

WET INKOMSTENBELASTING 2001;
EIGENWONINGREGELING (artikel 3.111) en de toepassing bij ERFPACHT.

Drs Igno W.M. Duijvestijn.

Erfpacht heeft in het kader van landgoed beheer immer een zinvolle rol gespeeld. In de meeste gevallen gaat het daarbij om een opstal c.a. welke bij de erfpachter in gebruik is als eigen woning en waarbij het dan wel van essentieel belang is dat de canon fiscaal aftrekbaar is, zo ook de onderhoudskosten en vaste lasten wanneer het gaat om een rijksmonument. Het vervelende was echter dat tot voor kort in dit soort gevallen er door de belastingdienst nadere voorwaarden werden gesteld aan het erfpachtrecht ten einde voor de eigenwoningregeling te kunnen kwalificeren.

Thans zijn na jaren eindelijk de in deze relevante voorwaarden gepubliceerd.

Dit artikel behandelt deze publicatie.

De fiscus en haar “kramp” inzake erfpacht;

De reden van het lange uitblijven van dit standpunt is waarschijnlijk mede gelegen in het feit dat de fiscus nog steeds meer dan voorzichtig is als het gaat om het afgeven van fiscale kwalificaties betreffende erfpacht situaties. Het tijdelijke genotrecht erfpacht heeft namelijk de fiscale adviespraktijk bij voortdurende geïnspireerd tot het creëren van interessante constructies, met als gevolg dat de wetgever vervolgens dan ongewenste praktijken middels reparatie wetgeving frustreerde, veelal gepaard gaande met de nodige overkill.

Voorwaarden eigenwoningregeling artikel 3.111 wet IB 2001;

Onder eigen woning wordt verstaan een gebouw of een gedeelte van een gebouw enz, met de daartoe behorende aanhorigheden, voorzover dat de belastingplichtige of personen die tot diens huishouden behoren anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staat op grond van:

- a. eigendom, waaronder begrepen economische eigendom enz. indien m.b.t. die woning de belastingplichtige of zijn partner de voordelen geniet, de kosten en lasten op hen drukken en de waardeverandering hen grotendeels aangaat;
- b. een recht van vruchtgebruik, een recht van bewoning of gebruik dat de belastingplichtige krachtens erfrecht heeft verkregen, indien met betrekking tot die woning belastingplichtige de voordelen geniet en de kosten en lasten op hem drukken.

Een erfpachtrecht waarbij de canon grond én opstal gerelateerd is kwalificeert fiscaal als een een huuranaloge erfpachtrecht met als gevolg dat de canon fiscaal niet aftrekbaar is.

Erfpachtrecht komt alleen dan in aanmerking voor de eigenwoningregeling wanneer voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden.

Cruciaal om te kunnen kwalificeren voor de vorengenoemde regeling is dat er sprake moet zijn van (economisch) eigendom van de opstal voor de erfpachter.

De erfpachter betaalt hier dan een grondwaarde gerelateerde canon en vergoed de waarde van de opstal ten tijde van de vestiging van dit recht. Bij beëindiging van het erfpachtrecht wordt hem de dan geldende waarde van de opstal vergoed.

NB: In geval de canon voor de opstal eeuwigdurend is afgekocht is in casu sprake van economisch eigendom van de opstal. Deze afkoopsom is alsdan op geen enkele wijze aftrekbaar. Een woning die krachtens opstalrecht eigendom is van de erfpachter komt eveneens in aanmerking voor de eigenwoningregeling. Ik merk hierbij op dat de titel

opstalrecht, in geval dat het zou gaan om een Natuurschoonwet-kwaliteit, dan weer rangschikking-complicaties oplevert.

In geval van financiering van de afkoop-/aankoopsom is de ter zake van deze lening betaalde rente aftrekbaar in box I.

Ik acht het verdedigbaar, gelet op de wettekst, dat wanneer een erfpachtrecht ook kan kwalificeren voor de eigenwoningregeling wanneer het belang bij de waardeontwikkeling van de woning voor erfpachter beperkt blijft tot 50%. Het gaat hier dan om een belang dat voortvloeit uit het feitelijke (economische) eigendomsrecht op de woning.

Ik verwacht overigens dat er in de praktijk hiervan weinig of geen gebruik zal worden gemaakt aangezien een erfpachtrecht met een dergelijke 50% 's clause nauwelijks te verkopen zal zijn. De verkoop van een erfpachtrecht waarbij de erfpachter alleen de volledige waarde ontwikkeling vergoed krijgt is vaak al lastig, zeker wanneer het gaat om de kostbaardere opstallen.

Naast het hiervoor beschreven economische belang van de erfpachter ter zake van de opstal dient er nog (cumulatief) aan de volgende voorwaarden te worden voldaan, te weten:

- een minimale looptijd van 25 jaar, verlengen mag mits steeds voor een periode van 25 jaar;
- geen periodieke canon ter zake van de opstal;
- de koopprijs voor de opstal dient bij het afsluiten van het contract in één keer te worden voldaan; het omzetten van de te betalen koopsom in een lening bij de eigenaar met een marktconforme rente vergoeding en zakelijke voorwaarden kan m.i. ook;
- een canon dient immer zakelijk te zijn vastgesteld;
- de erfpachter heeft het volle eigendom van de opstal, de koopsom zowel bij de vestiging als bij de beëindiging van het recht dient over een te komen met de waarde in het economische verkeer. Bij de waardebepaling dient er rekening te worden gehouden met alle relevante factoren zoals ligging, staat van onderhoud enz.

NB: Ik ben van mening dat het aspect ligging per definitie geen rol speelt bij de waarde bepaling van de opstal, maar een aspect is dat uitsluitend de locatie (de grondpositie) aangaat.

Konklusie;

De publicatie van deze voorwaarden heeft geleid tot meer duidelijkheid inzake het van toepassing zijn van de eigenwoningregeling in geval van een zakelijk erfpachtrecht.

Dit artikel werd geplaatst in het oktober 2006 nummer van de Landeigenaar