

Erfpacht en de fiscus

Overdrachtsbelasting en btw

De uitgifte en levering van erfpacht zijn belast met overdrachtsbelasting en/of btw. De overdrachtsbelasting bedraagt 6% over de waarde van het erfpachtrecht. (Per 1 juli 2011 is dit tarief voor één jaar verlaagd tot 2%; zie besluit van 1 juli 2011, nr. BLKB 2011/129OM) Hierbij wordt de koopsom voor de erfpacht verhoogd met een forfaitair gekapitaliseerde canon, omdat gemeend wordt dat de koopsom lager is dan de waarde vanwege de (jaarlijks) verschuldigde canon. Is de canon voor de duur van de erfpacht vooruitbetaald, dan wordt de gekapitaliseerde canon geacht in de koopprijs te zijn verdisconteerd. Dan geldt de koopsom dus wel als basis voor de berekening van de verschuldigde overdrachtsbelasting.

Het bij wet vastgestelde bedrag dat in geval van een verschuldigde canon boven op de koopsom moet worden geteld voor de heffing van overdrachtsbelasting, is vastgelegd in de bijlage die hoort bij het Uitvoeringsbesluit belastingen van rechtsverkeer. Op grond daarvan:

- bedraagt bij een 30-jarige erfpacht de bijtelling 13,8 maal de canon;
- bedraagt bij een 50-jarige erfpacht de bijtelling 16,8 maal de canon;
- geldt bij erfpacht voor onbepaalde tijd een bijtelling van maximaal 17 maal de canon.

Bij een duur van 51 jaar en 5 maanden is op deze wijze de maximale bijtelling bereikt. Een canon voor een onzeker jaarlijks bedrag wordt geschat op een gemiddeld bedrag.

Heruitgifte in erfpacht is ook aan overdrachtsbelasting onderhevig en wijzigingen in erfpachtvoorwaarden kunnen eveneens leiden tot heffing. Bij het afstand doen van een recht en het verkrijgen van een nieuw recht wordt het verschil in waarde tussen beide rechten belast.

De heffingsgrondslag kan niet groter zijn dan de waarde van de onroerende zaak bij vol eigendom. Dat is vaker het geval dan men denkt, omdat het verschil tussen eigendom en het recht van erfpacht veelal onvoldoende tot uitdrukking komt in de koopsom voor de erfpacht. Anders gezegd, de koopsom voor de verkrijging van een recht van erfpacht is vaak niet lager dan de prijs voor de verkrijging van de volle eigendom zou bedragen.

Voor de btw wordt de uitgifte in erfpacht ook gezien als een levering, waarbij btw verschuldigd kan zijn. Er zijn regels gemaakt voor constructiebestrijding, o.a. ten aanzien van de situatie dat een grondwaarde lager is dan de waarde in het economisch verkeer. Is er kans op btw-heffing of samenloop van btw en overdrachtsbelasting, dan geldt wat ook in het algemeen bij fiscale aangelegenheden geldt: ga te rade bij uw notaris of fiscalist.

Inkomstenbelasting

Periodieke betalingen wegens erfpacht en recht van opstal zijn aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Een afkoopsom voor het vooruitbetalen van de canon is niet aftrekbaar. Wordt zo'n afkoopsom gefinancierd, dan is de financieringsrente aftrekbaar.

Landgoederen onder de Natuurschoonwet

Landgoederen worden fiscaal gefaciliteerd. Dat betreft een vrijstelling van overdrachts- en inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting, gehele of gedeeltelijke of vrijstelling van schenk- en erfbelasting, gemeentelijke onroerende zaak belasting en een lagere waarde voor de WOZ.

Aan erfpachtvoorwaarden worden eisen gesteld wil men in aanmerking komen voor de fiscale voordelen.

Erfpacht als financieringsvorm

Afhankelijk van de constructie van de financiering zal de erfpachter te maken krijgen met verschillende fiscale regelingen. Voorlichting hierover is het werk voor de notaris en/of de fiscalist.

januari 2011