Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

Notitie vertrouwelijk

Aan [**]
Van Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
Kopie aan

Datum 28 juli 2014
Kenmerk -
Onderwerp Erfpacht en appartementsrechten

In Amsterdam zijn veel erfpachtrechten gesplitst in appartementsrechten in plaats van dat appartementsrechten zijn uitgegeven in erfpacht. Bewoners op erfpachtgrond en de gemeente Amsterdam ondervinden daarbij problemen. De gemeente Amsterdam wil die bewoners graag de gelegenheid bieden om de situatie om te draaien, dusdanig dat zij erfpachter worden van één appartementsrecht in plaats van appartementsrechteigenaar en mede-erfpachter van het gehele appartementencomplex. Complicatie is echter dat omzetting één of meer fiscale momenten met zich mee brengt. De gemeente Amsterdam heeft u daarom de vraag voorgelegd of een omzetting zonder overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting mogelijk is.

Waarom omzetting van groot belang?
Zoals aangegeven, zijn de meeste erfpachtrechten gesplitst in appartementsrechten. Dit betekent dat bij elke wijziging van het erfpachtrecht alle appartementsrechteigenaren in het complex en eventuele derden gerechtigheden zoals hypotheekhouders moeten meewerken. Bijvoorbeeld als één van de appartementsrechteigenaren verlenging van het erfpachttijdvak aanvraagt of andere algemene bepalingen wil. Er is dus geen flexibiliteit.

Omdat de gemeente Amsterdam appartementsrechteigenaren toch flexibiliteit wilde verlenen, werden (en worden omdat de route al is ingezet) de appartementsrechten als afzonderlijke erfpachtrechten behandeld. De appartementsrechteigenaren en de gemeente Amsterdam ondervinden echter steeds meer problemen van deze werkwijze.

Om deze problemen op te lossen, onderzoekt de gemeente Amsterdam mogelijkheden om appartementsrechteigenaren op correcte wijze flexibiliteit te kunnen verlenen.

Ook in het kader van de (te ontwikkelen) nieuwe algemene erfpachtbepalingen is deze flexibiliteit van belang; de gemeente Amsterdam wil iedere appartementsrechteigenaar afzonderlijk de gelegenheid geven over te stappen naar nieuwe algemene bepalingen. Dit is nu niet mogelijk.

Voor nieuwe uitgiften is overigens reeds besloten om in beginsel alleen voorgesplitst uit te geven om zoveel mogelijk voor in de toekomst flexibiliteit aan erfpachters te geven en onmogelijke situatie te voorkomen.

Gemeente Amsterdam
Ontwikkelingsbedrijf

VERTROUWELIJK

Onderzoek mogelijkheden en fiscaliteit

De gemeente Amsterdam heeft afgelopen jaar onderzoek gedaan en doet nog steeds onderzoek naar mogelijkheden. Diverse juridische toonaangevende adviseurs hebben tot nu toe aangegeven dat de meeste zuivere en juiste route van omzetting is als volgt: (i) beëindiging splitsing en erfpachtrecht, (ii) splitsing grond en opstal in appartementsrechten door de gemeente, (iii) uitgifte van de appartementsrechten in erfpacht, elk afzonderlijk.

Echter, een dergelijke omzetting brengt fiscale momenten met zich mee, hetgeen een belemmering zou kunnen zijn voor de omzetting. Daarom wil de gemeente Amsterdam eerst met de belastingdienst afstemmen of een dergelijke omzetting zonder overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting mogelijk is, alvorens verder te kunnen gaan met (onderzoek naar) grootschalige omzettingen van de constructie.