Algemene Bepalingen 2015

Overzicht fiscale gevolgen op hoofdlijnen

Situatie	Inkomstenbelasting *Particulier*	Inkomstenbelasting / vennootschapsbelasting *Ondernemer*	Overdrachtsbelasting *Nieuwe rechten*	Overdrachtsbelasting *Bestaande rechten*	Btw *Nieuwe rechten*	Btw *Bestaande rechten*
Afgekochte canon	**Fiscale behandeling gelijk aan huidige AB.** Een schuld die is aangegaan ter financiering van de afkoop kwalificeert als eigenwoningschuld op grond van artikel 3.119a Wet IB 2001. De afkoop an sich is niet aftrekbaar. Bij een eventuele afkoopvariant waarbij de erfpachter de afkoop in termijnen is feitelijke sprake van een schuld van de erfpachter aan de Gemeente. De erfpachter zal in dit geval (waarschijnlijk) rente en aflossing betalen aan de Gemeente. Voor fiscale doeleinden is het van belang dat de schuld kwalificeert als eigenwoningschuld zodat de erfpachter de rente in aftrek kan brengen. Hiervoor gelden strenge eisen. Zo zal de schuld in minimaal 30 jaar annuitair afgelost moeten worden. Daarnaast zal de Gemeente mogelijk informatie over de schulden en betaalde rente uit moeten wisselen (renseignering) met de Belastingdienst. Al met al gaat het om aanzienlijke administratieve verplichtingen.	De ondernemer wordt voor fiscale doeleinden als eigenaar van de grond aangemerkt doordat de economische eigendom bij de ondernemer ligt als gevolg van de eeuwigdurende afkoop. Op grond wordt fiscaal niet afgeschreven.	**Fiscale behandeling is gelijk aan huidige AB.** Er is overdrachtsbelasting verschuldigd bij de uitgifte van een nieuw recht tenzij uit andere hoofde een vrijstelling van toepassing is. De maatstaf van heffing is gelijk aan de afkoopsom.	Bij een overstap is geen overdrachtsbelasting verschuldigd omdat niet meer dan de schuldplichtigheid wijzigt. Met bestaande aanspraken (afkoop) wordt rekening gehouden. Voorbeeld: overstap van afgekochte canon bij einde tijdvak (EUR 100) naar afgekochte canon eeuwigdurend (EUR 2.000). De waarde van het oude recht bedraagt EUR 1.700 (EUR 100 x kapitalisatie factor) terwijl de waarde van het nieuwe recht EUR 2.000 bedraagt. Op grond van artikel 9 lid 2 geen belast waarde verschil. Het verschil betreft enkel de vergoeding voor de Gemeente voor het afzien van toekomstige canon verhogingen bij einde tijdvak (los van indexatie).	**Fiscale behandeling is gelijk aan huidige AB.** Bij eerste ingebruikname van de grond is sprake van een belaste prestatie. De fictie dat een canon gelijk wordt gesteld aan de waarde economisch verleer ('w.e.v.') op basis van de bijlage A uitvoeringsbesluit omzetbelasting letter c gelet bij letterlijke lezing mogelijk niet voor een afkoopsom. Hierdoor wordt de uitgifte van een nieuw recht mogelijk niet als levering aangemerkt maar als vrijgestelde verhuurdienst (waardoor de gemeente o.a. wordt geconfronteerd met niet aftrekbare btw op samenhangende kosten). Voorstel richting Belastingdienst is om ook een afkoopsom fictief gelijk te stellen aan de waarde economisch verkeer van de zaak. Ter onderbouwing kan worden verwezen naar advies grondwaarde commissie waar wordt gesteld dat de waarde eeuwigdurend erfpacht nagenoeg gelijk is aan waarde grond in volle eigendom.	Bij een wijziging van een erfpachtrecht behoort het verschil in w.e.v. van de onderliggende zaak tot de maatstaf van heffing voor de btw. Wanneer een erfpachter ook onder de AB 2015 kiest voor betaling van een afkoopsom en is afgestemd met de Belastingdienst dat de afkoopsom gelijk is aan de w.e.v. van de onderliggende zaak dan is geen sprake van een waarde verschil. Wanneer een erfpachter kiest voor de betaling van een periodieke canon is eveneens geen sprake van een waarde verschil als de waarde van het oude recht (afkoopsom) gelijk is aan de w.e.v. Daarnaast kan naar onze mening worden betoogd dat bij de overstap geen sprake is van een wijziging zoals bedoeld in artikel 3 lid 2 OB.
Fiscale risico's	Beperkt	Beperkt	Beperkt	Gezien eerdere discussies lijkt de belastingdienst de stelling in te nemen dat meer dan de schuldplichtigheid wijzigt waardoor bij een overstap sprake is van een belaste verkrijging. De kans bestaat dat de Belastingdienst volhardt in dit standpunt.	Gezien eerdere stellingname is onzeker of de Belastingdienst wenst af te stemmen dat ook de afkoopsom bij wijze van fictie gelijk is aan w.e.v. De grondwaarde commissie adviseert de gemeente korting te verlenen. Wanneer dit advies wordt gevolgd zal dit het standpunt dat de afkoopsom gelijk is aan w.e.v. niet ten goede te komen. Verder bestaat het risico dat particuliere erfpachters stellen dat sprake is van onbelaste verhuur in plaats van een belaste levering (in dit geval is een erfpachter enkel 6% overdrachtsbelasting verschuldigd). Dit risico is naar onze mening echter beperkt wanneer bij de waardering van de grond c.q. eeuwigdurende erfpachtrechten rekening wordt gehouden met overdrachtsbelasting of btw (de waarde blijft in beide gevallen gelijk).	Beperkt
Periodieke canon	**Fiscale behandeling gelijk aan huidige AB.** De periodieke canon betalingen zijn aftrekbaar op grond van artikel 3.120 Wet IB 2001.	**Fiscale behandeling is gelijk aan huidige AB.** De ondernemer kan de periodieke canonbetalingen in aftrek brengen (fiscale behandeling gelijk aan huur).	**Fiscale behandeling is gelijk aan huidige AB.** Er is overdrachtsbelasting verschuldigd bij de uitgifte van een nieuw recht tenzij uit andere hoofde een vrijstelling van toepassing is. De maatstaf van heffing is gelijk aan de gekapitaliseerde waarde van de canon (op basis van bijlage bij het uitvoeringsbesluit belastingen van rechtswege geldt een kapitalisatie factor van 17).	Bij een overstap is geen overdrachtsbelasting verschuldigd omdat niet meer dan de schuldplichtigheid wijzigt. Voorbeeld: overstap van periodieke canon bij einde tijdvak (EUR 100) naar periodieke canon eeuwigdurend (EUR 110). Het waarde verschil bedraag de EUR 170 (kapitalisatiefactor x het verschil ac EUR 10). Op grond van artikel 9 lid 2 geen belast waarde verschil. De canonverhoging van EUR 10 is feitelijk een vergoeding voor de Gemeente voor het afzien van toekomstige canon verhogingen bij einde tijdvak (los van indexatie).	**Fiscale behandeling (vanaf 1 januari 2015) is gelijk aan huidige AB.** Bij eerste ingebruikname van de grond is sprake van een belaste prestatie. Er is in dit geval btw verschuldigd over de w.e.v. van de zaak waarop het recht betrekking heeft, oftewel over de waarde van de volle eigendom zonder rekening te houden met de beperkte rechten. Doordat de canon op basis van een fictie gelijk wordt gesteld aan de w.e.v. van de onderliggende zaak is over de periodieke canon betalingen geen btw verschuldigd. Volgens de grondwaardecommissie zou deze waarde nagenoeg gelijk zijn aan de grondslag voor de afkoopsom van een eeuwigdurend erfpachtrecht. Om te voorkomen dat OGA twee waarden dient te bepalen hebben wij de Belastingdienst verzocht in te stemmen met - het voor de btw heffing - hanteren van de grondslag voor de afkoopsom van een eeuwigdurend erfpachtrecht. Indien de Belastingdienst hier niet mee instemt zal OGA naar het ons voorkomt voor elk perceel twee waarden dienen te bepalen (grondslag afkoopsom eeuwigdurend erfpachtrecht en waarde van de volle eigendom).	Bij een wijziging van een erfpachtrecht behoort het verschil in w.e.v. van de onderliggende zaak tot de maatstaf van heffing voor de btw. Wanneer een erfpachter ook onder de AB 2015 kiest voor betaling van een periodieke canon dan is geen sprake van een waarde verschil doordat in beide gevallen de canon bij wijze van fictie gelijk wordt gesteld aan w.e.v. van de zaak. Wanneer met de Belastingdienst wordt afgestemd dat de betaling van een afkoopsom gelijk is aan de w.e.v. de zaak is bij de overstap van periodieke canon betaling naar een malige afkoopsom geen btw verschuldigd omdat beide rechte dezelfde waarde hebben. Daarnaast kan naar onze mening worden betoogd dat bij de overstap geen sprake is van een wijziging zoals bedoeld in artikel 3 lid 2 OB.
Fiscale risico's	Beperkt	Beperkt	Beperkt	Gezien eerdere discussies lijkt de belastingdienst de stelling in te nemen dat meer dan de schuldplichtigheid wijzigt waardoor bij een overstap sprake is van een belaste verkrijging. De kans bestaat dat de Belastingdienst volhardt in dit standpunt.	Beperkt, mits afgestemd wordt dat de afkoopsom gelijk is aan w.e.v. onderliggende zaak	Beperkt