

ONDER  
ZOCHT

Bloeden gestelpt,  
wond vergeten



**Martijn Albers heeft al twaalf jaar zijn eigen kantoor in hartje Amsterdam. In zijn praktijk wordt veel gebruikgemaakt van beperkt zakelijke rechten en dan met name van het recht van erfpacht. Uitgebreid wetenschappelijk onderzoek over dit onderwerp ontbrak echter nog. En dat terwijl er in zijn praktijk nog weleens vragen leven. Albers dook in het thema en kwam tot een vereenvoudiging.**

TEKST Jessica Hendriks/Martijn Albers | BEELD Truus van Gog

**NAAM** Martijn Albers  
**LEEFTIJD** 46  
**GEBORTEPLAATS** Hoorn  
**STUDIE(S)** Notarieel recht  
 aan de Vrije Universiteit  
**ONDERZOEK** 'Het beperkt en zakelijk recht  
 en enkele belastingen'  
**PROMOTIEDATUM** 12 januari 2017

kunnen plaatshebben. Hiermee zal meer worden aangesloten bij het rechtskarakter van de heffing en wordt de heffing vereenvoudigd.'

*Wat kunnen notarissen met het onderzoek?*  
 'Het onderzoek is vooral voor notarissen die werken in de vastgoedpraktijk van belang. De knelpunten bij de heffingen worden in mijn onderzoek duidelijk gemaakt. Ook worden eventuele oplossingen voor deze knelpunten besproken.'

*Waarom een onderzoek naar het beperkt en zakelijk recht en enkele belastingen?*  
 'In mijn praktijk wordt veel gebruikgemaakt van beperkt zakelijke rechten en dan met name van het recht van erfpacht. Dit komt hoofdzakelijk doordat de gemeente Amsterdam en het Amsterdamse Havenbedrijf gebruikmaken van erfpachtrechten. Ik merk overigens dat er een toenemende belangstelling is voor beperkt zakelijke rechten. Deze worden bijvoorbeeld gebruikt in financieringsconstructies en ook als alternatief voor de splitsing in appartementsrechten. Het "spelen" met deze rechten heeft altijd mijn interesse gehad. Een uitgebreid wetenschappelijk onderzoek ontbrak. Er lag dus een mooie taak om op te pakken.'

*Wat nu het onderzoek is afgerond?*  
 'Er wordt mij veel gevraagd of ik in een zwart gat ben gevallen na de verdediging van mijn proefschrift. Dat is niet het geval. Ik ben door een aantal tijdschriften gevraagd om een bijdrage te leveren. Dat is ook leuk om te doen. Het lastige daarbij is dat het maximaal aantal woorden vaak te beperkt is om nuances aan te kunnen brengen. Mijn proefschrift begint met een verhandeling over Slot Bommelstein dat op erfpachtgrond gebouwd blijkt te zijn. Heer Bommel wordt ook in dit verhaal gered door de bekende list van Tom Poes. Ik mis Tom Poes dan ook weleens om binnen het aantal toegestane woorden mijn verhaal te vertellen.' ■

*Wat heeft u onderzocht?*

'In mijn proefschrift heb ik onderzoek gedaan naar de heffing van omzetbelasting, overdrachtsbelasting en – in beperkte mate – inkomstenbelasting bij beperkt zakelijke rechten. Hierbij heb ik oog gehad voor de eigenaardigheden van de verschillende beperkt zakelijke rechten. Ook heb ik onderzocht of de wetgever voldoende rekening heeft gehouden met het feit dat een beperkt zakelijk recht niet gelijk is aan de onroerende zaak én bovendien dat deze rechten ook nog eens onderling verschillen.'

*Wat zijn de belangrijkste conclusies?*

'Ik heb moeten concluderen dat de wetgever hier niet in alle gevallen in is geslaagd. De wetgever heeft met pleisters het bloeden willen stelpen, maar het is maar de vraag of er voldoende aandacht is besteed aan de wond. In mijn proefschrift heb ik een aantal voorstellen gedaan om de heffingen beter aan te laten sluiten op het rechtskarakter van de

## 'Ik merk een toenemende belangstelling voor beperkt zakelijke rechten'

verschillende heffingen. Daarbij heb ik getracht om bij mijn voorstellen tot een vereenvoudiging van de heffingen te komen.'

*Hoe wordt het eenvoudiger?*

'Ik heb onder meer voorgesteld om elke vestiging en overdracht van een recht van erfpacht en recht van opstal als levering van goederen aan te merken. Hierbij heb ik aangegeven dat deze rechten als lichamelijke zaak, meer in het bijzonder als aandeel in de onroerende zaak kunnen worden aangemerkt. Dan zal ook de vestiging van een recht van erfpacht voor een periode van bijvoorbeeld vijf jaar als levering kwalificeren. Als er dan sprake is van een bouwterrein zal de vestiging belast