



Voortdurend erfpachtrecht en de maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting

Aan [redacted] 5.1.2e
 Van Bureau FAC - [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e
 Kopie aan [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e
 Datum 3 juni 2015

Inleiding

Bij de uitgifte van grond in voortdurend erfpacht wordt de canon vastgesteld op basis van een percentage van de grondwaarde. Dat percentage ligt momenteel veelal tussen de 2 en de 2,5. Het uitgangspunt binnen de gemeente lijkt te zijn dat de maatstaf van heffing voor de overdrachtsbelasting te allen tijde gesteld kan worden op het zeventienvoud van de canon (17 x de jaarlijkse canon). De vraag is of dit in alle gevallen juist is.

Specifieke regel voor erfpachtrechten

De maatstaf van heffing voor de verkrijging van een erfpachtrecht (art. 11, lid 1 WBR):

De waarde van het erfpachtrecht + de waarde van de canon

De waarde van het verkregen erfpachtrecht (het eerste deel van de som) wordt vastgesteld op basis van art. 9, lid 1, WBR: Relevant is de waarde in het economische verkeer, maar deze bedraagt ten minste de tegenprestatie. De waarde van de periodieke vergoeding (het tweede deel van de som) wordt berekend (gekapitaliseerd) met behulp van de tabel uit de bijlage behorend bij het Uitvoeringsbesluit Belastingen van Rechtsverkeer.

De optelsom is gemaximeerd op de waarde van de onroerende zaak waarop het erfpachtrecht betrekking heeft. Ingeval bijvoorbeeld een voortdurend recht van erfpacht met een canon van € 5.000 per jaar wordt uitgegeven tegen een prijs van € 25.000, terwijl het onroerend goed € 100.000 waard is, bedraagt de som € 25.000 + 17 x € 5.000 = € 110.000. Dit bedrag is hoger dan de waarde van de onroerende zaak en dus is de overdrachtsbelasting verschuldigd over € 100.000¹.

Uitsluitend een canon, geen prijs voor het erfpachtrecht

Bij een op normale wijze vastgestelde canon is de waarde van een erfpachtrecht op zichzelf in het algemeen op nihil te stellen. Ingeval bijvoorbeeld een perceel grond in voortdurend erfpacht wordt uitgegeven tegen een normale / marktconforme canon van € 5.000 per jaar, is de maatstaf van heffing wegens verkrijging van het erfpachtrecht 17 x € 5.000 = € 85.000.

¹ In dit voorbeeld is uitgegaan van een constante canon; indien de canon geïndexeerd wordt, dient de gemiddelde jaarlijkse canon benaderd / geschat te worden.

Is echter de canon relatief laag, dan heeft het erfpachtrecht op zichzelf een waarde. Die waarde dient dan (zie de formule) nog vermeerderd te worden met de gekapitaliseerde canon. Indien in het bovengestelde geval de canon bijvoorbeeld € 3.000 zou zijn, komt aan het erfpachtrecht een waarde toe van stel € 40.000. De maatstaf van heffing is dan $€ 40.000 + € 51.000 = € 91.000$. En dus niet $17 \times € 3.000 = € 51.000$.

Conclusie

indien de gemeente Amsterdam grond in voortdurend erfpacht uitgeeft (en heeft uitgegeven) en de verkrijgers van deze erfpachtrechten uitsluitend 6% overdrachtsbelasting betalen (resp. hebben betaald) over 17 x de canon, dan kunnen deze verkrijgers het risico lopen op een naheffingsaanslag van de belastingdienst (inclusief rente en boete). Deze naheffingsaanslag bedraagt 6% x de waarde van het erfpachtrecht. Het erfpachtrecht zal waarde in het economische verkeer hebben indien de canon is vastgesteld op een lager bedrag dan een normale / marktconforme canon.