Gemeente Amsterdam

Antwoorden op de vragen van raadslid van Osselaer aan de Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht d.d. 27 augustus 2015

Aan	P. van Rossum, directeur G&O
Van	J. G. Bakker, directeur Belastingen
Door	[redacted], 06[redacted], [redacted]@amsterdam.nl
Kopie aan	[redacted]
Datum	11 januari 2016

Geachte heer Van Rossum,

De Grondwaardecommissie Eeuwigdurende Erfpacht (GWC) heeft het College geadviseerd om de WOZ-waarde te hanteren voor het berekenen van nieuwe erfpachtprijzen in het kader van de Vernieuwing Erfpachtstelsel (VES). Tijdens een informele, informatieve, niet politieke, bijeenkomst van de GWC met de leden van de Commissie Ruimtelijke Ordening, d.d. 27 augustus 2015, heeft raadslid J. van Osselaer een aantal vragen gesteld over de toepassing van erfpachtcorrecties in het kader van de uitvoering van de Wet Waardering onroerende zaken (de Wet WOZ). U heeft de rve Belastingen gevraagd deze vragen te beantwoorden. Via deze memo sturen wij de antwoorden op de vragen toe.

<u>De vragen van de heer van Osselaer</u>

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 de rve Belastingen zijn de volgende:

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.

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.

3. Het onderzoeksrapport waar de GWC naar verwijst dateert uit 1996. De conclusies uit het rapport gelden als uitgangspunt voor het toepasssen 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 treft u bijgaand aan.

Belastingen wil ter afsluiting het volgende opmerken.

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.

Ik vertouw erop dat hiermee de vragen afdoende zijn beantwoord.