Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Belastingdienst Amsterdam
De heer K. 5.1.2e
Postbus 58944
1040 SE AMSTERDAM

Datum 14 september 2016
Behandeld door fac
Telefoon/e-mail / 5.1.2e @amsterdam.nl

Onderwerp Gevolgen voor overdrachtsbelasting van overstap door erfpachters van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.

Geachte heer 5.1.2e,

Zoals u weet heeft de gemeente Amsterdam vanaf juli 2016 een eeuwigdurend erfpachtstelsel voor nieuwe gronduitgiften. De gemeente wil in 2017 de bestaande erfpachters de mogelijkheid bieden om over te gaan van het huidige systeem van voortdurende erfpacht naar het nieuwe stelsel van eeuwigdurende erfpacht. De gemeente heeft zich laten adviseren over de vraag of er in die situatie sprake zou kunnen zijn van overdrachtsbelasting en wil u hierover graag informeren.

Eerst 2 punten vooraf:

- Ook een voortdurend erfpachtrecht is juridisch gezien een eeuwigdurend recht waarvan ieder tijdvak de canon wordt herzien. De gemeente biedt in het voortdurende erfpachtstelsel na afloop van een tijdvak van (meestal) 50 jaar de erfpachter een nieuw voortdurend tijdvak aan van 50 jaar aan.
- Bij de canonherzieningen einde tijdvak (CHET) wordt door notarissen geen overdrachtsbelasting in rekening gebracht.

De gemeente zal erfpachters aan het einde van een tijdvak de keuze bieden om over te stappen naar het eeuwigdurende stelsel of om voor een nieuw tijdvak in het voortdurende stelsel te kiezen. Ook zal de gemeente erfpachters in de gelegenheid stellen om gedurende een lopend tijdvak over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. In dat geval zal de erfpachter eerst de verplichtingen van het lopende erfpachtcontract uitdienen waarna de nieuwe canon ingaat voor eeuwigdurende erfpacht. Een erfpachter kan altijd kiezen om de canonverplichtingen af te kopen.

Als de 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 het fiscaal kantoor KPMG een advies gevraagd, dit advies van 13 juli 2015 is reeds in uw bezit. Daarnaast is advies gevraagd aan notarieel hoogleraar 5.1.2e 5.1.2e (zie bijlage). Beide adviseurs komen tot de conclusie dat de huidige voorliggende overstap niet als een verkrijging voor de overdrachtsbelasting dient te worden beschouwd en er derhalve geen sprake van overdrachtsbelasting zou zijn.

KPMG stelt dat enkel de schuldplichtigheid wijzigt, waardoor geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. Dhr. 5.1.2e geeft aan dat niet uitsluitend de schuldplichtigheid wijzigt, maar stelt daarna:

> *"Gezien het feit dat de inhoudelijke aanpassingen van de algemene bepalingen gering van aard zijn en bovendien enerzijds als waarde verhogend maar anderzijds als waarde verlagend kunnen worden bestempeld, is mijn oordeel dan ook dat - mede gelet op de bestendige gedragslijn van de fiscus in het verleden waarbij een canonherziening einde tijdvak met herziening van de toepasselijke algemene bepalingen nooit als een heffingsmoment is aangemerkt - de huidige voorliggende overstap van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht niet als een verkrijging van de overdrachtsbelasting dient te worden beschouwd."*

Het is mogelijk dat veel erfpachters gebruik gaan maken om over te stappen. De gemeente wil voorkomen dat diverse notarissen in 2017 aan de Belastingdienst gaan voorleggen of er overdrachtsbelasting verschuldigd is. De gemeente wil hierover vooraf aan de notarissen en de erfpachters duidelijkheid verschaffen.

Wij verzoeken u daarom vooraf kenbaar te maken of u het standpunt deelt dat er bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht geen overdrachtsbelasting verschuldigd is.

Indien u hier nog vragen over hebt, zijn wij uiteraard bereid om dit nader toe te lichten.

Hoogachtend,

FAC