



*Prof. dr. Redmar Wolf,
verbonden aan Baker
& McKenzie en de VU
Amsterdam*



*Arjo van Eijnsden,
Ernst & Young
Belastingadviseurs*



*Jeroen Sinoo,
Si-No makelaars*

Aanpak erfpachtstructuren in de overdrachtsbelasting

‘Voor alle duidelijkheid; normaal gesproken sta ik niet onwelwillend tegen antimisbruik-wetgeving. Als belastingbetaler betaal ik anders mee aan het fiscale trapezewerk van anderen. Bij de voorgestelde maatregel ten aanzien van erfpachtlease plaats ik echter vraagtekens. Het voorbehouden van een recht op erfpacht is civielrechtelijk gezien toch iets anders dan de verkrijging van de volle eigendom gecombineerd met een huur. Een andere situatie wordt ook anders belast. Dit volgt uit de systematiek van de overdrachtsbelasting; als je minder verkrijgt, dan betaal je ook minder belasting. Als je deze opzet gebruikt in een financieringsstructuur met het eigen pand, zie ik daar weinig kwaads in. Erfpachtlease wordt echter ook toegepast bij de verkoop van verhuurd vastgoed aan een derde. Deze verkoop geschiedt dan onder voorbehoud van een tijdelijk recht van erfpacht tegen een prijs die gelijk is aan de marktwaarde van het vastgoed. De verkoper blijft verhuurder van het vastgoed en ontvangt nog steeds de huuropbrengsten. Wel moet hij een canon betalen. Deze canon is veelal gelijk aan de huuropbrengsten. Per saldo verkrijgt de koper het beleggingsvastgoed (bloot eigendom plus canon) met een forse besparing van overdrachtsbelasting. Dat de wetgever een dergelijke opzet wenst te bestrijden, kan ik mij voorstellen. Ik vraag mij echter af of hier de “goeden” niet onder de “kwaden” leiden. Wat overheerst bij deze maatregel is dan ook een onbestemd gevoel.’

Dichten lek bij emigratie van een aanmerkelijkbelanghouder

‘Ik vind het begrijpelijk dat het kabinet een einde wil maken aan het lek bij emigratie van een aanmerkelijkbelanghouder. Nederland heeft het recht om belasting te heffen over de in Nederland opgebouwde winsten van het aanmerkelijk belang. Dat de regels worden aangescherpt en per direct ingaan om belastingontwijking van emigrerende aanmerkelijkbelanghouders te voorkomen, lijkt mij niet onredelijk. Het kabinet stelt voor dat winstuitdelingen na emigratie in alle gevallen leiden tot belastingheffing of tot een evenredige intrekking van het uitstel van betaling voor de conserverende aanslag. Voorheen kon tot net onder de 90 procent aan winstreserves worden uitgekeerd, zonder dat dit leidde tot inning van de conserverende belastingaanslag. Deze aanpassing valt goed te begrijpen. In de praktijk werd namelijk geregeld gebruikgemaakt van deze “route”. Daarnaast wordt de conserverende belastingaanslag niet meer als gevolg van een tijdsverloop na tien jaar kwijtscholden. Dit was voorheen wel het geval, waardoor de aanmerkelijkbelanghouder na tien jaar vertoeven in het buitenland geen Nederlandse belasting meer hoefde te betalen. Ook deze aanpassing is te billijken. Het gevolg van deze aanpassing is wel dat bepaalde personen tot in de lengte van dagen worden achtervolgd door een conserverende aanslag. Ik verwacht nog wel discussie over de vraag of de nieuwe regeling in overeenstemming is met belastingverdragen, de goede trouw jegens de verdragspartners en het Unierecht. Kortom, over dit voorstel is het laatste woord nog niet gezegd.’

Terugbrengen kostengrens NHG in 2016 en het koppelen aan de gemiddelde woningwaarde vanaf 2017

‘Ik denk dat het een goede beweging is dat kopers meer spaargeld in hun hypotheek inbrengen. De totale hypotheekschuld wordt lager alsmede de druk op Stichting Waarborgfonds Eigen woning. Terugkijkend is het markteffect van eerdere maatregelen (bijvoorbeeld beperken *loan to value*, *loan to income* en invoering van verplichte aflossing) beperkt geweest. Ik verwacht dan ook dat kopers verdere inperking, als verdere verlaging van de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie, kunnen dragen. Mijn kritiek daarentegen heeft betrekking op de termijn waarop deze maatregelen wordt ingevoerd. De gemiddelde Nederlander heeft beperkte spaarmogelijkheden. Gemiddeld minder dan 2.000 euro per jaar. Zeker gedurende de crisisjaren. Voor met name startende kopers zorgt dat voor een “gat” in de financieringsmogelijkheden waardoor zij niet of minder kansen hebben op de koopmarkt. Als er meer tijd – of bijvoorbeeld meer fiscale stimuli – is tot het opbouwen van spaargelden kunnen dergelijke maatregelen nog beter door – met name startende – kopers worden opgevangen. Het voornemen om vanaf 2017 de NHG-kostengrens te koppelen aan de gemiddelde woningwaarde lijkt mij moeilijk uitvoerbaar omdat er grote regionale marktverschillen zijn op woonplaatsniveau. En er zijn ook op locatieniveau binnen dezelfde plaats grote verschillen in verschijningsvorm en prijs binnen de verschillende typologieën woningen.’

Prinsjesdag

Stakeholders reageren op notariële highlights



De overheid verhoogt opnieuw de belastingvrijstelling voor een eenmalige schenking voor de eigen woning, blijft zich in 2016 focussen op fraudebestrijding en dicht het lek bij emigratie van een aanmerkelijk-belanghouder. Dit zijn plannen die dinsdag 15 september tijdens Prinsjesdag bekend werden gemaakt. *Notariaat Magazine* vroeg vijf deskundigen van buiten het notariaat naar hun mening.



Tjarko Denekamp,
Schenken en erven
ABN AMRO MeesPierson



Kees Vlaanderen,
Nederlandse Vereniging
van Makelaars (NVM)

Verhoging en verruiming schenkingsvrijstelling eigen woning

'De verruiming van de schenkingsvrijstelling voor de eigen woning naar 100.000 euro vind ik een positieve ontwikkeling. Ouders willen kinderen vaak helpen bij het kopen van een huis. De regelgeving rondom het verstrekken van eigenwoningleningen door professionele partijen is echter strikt. Er kan maar in heel beperkte mate rekening worden gehouden met ondersteuning door ouders. Schenken kan een goede vorm van hulp zijn. Lenen van ouders is overigens een andere mogelijkheid. Het verruimen van de vrijstelling helpt hier. Een dergelijk dossier is estate planning in optima forma. De situatie van de ouders is van belang, die van het kind – er kan een partner zijn –, andere kinderen en dergelijke. Fiscaal is het ook interessant. De schenkingsvrijstelling zelf is best gecompliceerd en de definities uit de inkomstenbelasting zijn relevant. Zeker als de woning gezamenlijk bezit is, wordt het al snel ingewikkeld. Tot slot moet een en ander worden vastgelegd in akten. Een prachtig adviesthema dus. Naar mijn smaak wellicht iets te ingewikkeld. Hopelijk wordt nog eens goed gekeken naar de samenloop van de vrijstelling en de eigenwoningregeling. De vrijstelling omvormen van eenmalige naar een periodevrijstelling en het laten vervallen van de leeftijdseis zijn mogelijkheden om het overzichtelijker te maken.'

Focus fraudebestrijding op uitwisselen gegevens

'Bij veel initiatieven waarbij Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en NVM in de loop der jaren betrokken zijn, blijkt uitwisselen van gegevens het hete hangijzer. Ook overheden weten vaak niet precies waar de grenzen liggen. Een praktijkvoorbeeld: eerder dit jaar wilde de gemeente Heerlen – in navolging van Amsterdam en Tilburg – een zogenaamd stoplicht-convenant sluiten met de politie en de plaatselijke makelaardij. De gemeente wilde zo gezamenlijk een dam opwerpen tegen onder andere hennepsteelt. Een stoplicht-convenant komt er kort gezegd op neer dat als een makelaar ondanks zorgvuldige screening van een aspirant-huurder bedenkingen heeft, hij zich tot de politie kan wenden. De politie raadpleegt volgens een vastgesteld protocol enkele politiestructuren en brengt het advies "rood" of "groen" uit. De overwegingen die tot het advies hebben geleid, maken uitdrukkelijk geen deel uit van het advies! De politie berichtte echter geen convenanthouder met commerciële partijen te kunnen zijn. Bovendien zou de Politiewet in de weg staan aan het door de politie op voorhand screenen van huurders. Kort daarna werd de NVM door een andere politie-eenheid benaderd voor het sluiten van een soortgelijk convenant. De voorbereidingen daartoe lopen. Duidelijke wetgeving met een evenwicht tussen fraudebestrijding en respect voor bescherming van de persoonlijke levenssfeer, is dan ook meer dan welkom!'