsdatum (zie hierboven)

Knelpunten:
Nog geen simulatie geweest.
Bij samenloop met bestemming- en bebouwingswijziging c.q. perceel- en tuinuitbreiding zal de ingangsdatum van de laatste wijziging prevaleren. Zie daarvoor de betreffende wijzigingen.

Voorstel:
Bij samenvoeging (zonder een andere wijziging) is er in beginsel geen sprake van een economisch meerwaarde. De juridische ingangsdatum van de wijziging loopt dan gelijk met de datum aktepassering. De administratieve ingangsdatum is voor oude AB's 1e vervaldatum en voor AB2016 de administratieve ingangsdatum (3/4 maanden etc).

Tussentijdse afkoop

AB2016
Niets opgenomen.

AB2000
Niets opgenomen

Oud beleid
Geen ingangsdatum benoemd; in de praktijk 1e vervaldatum

Nieuw beleid voor oude en nieuwe AB
Geen ingangsdatum benoemd;
Oude AB: 1e vervaldatum
AB2016: administratieve ingangsdatum (zie hierboven)

Knelpunten:
De ingangsdatum van de afkoop kan nooit in het verleden liggen, aangezien het gaat om vooruitbetaling van *toekomstige* canontermijnen.
Nog geen simulatie geweest.
Nu gesignaleerde knelpunten:

- Bij samenloop met bestemming- en bebouwingswijziging c.q. perceel- en tuinuitbreiding zal de ingangsdatum van de laatste wijziging prevaleren. Zie daarvoor de betreffende wijzigingen.

- Bij oude AB's kan een ingangsdatum nooit verder liggen dan de 1e vervaldatum (6 maanden vooruit) vanwege het afkooppercentage

NB: Er wordt onderzocht of het mogelijk is om in Hermes en Relight de ingangsdatum van een tussentijdse afkoop per datum aktepassering te laten plaatsvinden. Dit wordt nog verder onderzocht in werkgroep VES.

Voorstel:
- Oude AB's 1e vervaldatum
- AB2016 administratieve ingangsdatum

Verticale splitsing

AB2016
Artikel 20 lid 6:
Gaat over de datum met ingang waarvan de (gewijzigde) canon verschuldigd is, te weten:
a. De wijziging van de bebouwing, bestemming en/of gebruik is gestart of
b. Van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan worden gemaakt.

Ingangsdatum van de wijziging is niet als zodanig benoemd.

AB2000
Niets opgenomen

Oud beleid
Geen ingangsdatum benoemd; in de praktijk 1e vervaldatum

Nieuwe beleid voor oude AB en AB2016
Geen ingangsdatum bepaald. Juridisch wordt de verticale splitsing geëffectueerd bij de juridische levering van één van de rechten. In artikel 7 (inhoud aanbieding) onder sub l van het nieuw beleid wordt de administratieve ingangsdatum benoemd als zijnde te moeten worden vermeld in de aanbieding. Wanneer de ingangsdatum is staat niet opgenomen.

Knelpunten:
Juridische en administratieve ingangsdatum lopen niet gelijk.
Bij samenloop met bestemming- en bebouwingswijziging c.q. perceel- en tuinuitbreiding zal de ingangsdatum van de laatste wijziging prevaleren. Zie daarvoor de betreffende wijzigingen.

Voorstel:
- Oude AB's 1e vervaldatum
- AB2016 administratieve ingangsdatum; bij juridische levering vindt dan de juridische ingang plaats

Horizontale splitsing

AB2016
Artikel 20 lid 6:
Gaat over de datum met ingang waarvan de (gewijzigde) canon verschuldigd is, te weten:
a. De wijziging van de bebouwing, bestemming en/of gebruik is gestart of
b. Van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan worden gemaakt.

Ingangsdatum van de wijziging is niet als zodanig benoemd.

AB2000
niets opgenomen

Oud beleid
Geen ingangsdatum benoemd; in de praktijk 1e vervaldatum

Nieuwe beleid voor oude AB en AB2016
Geen ingangsdatum bepaald. Juridisch wordt de horizontale splitsing geëffectueerd bij passeren akte. In artikel 7 (inhoud aanbieding) wordt de geplande ingangsdatum benoemd.

Knelpunten:
Juridische en administratieve ingangsdatum lopen niet gelijk.
Bij samenloop met bestemming- en bebouwingswijziging c.q. perceel- en tuinuitbreiding zal de ingangsdatum van de laatste wijziging prevaleren. Zie daarvoor de betreffende wijzigingen.

Voorstel:
- Oude AB's 1e vervaldatum
- AB2016 administratieve ingangsdatum

Bestemmings- en bebouwingswijziging

AB2016
Artikel 20 lid 6:
Gaat over de datum met ingang waarvan de (gewijzigde) canon verschuldigd is, te weten:
a. De wijziging van de bebouwing, bestemming en/of gebruik is gestart of
b. Van de verleende vrijstelling of toestemming gebruik kan worden gemaakt.

Ingangsdatum van de wijziging is niet als zodanig benoemd.

AB2000
Artikel 12: met ingang van de datum waarop het veranderd gebruik is aangevangen kan de canon worden herzien.

Oud beleid
Hogere canon is verschuldigd met ingang van de 1e vervaldatum nadat van de wijziging gebruik kan worden gemaakt of de bebouwing is gestart; indien dit niet duidelijk is stellen B&W de datum bij benadering vast. In de praktijk betekent dit de 1e vervaldatum.

Nieuwe beleid voor oude AB en AB2016
De nieuwe canon is verschuldigd vanaf de datum dat de bebouwing is gestart danwel van de gewijzigde bestemming gebruik kan worden gemaakt of van de verleende toestemming gebruik kan worden gemaakt. Geen ingangsdatum verder benoemd. Bedoeling volgens beleidsschrijver is dat na besluit gebruik gemaakt kan worden dus 1e vervaldatum bij oudere AB en ¾ maanden voor AB2016.

Knelpunten:
Bij samenloop met perceel- en tuinuitbreiding zal de ingangsdatum van de laatste wijziging prevaleren. Zie daarvoor de betreffende wijziging.

Voorstel:

- Oude AB's 1e vervaldatum
- AB2016 administratieve ingangsdatum

Perceel- en tuinuitbreiding

AB2016

Perceel en tuinuitbreiding wordt gezien als uitgifte en als zodanig behandeld. Hiervoor dienen de regels van uitgifte gevolgd te worden. In de AB2016 is niets opgenomen over de ingangsdatum.

AB2000

Niets opgenomen.

Oud beleid

Geen ingangsdatum benoemd; in de praktijk 1e vervaldatum

Nieuwe beleid voor oude AB en AB2016

In het beleid voor beheer staat in artikel 5 canon:

De gewijzigde canon is verschuldigd m.i.v. de datum waarop de perceeluitbreiding:

a. Aan de erfpachter wordt geleverd (economische verkrijging) of
b. De erfpacht daarop wordt gevestigd (= aktepassering).

Als deze datum niet samenvalt met de vervaldatum van een canon wordt voor de periode tot de eerstkomende vervaldatum een canon berekend naar rato van het nog niet verstreken tijdvak.

Knelpunten:

Bij samenloop met andere wijzigingen zal de ingangsdatum van de onderhavige wijziging prevaleren. Vanwege alle stappen die genomen moeten worden in dit proces zal het behandeltraject heel vaak langer dan 6 maanden gaan duren. (vervaardigen tekening, ASM toestemming, publiekrechtelijke toestemming, bibob screening, bodemonderzoek, grondprijsadvies, berekening)

1. Wordt uitgangspunt juridische levering of economische levering?
2. Datum van vestiging (juridische levering) is niet vooruit te bepalen aangezien de erfpachter na datum besluit 6 maanden de tijd heeft om de akte te passeren.
3. Optie juridische levering: om voor de aktepassering de datum van ingang met erfpachter vaststellen en dat het perceel dan pas in gebruik genomen mag worden (hoe te controleren?). Probleem met mogelijkheid om de akte binnen 6 maanden te passeren. Fiscaliteiten worden dan afgehandeld bij de aktepassering. Probleem met berekening met oude AB's, zie hierna sub 5;
4. Optie economische levering: dan wordt in de aanbieding opgenomen dat de ingangsdatum zal zijn ..... (bijv. ¾ maanden na ontvangst aanvraag en bij oude AB's 1e vervaldatum) en dat de economische levering per die datum plaatsvindt. Hoe te controleren dat er niet eerder in gebruik wordt genomen en risico ontstaat dat er dan al een economische levering plaatsvindt? Per die datum is de canon etc. verschuldigd. Ook de btw c.q. overdrachtsbelasting is op dat moment verschuldigd. Aktepassering vindt nog niet plaats. Gemeente moet factuur btw tijdig opmaken en uitsturen; gemeente draagt btw af ongeacht of erfpachter al betaald heeft; eventueel rentenota over btw nodig; bij economische levering is gemeente aansprakelijk voor afdracht overdrachtsbelasting; overdrachtsbelasting moet de erfpachter zelf afdragen aan de fiscus;
5. Voor een berekening hebben we een ingangsdatum nodig. Bij de oudere AB's ivm canonpercentages per kwartaal en voor AB2016 een canonpercentage per jaar. Ingeval van

afkoop is voor de berekening bij de AB2016 de ingangsdatum niet van belang; daarbij geldt dat de berekening geldig moet zijn zolang ook het gpa geldig is. Bij oude AB's kan de ingangsdatum niet langer vooruit liggen dan 6 maanden (afkooppercentage).

6. Bij een langere doorlooptijd van een dossier dan 6 maanden probleem met afkoop.
7. BTW levering; factuur moet zijn opgemaakt door BA; per welke datum dat kan/moet in verband met afdracht gemeente; gemeente doet aangifte en erfpachter moet melding doen middels formulieren; op datum economische levering moet BTW. door gemeente ontvangen zijn;
8. Bij overdrachtsbelasting (tuinuitbreiding) dient bij economische levering de erfpachter aangifte te doen bij de fiscus en de belasting af te dragen. Bij een juridische levering zou dit bij aktepassering plaatsvinden. Gemeente is aansprakelijk voor de afdracht.

Voorstel:

- Oude AB's 1e vervaldatum
- AB2016 administratieve ingangsdatum zodat de berekeningen per die datum kunnen worden opgesteld;
- juridische levering (en dus fiscale afhandeling) bij aktepassering; deze data lopen uit elkaar