04990

Bezoekadres
Herikerbergweg 290
1101 CT Amsterdam

Postbus 23475
1100 DZ Amsterdam
Telefoon 020 255 4670

Gemeente Amsterdam
Bureau Fiscaal Advies & Control

Belastingdienst Amsterdam
t.a.v. mevrouw 5.1.2e
Postbus 58944
1040 EE AMSTERDAM

Datum	25 augustus 2017
Ons kenmerk	OP20170825-1
Uw kenmerk	
Behandeld door	Mevrouw mr. 5.1.2e
Doorkiesnummer	5.1.2e
Bijlage(n)	

Betreft: Intrekking ruling verzoek omzetting in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten

Geachte mevrouw 5.1.2e

Naar aanleiding van ons verzoek van 20 mei 2015 (kenmerk OP20150513-1), laat ik u weten dat wij thans overgaan tot het intrekken van het (ruling)verzoek.

De reden hiervoor is dat gekozen is voor het afzien van een dergelijke omzetting van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten. Hieronder zal ik een korte toelichting geven op de achtergrond waarom er thans van af wordt gezien en er wordt gekozen voor voortzetting van de huidige praktijk.

De gemeente heeft de mogelijkheden willen verkennen van een aanpassing van de zakenrechtelijke structuur van de in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten. Achtergrond was kortgezegd dat de in erfpachtrechten gesplitste erfpachtrechten onvoldoende flexibiliteit boden om aan individuele wensen tegemoet te komen. Zoals aangegeven was de reden van de voorgenomen omzetting dat de gemeenschap in de splitsing wordt gevormd door het erfpachtrecht, waarvan alle appartementsgerechtigden tezamen erfpachter zijn. Dit betekent dat voor elke wijziging van het erfpachtrecht de medewerking van alle appartementsrechteigenaars en derden gerechtigden vereist is. Dat geldt ook als een wijziging materieel slechts op één appartementsrecht betrekking heeft.

Omdat dat tot een onwerkbare situatie zou kunnen leiden (elke appartementsgerechtigde kan in beginsel elke wijziging van het gemeenschappelijke erfpachtrecht blokkeren) is een beheerpraktijk ontstaan, waarbinnen appartementsrechten in een gemeenschappelijk erfpachtrecht elk als zelfstandig erfpachtrecht worden behandeld. De erfpachtafspraken die met individuele appartementsgerechtigden zijn gemaakt, leiden juridisch gezien niet tot goederenrechtelijke aanpassing van het gemeenschappelijke erfpachtrecht. Ze gelden alleen tussen de gemeente en de betreffende appartementseigenaar (het zijn in een notariële akte vastgelegde obligatoire afspraken, die door contractovername bij verkrijging door opvolgende appartementsgerechtigden werking houden).

76550

Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam
Bureau Fiscaal Advies & Control

Lopende de verkennende fase is gebleken dat omkering van de huidige structuur van bestaande in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten praktisch gesproken onhaalbaar bleek, gelet op de noodzakelijke medewerking van appartementsrechteigenaars en derden gerechtigden, de inhoudelijke complexiteit en het onvermijdelijke tijdsbeslag dat met omkering gemoeid zou zijn.

De uitkomst van het verkennende proces is daardoor geworden dat voortzetting van de huidige praktijk de voorkeur heeft, onder aanpassing van contractuele voorwaarden. Die aanpassing bestaat erin, dat de appartementsgerechtigde aan de met hem overeengekomen inhoudelijke erfpachtafspraak met betrekking tot zijn appartementsrecht wordt gebonden door middel van een kwalitatieve verplichting en een kettingbeding. Daarmee wordt bewerkstelligd dat een appartementsgerechtigde zich verbindt om de rechten en verplichtingen uit de obligatoire overeenkomst op zijn (opvolgende) rechtsopvolgers op te (doen) leggen.

Zoals ik u tijdens ons kwartaaloverleg van 11 april jl. meedeelde bestaat daarmee niet langer de noodzaak tot fiscale uitwerking van het scenario van omzetting.

Vertrouwende erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Bureau Fiscaal Advies & Control

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Hoofd