

NSW en erfpacht vanaf 1 juni 2007

Igno Duijvestijn

In dit artikel behandel ik de onvoorziene gevolgen van de per 1 juni jl. ingevoerde bepaling dat in geval er sprake is van een onroerende zaak kleiner dan 5 ha bezwaard met erfpacht de blote eigenaar / hoofdgerechtigde onder voorwaarden blijft aangemerkt als eigenaar in de zin van de NSW.

e

igenaar in de zin van de NSW konden zijn de vol-eigenaar, erfpachter en vruchtgebruiker.

Dit betekende dat een vol-eigenaar van een gebied kleiner dan 5 ha (bijv. 4,2 ha), door het in erfpacht nemen van een aangrenzend perceel van tenminste 0,8 ha, het totale gebied als zelfstandig landgoed kon rangschikken en alsdan niet te maken had met voorwaarden gesteld aan een gezamenlijke rangschikking.

De situatie vanaf 1 juni 2007

Vanaf genoemde datum is de in december 2005 vastgestelde aanpassing (m.n. artikel 3a Besluit) van de toen nog - sedert december 2000 - op invoering wachtende wijziging van de NSW en het NSW-rangschikkingbesluit opgenomen. Waar ging het bij deze aanpassing om? Naar aanleiding van de mijns inziens terechte kritiek uit het veld dat de werking van de bezitseis beperkt diende te worden in gevallen waar erfgenamen onderdelen van hun verkregen NSW-landgoed op grond van beheeroverwegingen in erfpacht uitgaven, werd de navolgende regeling opgenomen. In gevallen waar het gaat om de vestiging van een erfpachtrecht op een perceel kleiner dan 5 ha, waarbij de erfpachter geen economisch eigendom heeft (huuranaloge erfpacht), blijft de (blote) eigenaar hoofdgerechtigde respectievelijk NSW-houder en de bezitseis buiten werking.

De FPG inventariseert, samen met de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters en een aantal fiscale adviseurs, deze knelpunten, problemen en onduidelijkheden, en zal deze in het najaar met de ministeries van LNV en Financiën alsook met de uitvoerende diensten bespreken, om te komen tot een werkbaar situatie en de benodigde extra duidelijkheid.

Ik twijfel niet aan de goede bedoelingen bij de invoering van deze faciliteit. Echter in de praktijk werkt deze faciliteit niet. Alsdan kwalificeert de erfpachter namelijk als huurder waardoor, in gevallen waar het gaat om een eigen woning situatie, de erfpachter de door hem betaalde erfpachtcanon niet in box I (IB 2001) als aftrekpost kan opvoeren.

Ontbering van de fiscale aftrek van de canon betekent in de praktijk in nagenoeg alle gevallen geen interesse voor een huuranaloge erfpacht.

Wat dat betreft had voornoemde faciliteit dus niet hoeven te worden opgenomen en moet worden geconstateerd dat vestiging van erfpacht in de praktijk nog steeds in alle gevallen zal worden getroffen door de bezitseis.

De in de NSW en het Rangschikkingsbesluit opgenomen tekst impliceert echter nu ook dat in gevallen waar de eigenaar met een bezit kleiner dan 5 ha met het in erfpacht nemen van een perceel groot genoeg om zelfstandig te kunnen voldoen aan de 5 ha-eis, thans de 'boot' mist wanneer het gaat om een perceel kleiner dan 5 ha en een huuranaloge erfpacht.

Dat laatste zal in bijna alle gevallen aan de orde zijn wanneer het ongebouwd eigendom betreft (bos, natuur e.d.). Daar gaat het namelijk om een puur zakelijk gebruiksrecht zonder enig economisch belang.

Het moge voor zich spreken dat, door de invoering per 1 juni jl. van de scherpere voorwaarden betreffende het gezamenlijk rangschikken, het zelfstandig kunnen rangschikken van nog meer belang is geworden dan vroeger.

Dat het hier beschreven effect tijdens de totstandkoming van de reparatiewetgeving nimmer aan de orde is gekomen respectievelijk voorzien moge o.a. blijken uit het feit dat de in het kader van de herrangschikking opgenomen generaal pardonregeling alleen geldt voor niet langer gezamenlijk te rangschikken

bezittingen en derhalve niet voor zelfstandige rangschikkingen gebaseerd op deels vol-eigendom en deels op erfpacht (kleiner dan 5 ha en geen economisch eigendom).

Van de belastingdienst heb ik inmiddels vernomen dat vooralsnog het standpunt wordt ingenomen dat zelfstandige rangschikkingen op basis van twee titels, vol-eigendom en erfpacht, waarbij laatstgenoemde kleiner is dan 5 ha alleen kan wanneer er sprake is van koopanalogue erfpacht. Gekozen is dus voor de letterlijke tekst. Dat laatste houdt in dat in geval van een boskavel de erfpachter enig economisch belang bij de grond zal moeten hebben. Van enig belang is sprake wanneer 10% van de waardeontwikkeling van het perceel voor rekening en risico van de erfpachter komt.

Indien er op de erfpachtkavel een opstal staat, dient de erfpachter ten minste eigenaar te zijn van de opstal.

Omdat vorengenoemd standpunt op geen enkele wijze gedekt wordt door de bij de totstandkoming van onderhavige wetwijziging gevoerde (politieke) discussie, ben ik van mening dat dit niet gerechtvaardigd is. Om deze zaken was het namelijk bij de wetwijziging en wijziging van het Besluit absoluut niet te doen.

Ik wil er dan ook voor pleiten dat gevallen waar het gaat om een reële en waardevolle zelfstandige rangschikking, gebaseerd op eigendom en erfpacht, gehonoreerd dienen te worden.

Jammer is dat na een voorbereidingstijd van maar liefst meer dan 6 jaar een dergelijk onvoorziën effect aan de orde komt en dan nog wel ontstaan door de invoering van een goedbedoelde helaas niet functionele faciliteit.