

Jaar **2011**
Afdeling **1**
Nummer **1119**
Publicatiedatum **25 november 2011**

Onderwerp

Beantwoording schriftelijke vragen van het raadslid de heer A.H. van Drooge van 12 september 2011 inzake aftrekbaarheid erfpachtcanons bij residuele grondwaardebepaling.

Amsterdam, college van b&w van 22 november 2011

Aan de gemeenteraad

Inleiding.

Het erfpachtdossier blijft in Amsterdam voor veel ophef zorgen. Naast de problemen met erfpachtcanonverhogingen in West en Koopgarant-hindernissen bericht te De Telegraaf op woensdag 7 september 2011 over een gerechtelijke uitspraak die een streep zou zetten door een van de principes van de Amsterdamse erfpacht: de waardebeplating. Daarbij verwijst De Telegraaf naar een uitspraak van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch uit 2009. Voor fiscale aftrekbaarheid van een canon moet de waardeverandering de burger grotendeels aangaan. Dit is bij residuele grondwaardebepaling niet het geval. Aldus kan men afleiden dat indien Amsterdam bij canonherzieningen als taxatiemethode die van de residuele grondwaarde blijft hanteren, het voor Amsterdammers onmogelijk kan worden de canon nog af te trekken voor de belasting. Dit creëert extra onzekerheid en extra kosten voor de Amsterdammers.

De heer Van Drooge en de heer Blommers hebben over het vorenstaande, namens de fractie van het CDA, een aantal vragen aan het college.

Gezien het vorenstaande heeft vragensteller op 12 september 2011, namens de fractie van het CDA, op grond van artikel 45 van het Reglement van orde voor de raad van Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen tot het college van burgemeester en wethouders gericht:

1. Ingevolge artikel 3.120, eerste lid, onderdeel b, van de Wet op de Inkomstenbelasting 2001 (hierna: Wet IB 2001), vormen periodieke betalingen van opstal- en erfpachtrecht met betrekking tot de eigen woning aftrekbare kosten.
 - a. Is het college op de hoogte van de 5 criteria die naar aanleiding van staande jurisprudentie [onder andere LJN: BQ0397, Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 09/00566] gehanteerd worden wil er ingevolge het bepaalde in artikel 3.111, eerste lid aanhef en onderdeel a, van de Wet IB 2001, sprake zijn van een eigen woning?
 - b. Is het college in het kader van de gehanteerde taxatiemethoden bij herziening van de canon einde eerste tijdvak zich met name bewust van de impact van het vijfde criterium: "de waardeverandering moet belastingplichtige en zijn partner grotendeels aangaan"?

- c. Is het college het met de fractie van het CDA eens dat de hantering van de residuele grondwaarde methode bij herziening van de canon eerste tijdvak op gespannen voet staat met het vijfde criterium, als het gaat om de aftrekbaarheid van de canon?
- d. Kan het college een bestuurlijke reactie geven op de impact van deze rechterlijke uitspraak op het erfpachtbeleid voor het aanbod dat door de gemeente aan erfpachters gedaan wordt ingevolge de Algemene Bepalingen 1994 en 2000 aan erfpachters voor een nieuwe canon?

2. Klopt het dat erfpachters er in brochures en documenten door de gemeente op worden gewezen dat de erfpachtcanon volledig aftrekbaar is?
- a. Is het college het met de fractie van het CDA eens dat de gemeente hierdoor bij erfpachters de verwachting wekt dat de erfpachtcanon voor en na herziening aftrekbaar is als de woning gebruikt wordt als eigen woning? Zo nee, waarom niet?
- b. Is het college het eens met de fractie van het CDA dat erfpachters hierdoor mogelijk op het verkeerde been gezet worden, als namelijk blijkt dat de canon niet aftrekbaar is? Zo nee, waarom niet?

Beantwoording van het college van burgemeester en wethouders, goedgekeurd in de collegevergadering van 22 november 2011:

Algemeen antwoord:

Alvorens de gestelde vragen specifiek te beantwoorden, wil ons College in algemene zin ingaan op de vragen.

Ons College interpreteert de vragen zo dat u zich zorgen maakt over de aftrekbaarheid van de erfpachtcanon voor de inkomstenbelasting. Ons College neemt deze zorg graag weg.

Ons College is op de hoogte dat er sprake is van een eigen woning ingevolge het bepaalde in artikel 3:111 eerste lid aanhef en onderdeel a, van de Wet IB 2001, indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- Er moet sprake zijn van eigendom van de woning;
- Op grond van die eigendom moet de woning de belastingplichtige of personen die behoren tot zijn huishouden anders dan tijdelijk ter beschikking staan;
- De belastingplichtige of zijn partner moeten de voordelen uit de woning genieten,
- De kosten en lasten moeten op de belastingplichtige of zijn partner drukken;
- De waardeverandering moet belastingplichtige en zijn partner grotendeels aangaan.

Deze voorwaarden zijn ook genoemd in de gerechtelijke uitspraak van het Gerechtshof 's Hertogenbosch van 17 december 2010 nr. LJN BQ0397 en in het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 24 november 2009 nr. CPP2009/2342M waarin de beleidsregels zijn weergegeven ten aanzien van de eigenwoningregeling.

De Staatssecretaris van Financiën geeft in het hierboven genoemde besluit aan dat de eigenwoningregeling van toepassing is (en de erfpachtcanon dus aftrekbaar is van de inkomstenbelasting) bij erfpacht op ondergrond en woning als de waarde van de opstal wordt vergoed. Dit komt bijvoorbeeld voor bij de gemeenten Amsterdam en Rotterdam die grond in erfpacht hebben uitgegeven.

De Staatssecretaris keurt goed dat de eigenwoningregeling ook van toepassing is als de situatie materieel gelijk is aan de economische eigendom. Die situatie moet dan sterk afwijken van de situatie waarin sprake is van huur. Als zowel de grond en de opstal in erfpacht zijn uitgegeven, heeft een periodieke canonbetaling gewoonlijk ook betrekking op de opstal. In dat geval is de eigenwoning regeling niet van toepassing. Daarom geldt de goedkeuring alleen als aan elk van de volgende voorwaarden is voldaan:

- Voor de opstal wordt een koopsom vastgesteld die overeenkomt met de waarde in het economische verkeer van de opstal op het moment van de verwerving van het erfpachtrecht. Bij de waardebepaling wordt rekening gehouden met alle relevante waardebepalende factoren zoals de ligging van de opstal en de staat van onderhoud.
- Het erfpachtrecht heeft bij uitgifte een looptijd van minimaal 25 jaar.
- Er is geen periodieke canon voor de opstal verschuldigd.
- De koopsom voor de opstal dient bij het afsluiten van het contract in één keer te zijn voldaan.
- De canon op de grond is zuiver en zakelijk vastgesteld. Dit geldt ook voor de afkoopsom als de canon op de grond is afgekocht.
- De erfpachter heeft de volle economische eigendom van de opstal. Dit omvat alle risico's ten aanzien van de opstal. Bij verkoop en bij het einde van het erfpachtcontract krijgt de erfpachter de waarde in het economische verkeer van de opstal op dat moment vergoed. Ook daarbij wordt rekening gehouden met alle relevante waardebepalende factoren zoals de staat van onderhoud en de door de erfpachter aangebrachte verbeteringen. Er is onvoldoende economisch eigendom als de erfpachter alleen een vergoeding krijgt voor door hem gepleegd onderhoud en aangebrachte verbeteringen. De erfpachter heeft dan geen eigen woning.
- Na 25 jaar mag het erfpachtrecht worden verlengd. De verlenging betreft steeds een periode van tenminste 25 jaar. Bij verlenging gelden dezelfde uitgangspunten als hiervóór vermeld.

In het erfpachtstelsel van Amsterdam wordt aan al deze voorwaarden voldaan. Bij canonherziening einde tijdvak van erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen 1966, 1994 of 2000 van toepassing zijn, doet de gemeente een aanbieding voor het volgende tijdvak met een nieuwe canon. Als grondslag voor de bepaling van de canon wordt de genormeerde residuele nieuwbouwgrondprijs gebruikt, die vervolgens met de depreciatiefactor van 0,75 wordt omgezet naar de grondwaarde van een bestaand erfpachtrecht. De depreciatiefactor doet recht aan de bestaande contractsrelatie en een bestaande situatie waarin geen bouwrijpe grond meer wordt geleverd. De erfpachter heeft de keuze de aanbieding van de gemeente te accepteren, of de canon te laten bepalen door een commissie van drie deskundigen.

In het laatste geval vervalt de aanbidding van de gemeente en wordt de nieuwe canon bepaald door de drie deskundigen. Als niet de Algemene Bepalingen van 1966, 1994 of 2000 van toepassing zijn maar oudere bepalingen, dan wordt de canon altijd bepaald door drie deskundigen (dus zonder vooraf een gemeentelijke aanbidding). De canon op de grond wordt hierdoor op een zuivere en zakelijke manier vastgesteld. Daarnaast is in alle Algemene Bepalingen van de gemeente Amsterdam een vergoedingsregeling voor de waarde in het economisch verkeer van de opstallen opgenomen in geval van beëindiging van het erfpachtrecht.

Onderstaand is de specifieke beantwoording van de vragen opgenomen:

Antwoord op vraag 1a:

Ons College is op de hoogte dat er sprake is van een eigen woning ingevolge het bepaalde in artikel 3:111 eerste lid aanhef en onderdeel a, van de Wet IB 2001. Voor een verdere beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de algemene beantwoording van de vragen.

Antwoord op vraag 1b:

Voor het beantwoorden van deze vraag verwijst ons College naar het besluit van de Staatssecretaris van Financiën zoals dat hierboven is weergegeven. Doordat de erfpachter het volledige economisch eigendom van het erfpachtrecht heeft, gaat de waardeverandering van het erfpachtrecht de erfpachter grotendeels aan, ook als er vanwege de beëindiging van het erfpachtrecht een vergoedingsregeling moet worden voldaan.

Antwoord op vraag 1c:

De residuele grondprijsbepaling zorgt ervoor dat de canon op de grond zuiver en zakelijk wordt vastgesteld en staat daarom niet op gespannen voet met het vijfde criterium dat de waardeverandering de belastingplichtige en zijn partner grotendeels moet aangaan.

Antwoord op vraag 1d:

Gelet op de redenen zoals in het algemene deel van de beantwoording aangegeven, is ons College van mening dat deze rechterlijke uitspraak geen gevolgen heeft voor de gemeentelijke erfpachtaanbiddingen, ook niet voor aanbiddingen ingevolge de Algemene Bepalingen 1994 en 2000 aan erfpachters voor een nieuwe canon.

Antwoord op vragen 2a en 2b:

Gelet op de redenen zoals in het algemene deel van de beantwoording aangegeven, ziet ons College geen aanleiding om de fiscale aftrekbaarheid van Amsterdamse canons als onzeker te beschouwen. Daarom blijft de gemeente erfpachters wijzen op de aftrekbaarheid van de canon voor de eigen woning.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

H. de Jong, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester