

Het begrip eigen woning in de Wet IB 2001 en de NSW 1928

Met als doel misbruik te voorkomen is bij Wet van 14 december 2000 de Natuurschoonwet 1928 (NSW 1928) gewijzigd. Mede op basis van verdere inzichten bij de wetgever is deze wijzigingswet bij Wet van 15 december 2005 aangepast. De (aangepaste) Wet van 14 december 2000 treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Naar alle waarschijnlijkheid zal dit op 1 juli aanstaande zijn. Op dit tijdstip treden tevens de wijzigingen van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 (Rangschikkingsbesluit) in werking.

Onder de 'nieuwe NSW 1928' is het voor een eigenaar van een landgoed eenvoudiger om delen in erfpacht uit te geven althans dat doet de wetgever vermoeden. De vraag komt dan op of dit in de praktijk ook zo blijkt te zijn.

De vestiging van het recht van erfpacht als beheersinstrument werkt gunstig uit indien de netto opbrengt bij de eigenaar zo hoog mogelijk is terwijl de netto last bij de erfpachter zo laag mogelijk is. Dit is het geval indien het in erfpacht uitgegeven deel bij de eigenaar in Box III in de heffing wordt betrokken en bij de erfpachter als 'eigen woning' in Box I. De erfpachter kan in dat geval de jaarlijkse canon in mindering brengen op zijn overige Box I-inkomen zodat zijn netto last aanzienlijk lager is.

Een ander aanzienlijk voordeel is dat de erfpachter eveneens een beroep kan doen op de monumentenaftrek eigen woning. De discussie omtrent wie de kosten van groot onderhoud draagt, wordt hierdoor feitelijk 'gehalveerd'.

In het onderstaande beschrijf ik de voorwaarden waaraan een dergelijk recht van erfpacht voor de Wet IB 2001 dient te voldoen. Alsdan zal blijken dat de vestiging van een recht van opstal niet nodig is. In dit kader komen eveneens de gevolgen voor de NSW 1928 aan de orde. Het uitgangspunt van de wetgever bij de laatste wetswijziging (eenvoudiger om delen in erfpacht uit te geven als beheersinstrument) lijkt in deze gevallen niet op te gaan.

1. Het begrip eigen woning in de Wet IB 2001

Zonder een uitputtende beschrijving te geven van het begrip eigen woning en de fiscale gevolgen, ga ik in het onderstaande hier kort nader op in. In de Wet IB 2001 is een definitie van het begrip eigen woning opgenomen. Onder eigen woning wordt verstaan (voor zover hier van belang):

- een gebouw of een gedeelte van een gebouw;
- met de daartoe behorende aanhorigheden;
- voor zover dat de belastingplichtige of personen die behoren tot zijn huishouden;
- anders dan tijdelijk;
- als hoofdverblijf ter beschikking staat;
- op grond van:
 - eigendom, waaronder begrepen economische eigendom, indien met betrekking tot die woning de belastingplichtige de voordelen geniet, de kosten en lasten op hem drukken en de waardeverandering hem grotendeels aangaat, of;
 - een recht van vruchtgebruik dat de belastingplichtige krachtens erfrecht heeft verkregen, indien met betrekking tot die woning hij de voordelen geniet en de kosten en lasten op hem drukken.

De kwalificatie als eigen woning heeft voor de belastingplichtige o.a. de volgende gevolgen (eigenwoningregeling):

- heffing in Box I (eigen woning forfait) en niet Box III;
- aftrek rente van schulden en/of periodieke betalingen op grond van de rechten van erfpacht, opstal of beklemming met betrekking tot de eigen woning;
- monumentenaftrek eigen woning.

Uit het gegeven dat periodieke betalingen op grond van een recht van erfpacht voor aftrek in aanmerking komen, kan worden afgeleid dat de wetgever (reeds onder de Wet IB 1964) de mogelijkheid heeft geboden om ook een in erfpacht uitgegeven woning als eigen woning te kwalificeren. Waaraan dient dan een dergelijk recht te voldoen? In zijn besluit van 27 januari 2005 geeft de staatssecretaris van financiën hierover meer duidelijkheid.

Op zich is er geen bezwaar tegen om de eigenwoningregeling toe te passen als de situatie materieel gelijk is aan economische eigendom. Die positie moet dan sterk afwijken van de situatie waarin sprake is van huur. Van een huursituatie is bijvoorbeeld sprake als na de verwerving van de opstal tijdelijk geen (periodieke) vergoeding wordt betaald voor het gebruik van de opstal. Voor de eigenwoningregeling moet het gaan om een afkoop van de canon over een lange periode. Een periode van minimaal 25 jaar voldoet hieraan. Het volgende is daarbij van belang. Als zowel de grond en de

opstal in erfpacht zijn uitgegeven, heeft een periodieke canonbetaling gewoonlijk ook betrekking op de opstal. In dat geval is de eigenwoningregeling niet van toepassing. Om dit te voorkomen moet worden voldaan aan elk van de volgende voorwaarden:

- Voor de opstal wordt een koopsom vastgesteld die overeenkomt met de waarde in het economische verkeer van de opstal op het moment van de verwerving van het erfpachtrecht. Bij de waardebepaling wordt rekening gehouden met alle relevante waardebepalende factoren zoals ligging van de opstal, de staat van onderhoud, etc..
- Het erfpachtrecht loopt minimaal 25 jaar.
- Er is geen periodieke canon voor de opstal verschuldigd.
- De koopsom voor de opstal dient bij het afsluiten van het contract in één keer te zijn voldaan.
- De canon op de grond is zuiver en zakelijk vastgesteld. Dit geldt ook voor de afkoopsom als de canon op de grond is afgekocht.
- De erfpachter heeft de volle economische eigendom van de opstal. Dit omvat alle risico's ten aanzien van de opstal. Bij verkoop en bij het einde van het erfpachtcontract krijgt de erfpachter de waarde in het economische verkeer van de opstal op dat moment vergoed. Ook daarbij wordt rekening gehouden met alle relevante waardebepalende factoren zoals de staat van onderhoud, de door de erfpachter aangebrachte verbeteringen. Er is onvoldoende economisch eigendom als de erfpachter alleen een vergoeding krijgt voor door hem gepleegd onderhoud en aangebrachte verbeteringen. De erfpachter heeft dan geen eigen woning.
- Na 25 jaar mag het erfpachtrecht worden verlengd. De verlenging betreft steeds een periode van tenminste 25 jaar. Bij verlenging gelden dezelfde uitgangspunten als hiervóór vermeld.

Indien aan bovenstaande voorwaarde wordt voldaan, kwalificeert de in erfpacht uitgegeven woning als eigen woning en is de eigenwoningregeling van toepassing. De vestiging van een recht van opstal is, in tegenstelling tot hetgeen bij veel landgoedeigenaren leeft, niet noodzakelijk.

In het bovenstaande geeft de Staatssecretaris aan dat de erfpachter ten tijde van de vestiging van het recht van erfpacht de gehele koopsom van de opstal dient te voldoen en dat hij ten aanzien van de opstal geen periodieke canon verschuldigd mag zijn. Voor de praktijk kan dit als onwenselijk worden ervaren aangezien de eigenaar van een landgoed meer gebaat is bij een hoge jaarlijkse opbrengst. Voor de erfpachter maakt dit nauwelijks verschil uit aangezien bij directe betaling van de koopsom de jaarlijks verschuldigde canon wordt verruild voor jaarlijks aftrekbare rente over de lening die is aangegaan om de koopsom te financieren.

De gestelde voorwaarden lijken verder te gaan dan de huidige wettekst en hetgeen de wetgever destijds voor ogen heeft gestaan. Mijns inziens is voldoende dat de erfpachter de economische eigendom heeft van de in erfpacht uitgegeven woning. Hiervan is bijvoorbeeld al sprake indien alle waardeveranderingen ten aanzien van de woning voor zijn rekening en risico komen en hij het volledige gebruiksrecht heeft. Of nu jaarlijks ten aanzien van de woning een canon verschuldigd is doet hier niets aan af. Bovendien kan een dergelijk recht van erfpacht in de verste zin niet gelijk worden gesteld met een huurrecht. Indien in het erfpachtcontract o.a. is bepaald dat de jaarlijkse canon gelijk is aan (bijv.) 4% van de waarde van het object ten tijde van de vestiging van het recht en alle waardeveranderingen ten aanzien van het object, zowel negatief als positief, voor rekening en risico komen van de erfpachter, kwalificeert de woning mijns inziens als eigen woning. De vestiging van een dergelijk recht van erfpacht heeft naar mijn mening de volgende voordelen:

- de eigenaar hoeft slechts één zakelijk recht te vestigen;
- de eigenaar blijft juridisch eigenaar van zowel de gronden als de opstal;
- de eigenaar geniet jaarlijks een relatief hoog netto inkomen dat hij kan aanwenden voor de instandhouding van het landgoed;
- de eigenaar mag jaarlijks bij de waardering van de woning voor de Box III heffing rekening houden met de overdracht van de economische eigendom;
- de erfpachter is ten tijde van de vestiging geen koopsom verschuldigd maar jaarlijks een canon (het aantrekken van een lening en de vestiging van een recht van hypotheek is niet nodig);
- de erfpachter kan de jaarlijks te betalen canon in aftrek brengen waardoor zijn netto lasten relatief laag zijn;
- de erfpachter komt in aanmerking voor de monumentenaftrek.

2. Begrip eigen woning in de NSW 1928

Voor een eigenaar van een landgoed in de zin van de NSW 1928 is het van belang te weten in hoeverre zijn eigen woning in de zin van de Wet IB 2001 eveneens als landgoed kan worden aangemerkt. Daarnaast is van belang te weten in hoeverre een in erfpacht uit te geven woning voor

de erfpachter als eigen woning in de zin van de Wet IB 2001 kwalificeert zonder dat de landgoedstatus van deze woning vervalft. Immers, als gevolg van deze onttrekking kunnen fiscale claims tot leven komen en kan de eigenaar (voor dat deel) geen beroep meer doen op het landgoederenregime.

Voor de eigenaar van het landgoed is het hierbij wenselijk dat de vestiging van het recht van erfpacht niet leidt tot onttrekking en aldus geen voortzettingsverzoek (binnen 6 maanden) moet worden ingediend, al dan niet op basis van een gezamenlijke rangschikking. Dit laatste leidt namelijk tot het ontstaan van twee landgoederen met twee verschillende eigenaren in de zin van de NSW 1928 waarvan voorheen sprake was van één groot landgoed van één eigenaar. Zie in dit kader ook het artikel van

Het begrip eigen woning komt als zodanig niet in de NSW 1928 voor. Gezien de doelstelling van de NSW 1928 is dit ook logisch. Wil de eigenaar resp. de erfpachter bezien in hoeverre de woning na de vestiging van een recht van erfpacht voor rangschikking als landgoed in aanmerking komt, dan zal hij kennis moeten nemen van het begrip 'eigenaar' in de NSW 1928 en van de algemene rangschikkingsvoorwaarden met de daarop geldende uitzonderingen (zie verder in deze bijzondere uitgave).

2.1 NSW 1928 Oud

Als gevolg van de definitie van het begrip 'eigenaar' in de NSW 1928 (Oud) leidde de vestiging van een recht van erfpacht tot (1) degradatie van de eigenaar tot niet-eigenaar en (2) onttrekking van het in erfpacht uitgegeven perceel. Het indienen van een voortzettingsverzoek door de 'nieuwe eigenaar', al dan niet op basis van een gezamenlijke rangschikking, kon daadwerkelijke onttrekking voorkomen. De fiscale claims kwamen in dat geval niet tot leven. De kwalificatie 'huurerfpacht' of 'eigendomserfpacht' had hier geen invloed op.

De vestiging van een recht van erfpacht zoals beschreven in paragraaf 1 leidde aldus in beginsel tot onttrekking van de woning. Het indienen van een voortzettingsverzoek was noodzakelijk. De gezamenlijke rangschikking bood in deze gevallen vaak de uitkomst. Als gevolg hiervan ontstonden twee landgoederen in de zin van de NSW 1928 (met een deel overlapping) met twee verschillende eigenaren wat als groot nadeel werd ervaren.

Doordat de houder van een recht van opstal volgens het Ministerie van Financiën niet als eigenaar in de zin van de NSW 1928 werd aangemerkt, leidde (hoe onbegrijpelijk dan ook) de vestiging van een dergelijk recht niet tot degradatie van de eigenaar resp. onttrekking van de woning. De staatssecretaris heeft reeds meerdere keren aangegeven dit een onwenselijke situatie te vinden.

2.2 NSW 1928 (Nieuw)

Na intensief overleg met meerdere instanties, heeft ook de wetgever ingezien dat het gebruik van erfpacht als beheersinstrument na invoering van de wijzigingen nauwelijks meer mogelijk was. Als gevolg hiervan zijn de definitie van het begrip 'eigenaar' en de onttrekkingsgronden aangepast. In het kort komt dit erop neer dat indien sprake is van de vestiging van een 'huurerfpacht' de juridisch eigenaar van het landgoed eigenaar blijft in de zin van de NSW 1928 en geen onttrekking plaatsvindt. Het indienen van een voortzettingsverzoek is in dat geval niet nodig. Daarentegen leidt de vestiging van een 'eigendomserfpacht' tot degradatie van de eigenaar en tot onttrekking. Het indienen van een voortzettingsverzoek is in dat geval noodzakelijk (zie hierover verder deze uitgave).

2.3 Vergelijking begrippen

Om de woning na vestiging van een recht van erfpacht als eigen woning (van de erfpachter) voor de Wet IB 2001 te kunnen aanmerken, dient de eigenaar mede de economische eigendom van de woning over te dragen (zie paragraaf 1). Een dergelijk recht kwalificeert voor de NSW 1928 (Nieuw) als 'eigendomserfpacht'. De vestiging van een dergelijk recht leidt aldus tot degradatie van de eigenaar en onttrekking van de woning. Het indienen van een voortzettingsverzoek is noodzakelijk.

In zoverre brengt de gehele langsepende exercitie van de wetgever geen wijzigingen met zich. Het doel van de wetgever (gebruik erfpacht als beheersinstrument) lijkt dan ook niet te kunnen slagen. Zeker niet nu de wijziging van het begrip eigenaar niet opgaat bij de vestiging van een recht van erfpacht op percelen groter dan vijf hectare. Vanuit de praktijk had het de voorkeur verdiend indien geen onderscheid was gemaakt tussen huurerfpacht en eigendomserfpacht en de juridisch eigenaar als eigenaar in de zin van de NSW 1928 werd aangemerkt, al dan niet met uitsluiting van de erfpachter.

3. Overdrachtsbelasting

De vestiging van een recht van erfpacht vormt een belaste prestatie voor de heffing van de overdrachtsbelasting. De verkrijger is ten aanzien van deze verkrijging in beginsel overdrachtsbelasting verschuldigd. Doordat de woning is aangemerkt als landgoed en nadien ook als landgoed zal worden aangemerkt, kan de verkrijger een beroep doen op de voorwaardelijke landgoedvrijstelling. Echter bij de vestiging van een 'eigendomserfpacht' gaat eveneens (een deel van) de economische eigendom over. De vraag komt dan op of de landgoedvrijstelling hierop van toepassing is? Immers, bij een legistische benadering wordt de verkrijging van de economische eigendom van een landgoed niet gelijk gesteld met de verkrijging van een landgoed en zou de vrijstelling niet van toepassing zijn. De economische eigenaar is ook geen eigenaar in de zin van de NSW 1928. Tijdens de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel is hier niets over opgemerkt. Gezien het aangebrachte onderscheid tussen huurerfpacht en eigendomserfpacht door de wetgever, ga ik ervan uit dat de landgoedvrijstelling bij de vestiging van een eigendomserfpacht van toepassing is. Bij een andersluidende opvatting zou de wetwijziging op dit punt totaal zinloos zijn en uitsluitend nadelig uitwerken voor landgoedeigenaren. Wellicht zal de wetgever op een later stadium hierover duidelijkheid kunnen geven.

4. Recht van vruchtgebruik

Zoals onder paragraaf 1 is beschreven kan de vruchtgebruiker van een woning een beroep doen op het eigenwoningregime indien het recht van vruchtgebruik krachtens erfrecht is verkregen. Voor de Wet IB 2001 heeft de vestiging van een dergelijk recht binnen dit kader geen nadelige gevolgen. Dit in tegenstelling tot de NSW 1928. De huidige eigenaar (of testateur) dient erop bedacht te zijn dat de vestiging van een recht van vruchtgebruik krachtens uitvoering van het testament te allen tijde leidt tot degradatie van de blote eigenaar (lees: de kinderen als zijnde erfgenamen) en onttrekking van de woning aan het landgoederenregime. Het indienen van een voortzettingsverzoek, al dan niet op basis van een gezamenlijke rangschikking, is in dat geval noodzakelijk. Het is maar te hopen dat de in vruchtgebruik uitgegeven woning onder de nieuwe wet voor rangschikking in aanmerking komt. Eigenaren van landgoederen doen er goed aan hun testament op dit punt kritisch te (laten) bezien. Met de wetenschap dat de wettelijke verdeling voor de heffing van successierechten ten aanzien van landgoederen zeer ongunstig uitpakt, blijven niet veel testamentvormen over. Het ware mijns inziens gewenst indien de wetgever de definitie van het begrip eigenaar op dit punt had aangepast. Zeker nu in dergelijke gevallen geen economische eigendom op de vruchtgebruiker overgaat.

5. Conclusie

Bij een juiste inrichting van het erfpachtcontract kan de eigenaar bereiken dat de in erfpacht verkregen woning bij de erfpachter als eigen woning in de zin van de Wet IB 2001 wordt aangemerkt. De erfpachter kan hierdoor gebruik maken van het eigenwoningregime (aftrek canon en monumentenaftrek). De verkoop van de economische eigendom van de woning tegen een koopsom resp. de vestiging van een recht van opstal is mijns inziens niet nodig. Hiermee kan worden bereikt dat de eigenaar in juridische zin eigenaar blijft en hij jaarlijks een relatief hoge canon kan bedingen.

De vereisten die de Wet IB 2001 in dit kader stelt brengen met zich dat de vestiging van een dergelijk recht kwalificeert als een eigendomserfpacht en aldus leidt tot degradatie van de eigenaar en onttrekking van de woning aan het landgoederenregime. Het indienen van een voortzettingsverzoek, al dan niet op basis van een gezamenlijke rangschikking, is noodzakelijk. De aan de wetwijziging ten grondslag liggende argumenten lijken in deze gevallen (grootste groep) niet op te gaan.

Indien en voorzover de vestiging van een eigendomserfpacht niet leidt tot onttrekking omdat een voortzettingsverzoek onder de nieuwe wet zal worden gehonoreerd, lijkt de vestiging van een dergelijk recht op woningen een aantrekkelijke variant voor verhuur resp. vestigen van een recht van opstal.