Gemeente Amsterdam

Memo

Aan	Collega's E&U en TAG
Van	5.1, 2, e
Datum	23 mei 2018
Kenmerk	2018-6957
Onderwerp	

Hoe wordt de meerwaarde bepaald en depreciatie toegepast bij splitsingen en toevoeging van extra meters wonen?

Casus 1 Splitsingen

Een grote woning wordt gesplitst in 2 woningen. Bij erfpacht wordt dit gezien als een bestemmingswijziging: de bestemming wijzigt door van 1 woning 2 woningen te creëren.
In dit geval is 10% depreciatie van toepassing op de meerwaarde die ontstaat bij de omzetting van 1 naar 2 woningen. De meerwaarde is de totale onbezwaarde waarde 2 "nieuwe" woningen minus WOZ-waarde "oude" woning.

Casus 2 Uitbreiding woning

Een woning van 80 m² go wordt uitgebreid met 100 m² go, zonder dat er extra nieuwe woningen worden gecreëerd.
Als de woning valt onder eeuwigdurend erfpacht, dan mag de erfpachter onbeperkt zijn woning uitbreiden zonder bij te betalen.
Bij voortdurend erfpacht mag de erfpachter tot maximaal 100% van het huidige oppervlak gratis uitbreiden (beleidsvereenvoudiging). Alle extra meters bovenop de 100% moeten worden afgerekend. In bovengenoemd voorbeeld worden er 20 meters extra gecreëerd.

De meerwaarde wordt bepaald door de onbezwaarde waarde te bepalen van de woning met een uitbreiding van maximaal 100% (160 m² go) en de woning met de feitelijke meters (180 m² go); het verschil tussen deze twee onbezwaarde waarden is de meerwaarde; hierop is een depreciatie van 10% van toepassing.

Voor akkoord:

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e