Nummer BD2016-000489
Directie directie sb
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (inclusief Erfpacht)

RO

Ter kennisneming voor de commissievergadering

van 24 februari 2016

Portefeuille **32**
Agendapunt **TKN 0**
Datum besluit B&W **n.v.t.**

Onderwerp

Beantwoording mondelinge vragen van het raadslid Van Osselaer bij de bijeenkomst van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening met de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht op 27 augustus 2015

De commissie wordt gevraagd kennis te nemen van

Kennis te nemen van de beantwoording door de rve Belastingen van de door raadslid Van Osselaer gestelde vragen in de informele bijeenkomst van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening met de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht dd. 27 augustus 2015.

Wettelijke grondslag

Artikel 169 Gemeentewet.

Bestuurlijke achtergrond

Op 27 augustus 2015 heeft een informele bijeenkomst plaatsgevonden van de raadscommissie RO met de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht naar aanleiding van het advies van de Grondwaardecommissie “Schoon schip”.
In deze bijeenkomst heeft het raadslid Van Osselaer (D66) vragen gesteld over de toepassing van erfpachtcorrecties in het kader van de uitvoering van de Wet Waardering onroerende zaken (de Wet WOZ). Deze vragen zijn ter beantwoording voorgelegd aan de rve Belastingen.

De heer Van Osselaer heeft de volgende vragen gesteld:
Er wordt 50 jaar toekomstige erfpacht opgeteld bij de marktprijs van het erfpachtrecht.

1. Wat wordt daarvoor gehanteerd, wordt daarvoor ook een canonherziening meegenomen?
2. En wordt die gehanteerd op een bieding van de gemeente of op de expertpraktijk, die in 50% van de gevallen geldt?
3. De GWC verwijst naar een notitie en een onderzoek dat ten grondslag ligt aan de erfpacht correcties die Belastingen toepast. Kan de Raad over het onderzoeksrapport beschikken?

De antwoorden van Belastingen zijn de volgende:

Ad 1. De Wet WOZ schrijft voor dat de waarde wordt bepaald alsof de onroerende zaak leeg en in volle eigendom te koop wordt aangeboden en direct aan de koper wordt overgedragen, die de zaak in de staat waarin deze zich bevindt, in gebruik kan nemen. Het gaat dus (fictief) om een lege niet verhuurde onroerende zaak die niet is bezwaard met bijvoorbeeld erfpacht. Bij het corrigeren van verkopen op erfpacht naar

verkooptransactie op vol eigendom, hanteert Belastingen de actuele canonprijs of de actuele afkoopsom die op de verkoopdatum wordt betaald en staat vermeld in het lopende erfpachtcontract.

Ad 2. De correctie wordt in het kader van de uitvoering van de Wet WOZ toegepast op de werkelijk gerealiseerde verkooprijzen van woningen die zijn belast met het recht van erfpacht.

Ad 3. Het onderzoeksrapport waar de GWC naar verwijst dateert uit 1996. De conclusies uit het rapport gelden als uitgangspunt voor het toepassen van erfpachtcorrecties binnen het taxatiemodel dat Belastingen voor het waarderen van woningen gebruikt. In het kader van de WOB kan een ieder het onderzoeksrapport opvragen. Het rapport is openbaar en als bijlage hier bijgevoegd.

Belastingen merkt ter afsluiting het volgende op.
De uitvoering van de Wet WOZ is een bevoegdheid van de Inspecteur der Belastingen. Het corrigeren van erfpachttransacties naar transacties alsof sprake is van vol eigendom, behoort tot de techniek van de waardering in het kader van de uitvoering van de Wet WOZ. Net als het gebruik van waarderingsmodellen en taxatiewijzers. Daarmee zijn het instrumenten van de Inspecteur te hanteren ter uitvoering van de wet. Toetsing van deze uitvoering geschiedt door de Waarderingskamer dan wel door de belastingrechter in individuele gevallen.

Reden bespreking

n.v.t.

Uitkomsten extern advies

n.v.t.

Geheimhouding

n.v.t.

Uitgenodigde andere raadscommissies

n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

Rapport Gemeentebelastingen “Een onderzoek naar de invloed van erfpacht op verkoopcijfers in het kader van de Wet WOZ”.

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

5.1.2e 5.1.2e ; 5.1.2e , 5.1.2e @amsterdam.nl