00322

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Postbus 1900
Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Aan de leden van de Raadscommissie Financiën

Datum 20 april 2017
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Behandeld door 5.1.2e 5.1.2e, RVE Belastingen
Kopie aan

Onderwerp Formule bepalen van de WOZ-waarde van woningen op erfpacht

Geachte leden van de raadscommissie Financiën,

In de vergadering van uw commissie van 30 maart 2017 heb ik naar aanleiding van een vraag van het lid de heer Boomsma toegezegd u schriftelijk te informeren over de formule die Belastingen hanteert voor het bepalen van de opslag om de WOZ-waarde van huizen op erfpacht vast te stellen.

In 1995 is de wet WOZ ingevoerd. Sinds 1996 hanteert Belastingen voor het bepalen van de opslag om de WOZ-waarde van huizen op erfpacht vast te stellen een formule die is gebaseerd op het onderzoeksrapport van 5.1.2e en 5.1.2e met de titel: 'Erfpacht, *Een onderzoek naar de invloed van erfpacht op verkoopcijfers in het kader van de Wet WOZ' (1996).* Het gaat hier om een fiscale waarderingstechniek die onder de uitvoeringsverantwoordelijkheid van Belastingen valt.

Hieronder bied ik u enige nadere toelichting op de werkwijze van Belastingen. Ik teken daarbij op dat het tamelijke complexe materie betreft, die ook met onderstaande toelichting niet eenvoudig te doorgronden is.

De WOZ-waarde van huizen op erfpacht wordt bepaald door de verkoopprijs te verhogen.
Daartoe worden toekomstige verplichtingen over twee perioden verdisconteerd:

1. De eerste periode betreft de contante waarde van de toekomstige verplichtingen volgens het huidige contract vanaf de koopdatum tot het einde van het erfpachtcontract;
2. De tweede periode betreft de contante waarde van de toekomstige verplichtingen over de periode nadat het lopende tijdvak afgelopen is.

398209

De voorspelling van een nieuwe canon voor de tweede periode geschiedt door de canon uit de eerste periode, vanaf ingangsdatum tot aan de expiratiedatum van het huidige erfpachtcontract, jaarlijks te laten stijgen met een lange termijn inflatie van 3.75%. Door vermenigvuldiging van indexcijfer 3.75% met 1.25 (25%) is deze afgekocht.

Vervolgens worden de jaarlijkse canons contant gemaakt over een periode van in totaal 50 jaar.

(canon_periode1) * (1,0375) ^(looptijd erfpachtcontract) * 1,25.

Uiteindelijk worden de contante waarden van beide perioden bij elkaar opgeteld en vermenigvuldigd met 60%.

Erfpachtcorrectie = (CW periode 1 + CW periode 2) * 60%

Onderbouwing van de 60% regeling
Uit het onderzoek van 5.1.2e en 5.1.2e bleek dat in de praktijk bij slechts 70% van de verkopen op erfpacht rekening wordt gehouden met de erfpachtsituatie. In deze gevallen wordt bovendien met slechts 60% van de toekomstige verplichtingen rekening gehouden.

Discontovoet
Voor de discontovoet geldt dat wordt gerekend met de volgende drie voorkomende rentepercentages:

- Rentepercentage hypotheekrente;
- Rentepercentage afkoopsom;
- Rentepercentage canonberekening.

Belastingen hanteert het hoogste rentepercentage: hoe hoger de rente, hoe lager de contante waarde van de erfpachtcorrectie, en daarmee de bijtelling. Voor Amsterdammers is dit dus de meest gunstige werkwijze.

Het corrigeren van de gerealiseerde verkoopprijzen van alle verkochte erfpachtwoningen naar een situatie alsof sprake is van eigen grond, geschiedt voor alle erfpachtwoningen op dezelfde wijze.

Naar het oordeel van het Gerechtshof Amsterdam is de door Belastingen gehanteerde berekeningswijze juist. Een uitspraak van het Hof uit 2014 is als voorbeeld bijgevoegd (BK/BK-AMS 14/00175, zie pagina 7 en 8, 4.4.1, 44.2 en 44.3).

Hoogachtend,

Udo Kock,
Wethouder Financiën