Fiscaliteit

Als een erfpachter de keuze maakt om over te stappen zal de notaris (net zoals bij een canonherziening einde tijdvak) vast moeten stellen of er overdrachtsbelasting verschuldigd is. De gemeente heeft daarom aan KPMG en een hoogleraar notarieel recht advies gevraagd.

Beide adviseurs komen tot de conclusie dat de overstap weliswaar een verkrijging voor de overdrachtsbelasting is, maar dat de grondslag van heffing op grond van de navolgende overwegingen nihil is, zodat per saldo geen sprake van heffing overdrachtsbelasting zou moeten zijn.
De overwegingen zijn:

- De grondslag van heffing wordt op grond van de wet op belastingen van rechtsverkeer bepaald op basis van het eventuele waardeverschil tussen het oude voortdurende en het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht.
- Eveneens op grond van de wet is de grondslag van heffing nihil indien uitsluitend de schuldplichtigheid (canon) wordt herzien.
- De bestendige gedragslijn van de fiscus bij canonherziening einde tijdvak is tot nu toe in lijn met het voorgaande altijd geweest dat deze niet tot heffing leiden hoewel naast de canonwijziging ook de nieuwste algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard.
- Gelet op de ten opzichte van CHET fiscaal-inhoudelijk geringe wijzigingen bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht, waarin bovendien mogelijk waardevermeerderende elementen en waardeverminderende elementen tussen beide stelsels in evenwicht zijn, is een eventueel waardeverschil onbepaalbaar zo van een dergelijk waardeverschil al sprake van zou zijn.

Op grond van de ingewonnen adviezen verwacht de gemeente dan ook dat de belastingdienst zijn huidige gedragslijn ten aanzien van CHET's ten aanzien van overstappen naar eeuwigdurende erfpacht zal continueren, waardoor per saldo geen sprake is van heffing van overdrachtsbelasting.

Dat geldt niet voor die gevallen, dat bij gelegenheid van de overstap sprake is van een bestemmings- of bebouwingswijziging waaraan een canonverhoging is verbonden dan wel een conversie van een tijdelijk erfpachtrecht. In die gevallen wordt net als in de huidige praktijk overdrachtsbelasting geheven over de waardeverandering waarop de verhoging van de canon is gebaseerd dan wel het waardeverschil tussen het tijdelijke en het nieuwe eeuwigdurende erfpachtrecht.