

Erfpachtlease van de baan...

Het per 1 januari geldende regime met betrekking tot de verkrijging van de eigendom van een onroerende zaak onder bezwaring van een beperkt recht ten behoeve van de verkoper zet erfpachtlease buitenspel.

Sale-and-lease-back

Bij de verkoop van (beleggings)vastgoed wordt in de praktijk veelal vormgegeven in de vorm van een zogenoemde sale-and-lease-back constructie. Uitgangspunt betreft de levering van de eigendom van het onroerend goed aan de koper waarbij de verkoper betreffend onroerend goed blijft huren. Als alternatief hierop werd in toenemende mate gekozen voor de zogenoemde erfpachtlease. Uitgangspunt van deze constructie is in beginsel dezelfde maar met bijkomend voordeel een besparing op de verschuldigde overdrachtsbelasting.

Bij een zogenoemde erfpachtlease wordt het (beleggings)vastgoed geleverd onder voorbehoud van een recht van erfpacht, waardoor koper gedurende een (bepaalde) tijd erfpachter wordt onder verschuldigdheid van een jaarlijkse vergoeding (canon).

In deze situatie wordt dus niet de volledige eigendom overgedragen, maar slechts de eigendom welke is bezwaard met een recht van erfpacht (bloot eigendom). Na afloop van de erfpacht verkrijgt de koper de volle eigendom (aanwas).

Overdrachtsbelasting

Bij de verkrijging van bloot eigendom geldt, in het geval van erfpachtlease, als maatstaf van heffing de waarde (tegenprestatie of hogere marktwaarde) van de onroerende zaak verminderd met de canon (de gekapitaliseerde betalingsverplichting van erfpachter). Na afloop van het recht van erfpacht is de aanwas naar volle eigendom onbelast bij koper.

Onder de oude regeling was hiermee een fiscaal voordeel te behalen doordat de koper slechts overdrachtsbelasting verschuldigd was over de

waarde van de onroerende zaak verminderd met de gekapitaliseerde waarde van de canon. De gekapitaliseerde waarde van de canon bleef derhalve buiten de heffing aangezien de aanwas naar volle eigendom bij koper onbelast bleef.

Met ingang van 1 januari jl. geldt echter de nieuwe regeling. Deze ziet op de verkrijging van de eigendom door een levering onder voorbehoud van o.m. een recht van erfpacht ten behoeve van de verkoper. De verkoper wordt derhalve beperkt gerechtigde (in dit geval erfpachter). In deze gevallen geldt per 1 januari als maatstaf van heffing de waarde van de onroerende zaak (vol eigendom) bij koper.

Voorname regeling ziet niet op gevallen waar het beperkt recht bij een ander dan de verkoper berust. In dergelijke gevallen geldt in beginsel nog steeds als maatstaf van heffing de waarde van de onroerende zaak verminderd met de gekapitaliseerde waarde van de canon.

In concernverband zou men hierop kunnen inspelen door levering van de bloot eigendom aan een concernvennootschap welke op haar beurt de bloot eigendom levert aan de koper. Daarnaast is denkbaar de vestiging van een beperkt recht ten behoeve van een concernvennootschap gevolgd door de levering van de bloot eigendom aan koper. Voor de transacties binnen het concern zou dan in beginsel de interne reorganisatievrijstelling kunnen worden toegepast.

Voorname constructies worden echter tegengegaan door het nieuwe regime van toepassing te verklaren op de verkrijging van bloot eigendom welke in de drie voorafgaande jaren met een beroep op de interne reorganisatievrijstelling is afgesplitst.

Het nieuwe regime is naast de erfpachtlease ook van toepassing op vergelijkbare varianten met de vestiging van een recht van opstal en/of een recht van erfdienstbaarheid. Voorts ziet het nieuwe regime wat betreft de driejaarstermijn ook op de voorgaande afsplitsing van de bloot eigendom door een van de andere vrijstellingen onder artikel 15, eerste lid, onderdeel h Wet Belastingen van rechtsverkeer.

Slotsom

Het nieuwe regime zet de zogenoemde erfpachtconstructies buitenspel. Dit brengt met zich dat de anticipatie op een mogelijke verkoop van (beleggings)vastgoed fiscaaltechnisch aan belang heeft gewonnen.

BTW & OG

Dit memorandum is zo zorgvuldig mogelijk samengesteld met de beschikbare informatie, maar dient slechts als informatiebrochure. Wij aanvaarden daarom geen enkele verantwoordelijkheid voor hetgeen men zonder deskundig advies onderneemt naar aanleiding van deze publicatie.