



BETAAL NIET TE VEEL BELASTING BIJ AANKOOP VAN EEN ERFPACHTRECHT



aanvangsrendement van 5,88%. Er zijn weinig en waarschijnlijk geen plekken in Nederland waar een dergelijk bruto aanvangsrendement voor niet-woningen wordt gerealiseerd. Als erfpachter wordt men daardoor relatief zwaar belast in de overdrachtsbelasting. Er is echter een belangrijke beperking die in de praktijk vaak wordt vergeten. De wet bepaalt namelijk dat de bijtelling van de contante waarde van de canon er niet toe mag leiden dat over meer dan de waarde van de onroerende zaak overdrachtsbelasting wordt geheven. Met die waarde bedoelt men de waarde alsof de onroerende zaak niet in erfpacht maar in volle eigendom wordt verkregen. Maar hoe bepaal je de waarde van een onroerende zaak als ware er sprake van volle eigendom, wanneer de onroerende zaak zelf in erfpacht is uitgegeven en in de buurt slechts panden staan op erfpachtgrond? Dat is natuurlijk voor de praktijk een lastige vraag. Stel dat de koopsom in het voorbeeld is geba-

seerd op een bruto aanvangsrendement van 7,5%. Zou je dan niet kunnen stellen dat de volle eigendoms waarde benaderd zou kunnen worden door niet 17 keer de canon bij de koopsom te tellen maar 13,33 (100/7,5) keer de canon? Een verschil van factor 3,66 maal € 240.000 scheelt vermenigvuldigd met 6% toch ruim € 52.000 aan overdrachtsbelasting. Dat is toch snel verdiend. Hoogstens zou daar tegenover nog kunnen worden gesteld dat een bruto aanvangsrendement bij volle eigendom wellicht lager is dan bij erfpacht. In deze tijden van overvloed aan geld in de wereld, met te weinig goed beleggingsproduct, is het echter de vraag of er in de praktijk enig verschil is tussen de aanvangsrendementen van erfpachtgronden en gronden in volle eigendom.

Iets vergelijkbaars speelt bij erfpachtrechten die nog in de BTW sfeer zitten (bijvoorbeeld bouwterreinen en nieuwe gebouwen die nog niet langer dan twee jaar zijn gebruikt). Maar goed als ik u de BTW regels voor (voortdurende)erfpachtrechten probeer uit te leggen zult u vrijwel zeker afhaken. Ik zal het daarom niet eens proberen. Bedank de wetgever maar dat zij u heeft opgezadeld met regelgeving waarvan alleen ingewijden de werking kunnen bevroeden. Moraal van het verhaal: bij erfpacht niet zomaar betalen wat er op de (notaris)afrekening staat.

RENE MAAT,
*is belastingadviseur en partner Rechts-
staete Vastgoedadvocaten & Belasting-
adviseurs*

In Amsterdam is relatief veel grond te vinden die in voortdurende erfpacht is uitgegeven door de gemeente. De gemeente is de eigenaar van de grond terwijl de erfpachter een soort gebruiksrecht heeft op de grond waarvoor een vergoeding (canon) aan de gemeente betaald.

In principe zou je denken dat bij een overdracht BTW en/of overdrachtsbelasting uitsluitend over de koopsom moet worden betaald. Niets is echter minder waar. Voor de BTW en overdrachtsbelasting heeft de wetgever een bijzondere -veelal onbegrijpelijke- set met regels bedacht. Voor de overdrachtsbelasting komt het erop neer dat de koopsom (of de hogere waarde) wordt verhoogd met een soort van contante waarde van de toekomstige canonbetalingen. Die contante waarde is wettelijk vastgelegd in een tabel. Het komt erop neer dat maximaal 17 maal de jaarlijkse canon bij de koopsom wordt geteld om de hefingsbasis te bepalen.

Voorbeeld:

Koopsom € 12.000.000

Canon € 240.000 (niet afgekocht)

Berekening overdrachtsbelasting

€ 12.000.000 + (€ 240.000 * 17) =

€ 16.080.000 * 6% (niet-woning) =

€ 964.800

Er wordt in het voorbeeld ruim vier miljoen bij de koopsom opgeteld. Deze extra vier miljoen kost € 244.800 aan overdrachtsbelasting. In beleggingstermen impliceert een factor 17 een bruto