Guidance Note “Taxatie erfpacht”.

1. Inleiding.

Deze Guidance Note geeft een richtlijn, zoals bedoeld in PV 1.1.6, voor de meest gangbare taxaties die in geval van erfpacht worden opgesteld. De volgende twee aspecten zijn van belang:

1. Het toepasselijk kader: wettelijke bepalingen, de eventueel van toepassing zijnde Algemene voorwaarden en bepalingen uit de erfpachtovereenkomst.
2. Het tijdstip van taxaties: bij eerste uitgifte, gedurende de looptijd van het erfpachtrecht of bij canonherziening,heruitgifte, verlenging, conversie en beëindiging.

Deze aspecten geven bijzondere omstandigheden waardoor taxaties kunnen afwijken van de waarde-definities zoals die in PV3 van het Redbook worden gegeven.
Als uitgangspunt geldt dat indien erfpachter en erfverpachter afspraken hebben gemaakt over de wijze van taxeren van het erfpachtrecht, dan hebben die afspraken een hogere prioriteit dan de algemene richtlijnen van deze Guidance Note.
In deze Guidance Note worden de bijzonderheden van taxaties in geval van erfpacht behandeld, in het bijzonder de vaststelling van de waarde van het erfpachtrecht en de vaststelling van de canon.

2. Toepasselijk erfpachtkader.

Het recht van erfpacht is geregeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, titel 7, artikelen 85 tot en met 100. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft de onroerende zaak van een ander te houden en te gebruiken voor de duur van het erfpachtrecht. Hier staat een vergoeding in de vorm van een canon tegenover. Ingeval er opstallen aanwezig zijn of (moeten) worden opgericht kan het erfpachtrecht worden gevestigd in combinatie met een opstalrecht. Daarmee wordt de erfpachter juridisch eigenaar van de opstal voor de duur van het recht.

Erfpacht kent een grote mate van contractvrijheid. In de praktijk komen diverse erfpachtvoorwaarden voor die de bevoegdheden van de erfpachter beperken. Het BW kent een aantal dwingendrechtelijke bepalingen waarvan niet kan worden afgeweken of waar niet ten nadele van de erfpachter kan worden afgeweken of waar alleen onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken (zwarte en grijze lijst). Daarnaast geldt het rechtsbeginsel van redelijkheid en billijkheid.

In beginsel kan op iedere onroerende zaak een erfpachtrecht worden gevestigd. Eigenaren gebruiken erfpacht ter behoud van de waardestijging en/of de zeggenschap op het gebruik van de grond en/of ten behoeve van het realiseren van persoonlijke of maatschappelijke doelen. Ook wordt erfpacht als financieringsinstrument toegepast. Er wordt wel onderscheid gemaakt in stedelijke erfpacht en landelijke erfpacht.

> Stedelijke erfpacht beslaat voornamelijk de uitgifte van grond in erfpacht door gemeenten, bestemd staat voor woningbouw danwel commerciële doeleinden en incidenteel maatschappelijke doeleinden. Het betreft objecten in het stedelijk gebied. Uitgifte in erfpacht door particulieren komt verhoudingsgewijs weinig voor in het stedelijk gebied.
>
> Erfpacht op landelijke eigendommen betreft agrarische erfpacht, landgoederen, bos- en natuurterreinen en recreatie- en woonobjecten in het landelijk gebied. Groene erfpacht staat voor erfpacht in het landelijk gebied waarbij vaak het behoud van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden een rol speelt. Zowel overheden als particulieren maken in het landelijk gebied gebruik van erfpacht.

Voor de duur van het erfpachtrecht wordt onderscheid gemaakt in tijdelijke erfpacht, voortdurende erfpacht en eeuwigdurende erfpacht. Bij tijdelijke erfpacht eindigt het erfpachtrecht na verloop van de duur waarvoor het is afgesloten. Bij voortdurende erfpacht is het recht voor onbepaalde tijd aangegaan, verdeeld in erfpachttijdvakken. Na afloop van ieder tijdvak kunnen de erfpachtvoorwaarden worden herzien. Ook eeuwigdurende erfpacht is voor onbepaalde tijd, maar dan is geen herziening van erfpachtvoorwaarden mogelijk.

3. Waarde blote eigendom en waarde erfpachtrecht.

De gangbare praktijk gaat uit van de fictie dat de waarde van de blote eigendom en de waarde van het erfpachtrecht samen de marktwaarde van de volle eigendom zijn. Door de waarde van de blote eigendom in mindering te brengen op de waarde van de volle eigendom wordt de waarde van het erfpachtrecht verkregen. De waarde van de volle eigendom als uitgangspunt nemen heeft als voordeel dat daarvoor veelal voldoende referentietransacties zijn.

Waarde blote eigendom

De waarde van de blote eigendom is de som van:

1. de netto contante waarde van de canoninkomsten gedurende de resterende looptijd van het erfpachtrecht.
2. de netto contante waarde van de grond bij het einde van het erfpachtrecht.

Bij de bepaling van de waarde van de blote eigendom dient rekening gehouden te worden met onder andere: tussentijdse herziening van de canon, mogelijkheid van wijziging van algemene voorwaarden bij heruitgifte of verlenging van het erfpachtrecht of een afwijkende waarde bij het einde van de erfpacht op basis van de erfpachtvoorwaarden, bijvoorbeeld het ontbreken van een opstalvergoeding.
Indien er referentietransacties zijn dan dient de uitkomst van de berekening te worden getoetst aan transacties in de markt van vergelijkbare objecten die onder vergelijkbare condities in erfpacht zijn uitgegeven. Dit is echter zelden mogelijk.

Er wordt gerekend met DCF-methodes variërend van een relatief eenvoudige methode waarbij wordt getaxeerd op basis van de huidige canon en de huidige grondwaarde met een vaste NCW-factor tot methoden met uitgebreide berekeningen waarbij naar de datum van taxatie voor iedere parameter een actuele inschatting wordt gemaakt (zoals risico, inflatie) en een actuele, marktconforme NCW factor. Dit laatste speelt met name bij taxaties onder IFRS.
De taxateur is vrij om de taxatiemethode te bepalen, afhankelijk van het doel van de taxaties en de aard van het object.

Waarde erfpachtrecht

De waarde van het erfpachtrecht wordt bepaald als de marktwaarde van de volle eigendom minus de waarde van de blote eigendom. Ter illustratie wordt verwezen naar het cijfervoorbeeld in bijlage I.

Indien er referentietransacties zijn dan dient de uitkomst van de berekening te worden getoetst aan transacties in de markt van vergelijkbare objecten die onder vergelijkbare condities in erfpacht zijn uitgegeven en zo nodig gecorrigeerd. Naarmate er meer en betere vergelijkingstransacties beschikbaar zijn, kan een groter gewicht hieraan worden toegekend.

4. Vaststellen canon.

In de erfpachtovereenkomst wordt een canon vastgesteld en is omschreven op welke wijze de canon wordt berekend. Meest gebruikelijk is: grondwaarde x canonpercentage .

> *Let op afwijkende voorwaarden in erfpachtovereenkomst: indien er afwijkende voorwaarden zijn, stel deze vast en omschrijf welke consequenties dat heeft voor de taxatie.*

De canon kan een vast bedrag zijn voor de duur van de erfpachtovereenkomst of periodiek worden geïndexeerd en/of herzien. Dit is vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden.

4.1. Grondwaarde.

De basis voor de berekening van de grondwaarde is de staat waarin de grond in erfpacht is uitgegeven of een bepaling in de erfpachtovereenkomst waarin is vastgelegd in welke staat de grondwaarde moet worden getaxeerd. Bijvoorbeeld landbouwgrond, ruwe bouwgrond, bouwrijpe grond of grond met bestaande opstal.
Indien de erfpachtovereenkomst daarover niet duidelijk is of met verouderde begrippen werkt of geen uitsluitsel geeft over inmiddels gewijzigde omstandigheden, moet de taxateur motiveren welke grondslag hij hanteert, waarbij moet worden gekeken naar de feitelijke situatie, de bedoeling van partijen en naar redelijkheid en billijkheid.

Bij het taxeren van de grondwaarde worden achtereenvolgens de volgende stappen doorlopen.

1. Marktwaarde IVS: fictie alsof er sprake is van volledige eigendom.
   Indien er sprake is van grond met opstal, dan wordt de marktwaarde van het geheel bepaald, tenzij de grondwaarde direct eenduidig is vast te stellen. De horizontale splitsing tussen grond en opstal wordt onder 3 behandeld.

   > *De taxateur is vrij om de meest geëigende taxatiemethodiek of combinatie van taxatiemethoden te gebruiken.*

2. Depreciatie van de grondwaarde indien de voorwaarden van de erfpachtovereenkomst daar aanleiding toe geven. Er wordt onderscheid gemaakt in:

   a. Depreciatie vanwege privaatrechtelijke beperkingen in de erfpachtovereenkomst die verder gaan dan publiekrechtelijke bepalingen ten aanzien van planologie, milieubeheer en waterbeheer. Het betreft directe bouw- of gebruiksbeperkingen die vaak eenduidig taxeerbaar zijn (b.v. kleiner bouwvolume, uitsluiting teelt van bepaalde gewassen, milieuzonering, waterbergingsfunctie).

   b. Depreciatie vanwege de gebonden staat. Drie factoren spelen een rol:
      i. De bloot eigenaar en erfpachter zijn via het erfpachtcontract aan elkaar gebonden en de erfpachter is gebonden aan het gebruik van de grond. Aan een aantal essentiële onderdelen van de definitie van marktwaarde IVS is niet voldaan. Als er sprake is van een opstalvergoeding bestaat er gebondenheid in de begroting daarvan. Dit depreciatie-element wordt verzacht als is voorzien in drie-deskundigenregeling.
      ii. Beperkingen in de erfpachtvoorwaarden die de erfpachter in zijn beschikkingsmacht beperken. Het gaat om indirecte gebruiksbeperkingen zoals bijvoorbeeld voorwaarden aan het vestigen van een hypotheek op het erfpachtrecht, beperkingen aan de overdracht van het erfpachtrecht aan derden of opzeggingsmogelijkheden voor de eigenaar.

iii. De duur van de erfpachtovereenkomst (inclusief eventuele contractueel vastgelegde verlenging of heruitgifte). Naarmate het einde van het erfpachtrecht nadert, komt het einde van de gebondenheid in zicht en neemt de depreciatie af tot nul bij het einde van het erfpachtrecht.

De depreciatiefactor verschilt naar de mate waarin beperkende voorwaarden in de erfpachtovereenkomst zijn opgenomen en naar de mate waarin dat consequenties heeft gelet op de aard van de onroerende zaak.

De taxateur stelt gemotiveerd een depreciatiefactor vast. Over het algemeen is bij bebouwde objecten in stedelijke erfpacht de depreciatiefactor hoger en is deze bij objecten in het landelijk gebied lager of ontbreekt geheel, zoals bij landbouwgrond.

Bij stedelijke erfpacht is de depreciatiefactor vaak beleidsmatig vastgelegd. Voorbeeld: gemeente Den Haag 45%, gemeente Amsterdam 40% en recent ook voor groene erfpacht van Staatsbosbeheer 25%.

De taxateur dient te vermelden dat is uitgegaan van deze depreciatiefactor als marktgegeven en dat geen zelfstandig oordeel is gegeven over de hoogte van de depreciatiefactor.

Indien in een voorgeschreven depreciatiefactor directe gebruiksbeperkingen als bedoeld onder “a” zijn verdisconteerd, dan dient onder “a” geen verrekening van de marktwaarde plaats te vinden.

3. Indien er sprake is van grond met opstal dan dient een horizontale splitsing van grond en opstal plaats te vinden, tenzij de opstal ook onderdeel is van het object dat in erfpacht is uitgegeven. De horizontale splitsing kan als volgt worden bepaald :
    a. Residuele grondwaarde: van de waarde van het geheel wordt de waarde van de opstal afgetrokken. De opstalwaarde wordt bepaald op basis van de (her)bouwwaarde met correctie voor functionele- en economische veroudering.
    b. Grondquote: van de waarde van het geheel wordt een percentage aan de grond toegerekend. De grondquote die wordt gehanteerd moet worden gemotiveerd en is onder meer afhankelijk van de plaatselijke omstandigheden, de aard van het object en de grootte van het perceel. De grondquote kan worden gemotiveerd op basis van de verhouding tussen de grondwaarde en totaalwaarde bij andere referentieobjecten.
    c. Comperatieve grondwaarde: de waarde van de grond wordt afgeleid van prijzen van onbebouwde bouwkavels of bouwgrond met een correctie voor het feit dat de grond reeds bebouwd is en een correctie voor de afwijking van de ‘highest and best use” van de grond.

4. Indien door de erfpachter voorzieningen aan de grond zijn aangebracht die met toestemming van de eigenaar zijn gerealiseerd vindt hiervoor een aftrek plaats. Er zijn verschillende berekeningsmethoden:
    a. de normatieve kostprijs naar prijspeil heden met een correctie voor functionele en economische veroudering.
    b. de gerealiseerde kostprijs van de voorzieningen.
    c. verhoudingsgetal op basis van de waarde van de grond zonder voorzieningen ten opzichte van de grond met voorzieningen (b.v. ruwe bouwgrond ten opzichte van bouwrijpe grond).

    Hetzelfde kan ook gelden voor voorzieningen in de omgeving van de erfpachtszaak, mits daarover in de erfpachtsovereenkomst afspraken zijn gemaakt.

Wat betreft de verschillende tijdstippen van een taxatie in het geval van erfpacht dienen de verschillende stappen zoals hierboven beschreven te worden doorlopen, met de volgende bijzonderheden:

- Bij eerste uitgifte kan de depreciatie vanwege de gebonden staat niet van toepassing zijn.
- Canonherziening en verlenging blijven veelal de vigerende erfpachtvoorwaarden van kracht. Deze dienen als uitgangspunt voor de taxatie.
- Heruitgifte en conversie geschiedt tegen nieuwe erfpachtvoorwaarden. De nieuwe erfpachtvoorwaarden dienen als uitgangspunt voor de taxatie.
- Bij financieringsconstructies op basis van erfpacht kunnen afwijkende afspraken zijn gemaakt over de grondwaardebepaling, zoals een grondwaarde afgeleid van een geïndexeerde hoofdsom.
- Soms wordt door de erfpachter bij aanvang van het erfpachtrecht een gedeelte van de grondwaarde ineens betaald (een zogeheten insteek) om zijn periodieke canon omlaag te brengen.

4.2. Canonpercentage.

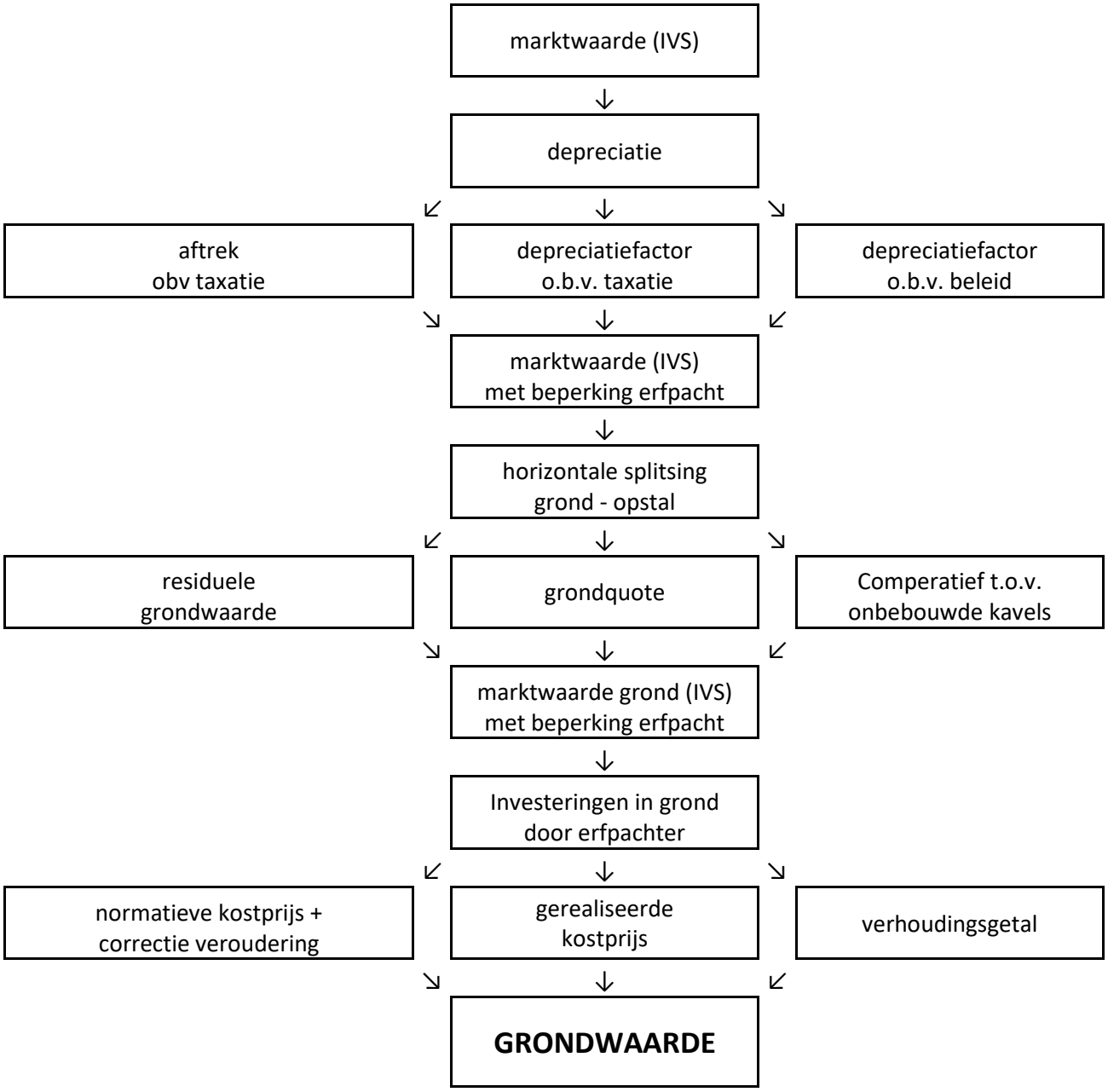
Het canonpercentage wordt vaak voor de gehele duur van het erfpachtrecht in de erfpachtovereenkomst vastgelegd, maar soms wordt bij periodieke herziening van de canon naast de grondwaarde ook het canonpercentage herzien. Ook bij heruitgifte of conversie van erfpachtvoorwaarden wordt vaak een nieuw canonpercentage vastgesteld.

Het canonpercentage vormt een vergoeding voor de eigenaar voor het vermogensbestanddeel dat hij aan de erfpachter ter beschikking stelt en is in beginsel het rendement dat hij op een belegging wil realiseren. Het rendement dient in beginsel marktconform te zijn en bestaat uit een direct rendement (de canon) en een indirect rendement (waardestijging).

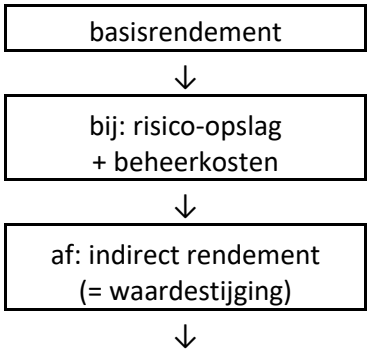
De berekening van het canonpercentage is als volgt opgebouwd:

- Basisrendement voor een (nagenoeg) risicoloze belegging. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het gemiddeld rendement op staatsobligaties of van de IRS (interest rate swap of SWAP-rente) op of rond de peildatum van de taxatie. De looptijd van de staatsobligatie of de IRS moet zoveel als mogelijk dezelfde periode zijn waarop herziening van de canon mogelijk is.
- Bij: risico-opslag en beheerkosten, afhankelijk van de aard van het vastgoed. De opslag is vaak iets lager dan de opslag die banken hanteren bij het vaststellen van de hypotheekrente.
- Af: indirect rendement (= waardestijging) dat aan de bloot eigenaar toekomt: vaak inflatie op basis van het inflatiescenario voor de resterende looptijd, maar het kan ook een andere, vaak hogere aftrek zijn wanneer de aard van het object of de erfpachtvoorwaarden daartoe aanleiding geven.

I GRONDWAARDE



II CANONPERCENTAGE



CANONPERCENTAGE

I x II CANON

GRONDWAARDE
x
CANONPERCENTAGE

III WAARDE BLOOT EIGENDOM

Netto contante waarde
canoninkomsten

+

Netto contante
grondwaarde
bij einde erfpacht

=

WAARDE
BLOOT EIGENDOM

IV WAARDE ERFPACHTRECHT

Marktwaarde

-

waarde
bloot eigendom

=

WAARDE
ERFPACHTRECHT