Welke hoofdcategorien van overdracht onderscheiden wij?

- Overgang/Levering onder algemene titel
- Overgang/Levering onder bijzondere titel
- Vestiging zakelijke rechten

Voor overdrachten tussen welke partijen gaat de CHBO gelden?

- overdrachten van natuurlijk persoon naar een ander natuurlijk persoon
- overdrachten van een rechtspersoon naar een natuurlijk persoon
- overdrachten van rechtspersoon naar rechtspersoon

Toestemmingsvereiste met mogelijkheid canonherziening:

- Overdracht van rechtspersoon naar rechtspersoon
- Vestiging zakelijke rechten

Overdrachten/Leveringen zonder CHBO:

- Levering onder algemene titel

Overgang/Levering met CHBO plaatsvindt?

- Levering onder bijzondere titel, zoals:
- Verkrijging bij schenking? Ja, een toestemmingsvereiste, waarbij de prijs wordt aangesloten bij de heffingsgrondslag van het schenkingsrecht. De grondslag wordt door deskundigen vastgesteld.
- Verkoop door curator in faillissement; transactieprijs is bekend

Is een reguliere overdracht, niet of nauwelijks fraudegevoelig. De prijs zal een marktconforme prijs zijn (mogelijk aan de lage kant, dat komt door de wijze van totstandkoming).

- Gedeeltelijke overdracht buiten erfenis/legaat; canon voor dat deel herberekenen

In geval van boedelverdeling en toedeling van de woning aan een van de partijen, is een gedeeltelijke overdracht; gedeeltelijke canonherziening

- Verdeling van gemeenschappelijk eigendom bij huwelijk, geregistreerd partner, samenlevingscontract; Discussiepunt of canon wel of niet voor dat deel her berekenen.

Gemeenschappelijk eigendom, bijvoorbeeld bij samenwonen , als een der partijen eruit stapt vindt gedeeltelijke overdracht plaats, het aandeel wordt overgedragen aan de andere partij, is ook voor overdrachtsbelasting een belastbaar moment. Dit als overdrachtsmoment zien voorkomt ook fraude! Anderzijds is het voor de maatschappelijk aanvaarding van het stelsel niet bevorderlijk als bij

het verbreken van een relatie ook de gemeente zich in het geheel mengt met een gedeeltelijke herziening van de canon

- Huurkoop

Algemene idee is om op het moment van juridische overdracht CHBO toe te passen. Er bestaat natuurlijk wel een kans dat canontechnisch het meest gunstige moment wordt uitgekozen.

Koop en verkoop van een onroerende zaak of een recht waaraan deze is onderworpen, waarbij partijen overeenkomen dat de koopprijs wordt betaald in termijnen, en dat de overdracht eerst zal plaatsvinden na voldoening van twee of meer termijnen die verschijnen nadat de koper in het genot van het goed is gesteld.

Huurkoop wordt in de regel gevestigd middels een notariële akte. Notaris moet 2-deling aanbrengen:

- aflossing huurkoopsom
- bedrag betaling rente

Kan uitgaan van huurkoopsom. Kunnen we een terugvaloptie voor de gemeente inbouwen om deskundige in te schakelen bij vermoeden van te lage prijs?

Toestemmingsvereiste toepassen? huurkoop kan ook toegepast worden zonder notariële akte. Niet waarschijnlijk bij woningen. En moeilijk om te monitoren.

Risico voor fraude verder uitzoeken.

Toestemmingsvereiste met mogelijkheid canonherziening

- Overdracht van rechtspersoon naar rechtspersoon

Koppelen aan toestemmingsverseiste omdat fraude mogelijk is, er zou en situatie kunnen ontstaan dat de aandelen in de rechtspersoon verhandeld worden, danwel dat een bestuur gewisseld wordt, waardoor de woning van eigenaar verwisselt zonder overdracht.

- De ruiling van woningen; transactieprijs van woningen is bekend;

Bij ruilingen kan een lagere prijs overeengekomen worden dan de marktconforme prijs, maar wordt gezien als canonherzieningsmoment. Er geldt een toestemmingsvereiste, zodat de gemeente kan ingrijpen, indien het een ..% afwijkt van de woz-waarden. De woningen worden in dat geval door deskundigen vastgesteld.

Vestiging zakelijke rechten

Kan niet plaatsvinden zonder toestemming van de gemeente. Aan deze toestemming kan een canonherziening worden gekoppeld. Van dit toestemmingsvereiste is uitgezonderd erfdienstbaarheden. Vraag is nog: zonderen we dit uit in de AB of in flankerend beleid.

- Vestiging ondererfpacht. Toestemmingsvereiste met voorwaarde canonherziening en goedkeuring voorwaarden ondererfpacht

Geen sprake van overdracht. Aan vestiging ondererfpacht inderdaad toestemmingvereiste koppelen met mogelijkheid canonherziening. Een reden om geen canonherziening toe te passen zou bijv.

kunnen zijn bij terugkoop in kader van Koopgarant omdat de woning in principe weer snel in verkoop in de verkoop gaat.

- Vestiging opstalrecht. Toestemmingsvereiste met voorwaarde canonherziening?

Gemeente staat op het standpunt dat opstalrecht op erfpachtrecht niet kan, dus deze mogelijkheid van overdracht expliciet uitsluiten??

Discussie, geen overdracht, risico fraude? Expliciet uitsluiten omdat constructie naar onze mening niet mogelijk is?

Wat zijn momenten waarop geen CHBO plaatsvindt?

- Verkrijging door erfenis (algemene titel of bijzondere titel)

Bij een aandeel in een gemengde boedel is geen sprake van overdracht in kader van ob. Bij vererving onder bijzondere titel kiezen wij ervoor ook om dit niet als een overdrachtsmoment te zien. Uitgangspunt is dat waarschijnlijk niet lang daarna de woning alsnog zal worden overgedragen.

- Boedelmenging door huwelijk, het is een onzichtbare handeling.
- Verdeling van een erfenis. Geen canonherzieningsmoment. Het canonherzieningsmoment zal automatisch gelden bij eerstkomende verkoop/overdracht.
- Economische eigendomsoverdracht; geen canonherzieningsmoment, omdat niet te achterhalen is wanneer de economische eigendomsoverdracht plaatsvindt. Dit canonherzieningsmoment zal gelden bij de feitelijke overdracht. Bovendien aandacht voor koopsom; vastlegging in beginsel alleen in melding/aangifte voor de overdrachtsbelasting; terzake van de juridische levering is geen nadere koopsom verschuldigd Bepaling deskundigen ? Boetebeding aan koppelen?
- Vestiging vruchtgebruik. Toestemmingsvereiste met voorwaarde canonherziening?

Bij vruchtgebruik is geen sprake van overdracht. Vruchtgebruik door vererving kan niet onderworpen worden aan toestemming. Toestemmingvereiste inbouwen bij testament maken lijkt mij een onhaalbare. Vruchtgebruik op andere wijze verkregen komt niet in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek. Risico op fraude verwaarloosbaar volgens mij.

- Verjaring

Bij woningen niet erg waarschijnlijk, kans op fraude verwaarloosbaar.

- Natrekking

Indien op eigen erfpachtterrein wordt bijgebouwd, waarbij nieuwe opstal door natrekking onderdeel wordt van het erfpachtrecht wordt dit automatisch meegenomen bij CHBO.

Natrekking van (delen) van woningen gelegen op een naburig perceel is niet erg waarschijnlijk, kans op fraude verwaarloosbaar.

Vangnetconstructie: als overdrachtprijs .. % onder de WOZ waarde ligt behoudt de gemeente zich voor om een taxatie te laten uitvoeren door deskundigen.

Nieuwe (?) Aandachtspunten:

CEV:

bij CEV's is sprake van een onverdeelde canon. Bij verkoop van een lidmaatschap zou de canon deels worden herzien. Vragen daarbij zijn:

- Hoe bepalen we het surplus van de aan het lidmaatschap "verbonden" canon ?
- Is de medewerking van de volledige CEV (geen partij in leveringsakte) geen vereiste voor de canonaanpassing en hoe kunnen we dat ondervangen ?

In appartementsrechten gesplitste erfpacht:

Bij in appartementsrechten gesplitste erfpacht is elke appartementsgerechtigde deelgenoot in de gemeenschappelijke erfpacht en als zodanig hoofdelijk aansprakelijk voor de canon, ook als deze over de appartementsrechten is verdeeld. Vragen daarbij zijn:

- Bij een splitsing op achterhand wordt de verdeling van de canon doorgaans in de splitsingsakte opgenomen. Hoe moet CHBO van één appartementsrecht worden vastgelegd?
- Is de medewerking van de VvE daarbij vereist gelet op de hoofdelijke aansprakelijkheid en –zo ja- hoe kunnen we dat ondervangen?
- Is het wenselijk een verdere studie te doen naar "rangwisseling" van appartementsrechten op erfpacht → erfpacht op appartementsrechten