Depreciatiefactor

Een situatie waarin sprake is van een bestaand recht van erfpacht biedt de erfpachter minder mogelijkheden dan de situatie bij uitgifte van een bouwrijp perceel, omdat de (veelal) bebouwde staat van het perceel alternatieve aanwending van de grond moeilijker maakt. Ook is de erfpachter bij een bestaand recht van erfpacht gehouden aan de eenzijdige waardering van de grond door de gemeente.
De gemeente maakt bij bestaande erfpacht minder kosten dan bij nieuwe uitgifte, omdat de gemeente dan geen bouwrijp gemaakte grond levert. Bij wijziging van een bestaand erfpachtrecht draagt de erfpachter zelf zorg voor eventueel slopen en/of bouwrijp maken.
In erfpacht uitgegeven grond kan daardoor niet onverkort worden vergeleken met nieuwbouwgrond. Voor contractuele wijzigingen, canonherzieningen en conversies bij bestaande erfpachtrechten is daarom in 1994 de depreciatiefactor ingevoerd. De depreciatiefactor geldt niet voor substantiële wijzigingen.

Door toepassing van de depreciatiefactor wordt voor niet-substantiële wijzigingen een reductie op de nieuwbouwgrondprijs verstrekt van maximaal 40%. De hoogte van de depreciatiefactor is afhankelijk van de ouderdom van het recht; vijftien jaar na de eerste uitgifte wordt de maximale reductie bereikt.

Verstreken jaren van erfpacht sinds de 1e uitgifte	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	≥15
Depreciatiefactor	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	0,92	0,88	0,84	0,80	0,76	0,72	0,68	0,64	0,60

Substantiële wijzigingen

Wanneer erfpachters de bestemming van een erfpachtrecht willen wijzigen en/of het vloeroppervlak willen uitbreiden waarbij de wijziging een substantieel karakter heeft, is toepassing van een depreciatiefactor niet toegestaan. Redenen hiervoor zijn dat substantiële wijzigingen min of meer vergelijkbaar zijn met nieuwe uitgiften en dat oneigenlijke handel in rechten van erfpacht moet worden voorkomen.

Voor het toepassen van de depreciatiefactor gelden de volgende regels:

a. Conversie, heruitgifte en canonherziening einde tijdvak

Bij conversie[5], heruitgifte en canonherziening einde tijdvak van niet-corporatierechten is depreciatie van toepassing op de totale grondwaarde. Dit betreft contractueel vastgelegde wijzigingen van bestaande rechten waarbij géén wijziging van de bebouwing en/of bestemming plaatsvindt.

b. Perceelsuitbreidingen

Bij perceelsuitbreiding wordt in feite een nieuw perceel uitgegeven dat vervolgens wordt samengevoegd met het bestaande perceel. Depreciatie is om deze reden niet van toepassing op de uitbreiding van het perceel. Voor tuinuitbreiding bij woningbouw: zie paragraaf 2.3

[5] Bij conversie wordt een tijdelijk recht van erfpacht door de gemeente omgezet in een voortdurend recht van erfpacht, waarbij de meest recente algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht van toepassing worden verklaard. Bij heruitgifte door de gemeente wordt een perceel dat tijdelijk in erfpacht was uitgegeven, nogmaals tijdelijk in erfpacht uitgegeven.

c. Bestemmings- of bebouwingswijziging van woningen

Voor bebouwingswijzigingen van particuliere woningen, niet zijnde sociale huurwoningen, geldt de 'erfpachtvereenvoudiging particuliere woonbestemmingen': uitbreiding tot 100% van de oorspronkelijke vloeroppervlakte leidt niet tot een verhoging van de canon. Uitbreiding boven 100% van de oorspronkelijke vloeroppervlakte leidt wel tot een verhoging van de canon en geldt als substantieel. De depreciatiefactor mag niet worden toegepast.

Bij de splitsing van vrije sector huurwoningen wijzigt de bestemming naar 'markt(=koop)woning'. Dit geldt niet als een 'substantiële wijziging'. Bij deze bestemmingswijziging is de depreciatiefactor dus van toepassing. Voor bestemmingswijziging van sociale huurwoningen: zie het Convenant Splitsen en Verkopen 2008-2016.
Voor wijziging van een woonbestemming naar een niet-woonbestemming of andersom: zie onder d.

d. Bestemmings- of bebouwingswijziging van commerciële of maatschappelijke functies

De depreciatiefactor mag worden toegepast, behalve wanneer sprake is van één van de volgende situaties:

- de totale grondwaarde van het erfpachtrecht neemt door de wijziging met meer dan 100% toe; of
- er is sprake is van een uitbreiding groter dan 2.500 m² bvo.

In die gevallen is sprake van een 'substantiële wijziging'.

e. Vervroegde Herziening

Bij Vervroegde Herziening van een erfpachtrecht met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m² bvo of m² kavel mag de depreciatiefactor worden toegepast. Voor vervroegde herziening met een oppervlakte groter dan 2.500 m² bvo of m² kavel dient een maatwerkadvies te worden aangevraagd bij het Transformatieteam van OGA. Voor vragen over het toepassen van de depreciatiefactor bij Vervroegde Herziening kan contact worden opgenomen met het Transformatieteam.

Voorbeelden toepassing depreciatiefactor

1. De uitbreiding van een kantoor van 4.000 m² bvo met een laag van 400 m² bvo is niet substantieel, omdat de uitbreiding slechts 10% van het bestaande vloeroppervlak is en kleiner dan 2.500 m² bvo. De depreciatiefactor is van toepassing.
2. Bestemmingswijziging van bedrijf (maximaal 30% kantoor) naar kantoorachtig (maximaal 70% kantoor): de grondwaarde stijgt in dit voorbeeld van € 227 naar € 324 per m² bvo. De relatieve stijging bedraagt 43%. Dit is geen substantiële wijziging. De depreciatiefactor is van toepassing.
3. Bestemmingswijziging van bedrijf binnen woonmilieu naar restaurant. De grondwaarde stijgt in dit voorbeeld van € 227 naar circa € 545 per m² bvo. De grondwaarde neemt toe met 140%, dus meer dan 100%, daarom is sprake van een substantiële wijziging. De depreciatiefactor is *niet* van toepassing.
4. Bestemmingswijziging en uitbreiding van een pand met drie functies: wonen (75 m² gbo; €1.250 per m² gbo), kantoor (1000 m² bvo; € 700 per m² bvo) en een bedrijfsruimte (35% kantoor) op de begane grond (500 m²; € 250 per m² bvo). Totale grondwaarde van de huidige bestemming is € 918.750. Het pand wordt 100% kantoorruimte. De waarde 1600 m² bvo * € 700 = €1.120.000. De grondwaarde stijgt dus met 22%. De depreciatiefactor is hier dus van toepassing.
5. Bestemmingswijziging van een markthuurwoning naar een koopwoning, De grondprijs neemt toe van € 360 per m² gbo naar € 790 per m² gbo. Hoewel de totale grondwaarde toeneemt met 119%, is de wijziging niet substantieel omdat de bestemmingswijziging naar koopwoning bij de splitsing van vrije sector huurwoningen nooit substantieel is.
6. Herontwikkeling van een bedrijfsgebouw (max. 50% kantoor, grondprijs € 420 per m² bvo) van 3.000 m² bvo naar 4.500 m² bvo sociaal-maatschappelijk (grondprijs € 154 per m² bvo) alsmede 1.200 m² bvo winkel (grondprijs € 850 per m² bvo). Deze wijziging is substantieel: hoewel de grondwaarde met € 453.000 slechts toeneemt met 36%, bedraagt de uitbreiding meer dan 2.500 m² bvo. De depreciatiefactor is hier dus *niet* van toepassing.

Maatwerk bij substantieel

Erfpachters kunnen bij een substantiële wijziging worden gecompenseerd voor kosten die samenhangen met het feit dat geen bouwrijpe grond wordt geleverd[6] (in casu kosten voor slopen en bouwrijp maken). De compensatie wordt op basis van maatwerk door de afdeling Vastgoedadvisering bepaald en kan niet meer bedragen dan 40% van de grondwaardestijging als gevolg van de bestemmings- of bebouwingswijziging.

Sloop/nieuwbouw

Bij sloop/nieuwbouw op een recht van erfpacht wijzigen de grondwaarde en de canon niet indien het bouwvolume en de bestemming ongewijzigd blijven.

[6] Dit betreft de kosten voor slopen en bouwrijp maken van het perceel, die bij bestaande erfpacht door de erfpachter zelf worden gedragen.

Belastingen

Mutaties van bestaande erfpachten zijn als regel leveringen voor de overdrachtsbelasting, waarbij de heffingsgrondslag gelijk is aan de waardeverandering door de mutatie van de erfpacht, danwel 17 maal de stijging van de jaarcanon. De erfpachter dient de overdrachtsbelasting op eigen aangifte of aanslag te voldoen. Betaling geschiedt veelal bij akteverlijding bij de notaris.
In een aantal uitzonderingsgevallen kan een wijziging van een erfpacht een BTW belaste levering vormen. Deze gevallen zijn echter zeer projectspecifiek, waarover van geval tot geval advies kan worden ingewonnen bij o.a. Bureau Rijksbelastingzaken, onderdeel van de Dienst Gemeentebelastingen.
In bijlage G is een determinatieschema fiscaliteit erfpachttransacties opgenomen.