Gemeente Amsterdam

Taxatiekaart

WOZ-waarde en onbezwaarde waarde

Inleiding

Als u overstapt naar eeuwigdurende erfpacht, wordt de nieuwe canon berekend op basis van de actuele grondwaarde. De gemeente baseert de grondwaarde op de waarde van uw woning. Deze taxatiekaart geeft aan welke waarde is gebruikt voor uw woning. Daarnaast bevat deze taxatiekaart de gegevens waarop deze waarde is gebaseerd.

Deze taxatiekaart bevat eerst een algemene toelichting. Vervolgens wordt specifiek ingegaan op de waarde van uw woning.

Hoe wordt de grondwaarde berekend?

De WOZ-waarde van de woning is het uitgangspunt voor het berekenen van de grondwaarde. Voor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht gebruikt de gemeente de laagste WOZ-waarde uit belastingjaar 2015 (met peildatum 1 januari 2014) of belastingjaar 2016 (met peildatum 1 januari 2015). Dit beleid is vastgelegd in de Overstapregeling.

Om de grondwaarde van een woning te berekenen, gebruikt de gemeente naast de WOZ-waarde de buurtstraatquote (BSQ). Dit is een percentage dat aangeeft welk deel van de WOZ-waarde bestaat uit de waarde van de grond. De WOZ-waarde vermenigvuldigd met de buurtstraatquote geeft de grondwaarde.

WOZ-waarde of onbezwaarde waarde?

Veruit de meeste woningen in Amsterdam hebben een WOZ-waarde uit belastingjaar 2015 en 2016. De grondwaarde voor deze woningen kan op basis van deze WOZ-waarden worden bepaald. De WOZ-waarden uit deze belastingjaren zijn echter niet altijd beschikbaar of bruikbaar. Woningen zonder WOZ-waarde zijn bijvoorbeeld recent gebouwd of hebben na 2015 een andere bestemming gekregen. Voor woningen die geen bruikbare WOZ-waarde hebben, berekent de gemeente een onbezwaarde waarde. Dat is een vergelijkbaar alternatief voor de WOZ-waarde. Zo kan de gemeente toch de hoogte van de grondwaarde berekenen wanneer u wilt overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Als uw woning geen WOZ-waarde uit belastingjaar 2015 heeft, berekent de gemeente de onbezwaarde waarde modelmatig. De onbezwaarde waarde wordt dan gebaseerd op nabijgelegen woningen met een WOZ-waarde uit belastingjaar 2015.

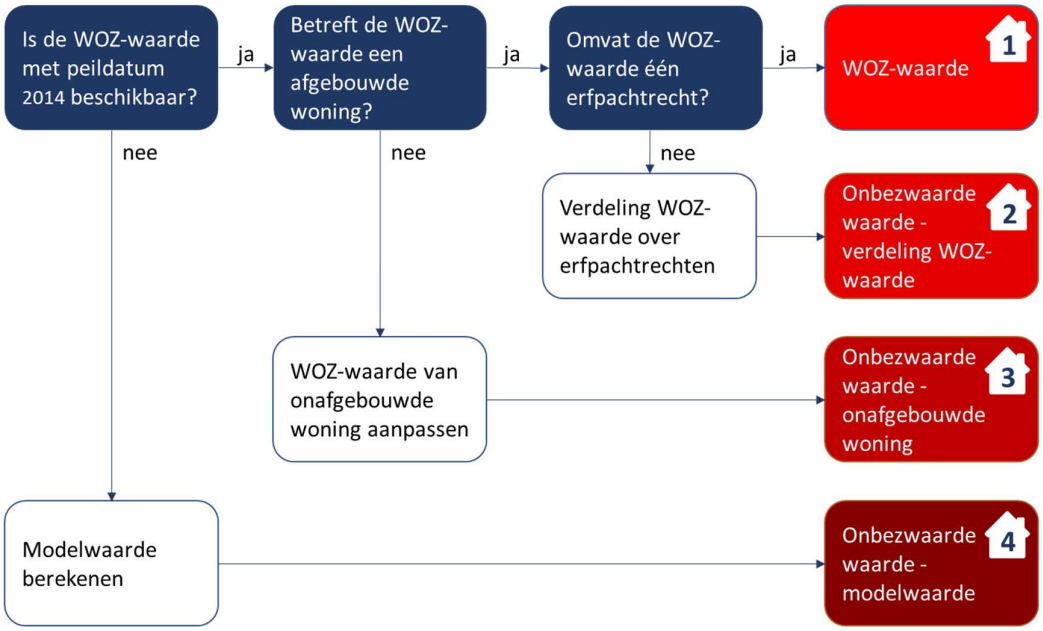
Als uw woning in 2014 of 2015 in aanbouw was, wordt de waarde gebaseerd op de WOZ-waarde van een onafgebouwde woning. De gemeente past de WOZ-waarde dan aan naar de (onbezwaarde) waarde van een afgebouwde woning.

De WOZ-waarde van uw woning kan meerdere erfpachtrechten omvatten, bijvoorbeeld het erfpachtrecht van een woning en het erfpachtrecht van een parkeerplaats. In deze gevallen verdeelt de gemeente de WOZ-waarde over de erfpachtrechten. In uw overstapaanbieding wordt dit ook aangemerkt als onbezwaarde waarde.

Gemeente Amsterdam

Taxatiekaart

WOZ-waarde en onbezwaarde waarde



Bovenstaand schema geeft aan wanneer de gemeente welk waarde hanteert. Dit schema geldt zowel voor waarden uit belastingjaar 2015 als belastingjaar 2016. De gemeente gebruikt de laagste waarde uit beide jaren voor de overstapaanbieding. Uitzondering hierop is de modelwaarde (type 4). De modelwaarde wordt alleen voor belastingjaar 2015 (met peildatum 2014) berekend.

Uw woning heeft zowel voor belastingjaar 2015 als belastingjaar 2016 een WOZ-waarde van een afgebouwde woning die meerdere erfpachtrechten omvat (type 2).

Belastingjaar	Peildatum	Waarde	Type waarde
2015	1 januari 2014	€ 497.000	Onbezwaarde waarde Verdeling WOZ-waarde
2016	1 januari 2015	€ 534.500	Onbezwaarde waarde Verdeling WOZ-waarde

De laagste waarde bedraagt **€ 497.000** uit belastingjaar 2015.

De volgende bladzijden bevatten de opbouw van de waarden.

Gemeente Amsterdam

Taxatiekaart

WOZ-waarde en onbezwaarde waarde

Onbezwaarde waarde - verdeling WOZ-waarde 2

Waarde belastingjaar 2015

Object gegevens

Objectnummer	[redacted]	Casenummer	[redacted]
Adres		Peildatum	1-1-2014
Woonplaats	Amsterdam	WOZ-waarde	€ 497.000
Buurt	Hondecoeterbuurt		
Woningtype	Meergezinswoning (stwo)		

Onbezwaarde waarde

Erfpachtrecht	Bestemming	Deelcode	Deelobject	Eenheid	Waarde per eenheid	Waarde
[redacted]	*Woning*	*1100*	*Woning*	*110 m²*	*4.484*	*493.240*
						493.000
[redacted]	*Berging*	*1600*	*Berging*	*1 stuk*	*4.000*	*4.000*
						4.000
Totale onbezwaarde waarde						**€ 497.000**

Toelichting

De onbezwaarde waarde is afgeleid van de WOZ-waarde van uw woning. De WOZ-waarde wordt elk jaar door de gemeente vastgesteld volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). De afdeling Belastingen van de gemeente Amsterdam stelt de WOZ-waarde vast. De WOZ-waarde geldt voor een WOZ-object. Eén WOZ-object bestaat weer uit één of meerdere deelobjecten. De WOZ-waarde is opgebouwd uit de waarden van afzonderlijke deelobjecten. Een WOZ-waarde voor een woning bevat altijd de waarde van het deelobject Woning. Daarnaast kunnen woningen aanvullende deelobjecten omvatten. Enkele voorbeelden van veel voorkomende deelobjecten zijn parkeerplaatsen en garages, bergingen en grond bij woningen.

De WOZ-waarde van uw woning omvat meerdere erfpachtrechten. Voor de overstapaanbieding verdeelt de afdeling Grond & Ontwikkeling (G&O) de waarde van de deelobjecten over de erfpachtrechten. G&O wijst de waarde van de deelobjecten toe aan die erfpachtrechten waarvan de bestemming overeenkomt. Per erfpachtrecht wordt de waarde naar beneden afgerond op 500-tallen.

In het overzicht zijn uw erfpachtrechten weergegeven inclusief de bestemming volgens de erfpachtakte. Het overzicht laat zien hoe de WOZ-waarde verdeeld is over deze erfpachtrechten.

Meer informatie over de onbezwaarde waarde kunt u vinden in het grondprijsbeleid en het beleid over onbezwaarde waarde.

Gemeente Amsterdam

Taxatiekaart

WOZ-waarde en onbezwaarde waarde

Bedenkingen

De onbezwaarde waarde is afgeleid van de WOZ-waarde van uw woning. Bij het vaststellen van WOZ-waarden door Belastingen bestond de mogelijkheid om in bezwaar en beroep te gaan. Dit is nu niet meer mogelijk. Hierop gelden enkele uitzonderingen. Meer informatie kunt u hier vinden.

Tegen de onbezwaarde waarde kunt u bedenkingen uiten. Dit betreft de juiste verdeling van de WOZ-waarde over de erfpachtrechten. U heeft de mogelijkheid schriftelijk dan wel digitaal bedenkingen te uiten tegen de onbezwaarde waarde. Bedenkingen tegen de onbezwaarde zoals opgenomen in het Overstapportaal kunnen op elk moment door de erfpachter worden ingebracht. Aangezien de Overstapaanbieding een beperkte geldigheid heeft, moeten bedenkingen tegen de onbezwaarde waarde zoals opgenomen in de overstapaanbieding zes weken voor het verlopen van de aanbieding worden ingediend.

Meer informatie over bedenkingen kunt u hier vinden.

Gemeente Amsterdam

Taxatiekaart

WOZ-waarde en onbezwaarde waarde

Onbezwaarde waarde - verdeling WOZ-waarde 2

Waarde belastingjaar 2016

Object gegevens

Objectnummer	[redacted]	Casenummer	[redacted]
Adres		Peildatum	1-1-2015
Woonplaats	Amsterdam	WOZ-waarde	€ 534.500
Buurt	Hondecoeterbuurt		
Woningtype	Meergezinswoning (stwo)		

Onbezwaarde waarde

Erfpachtrecht	Bestemming	Deelcode	Deelobject	Eenheid	Waarde per eenheid	Waarde
[redacted]	*Woning*	*1100*	*Woning*	*110 m²*	*4.827*	*530.970*
						530.500
[redacted]	*Berging*	*1600*	*Berging*	*1 stuk*	*4.000*	*4.000*
						4.000
Totale onbezwaarde waarde						**€ 534.500**

Toelichting

De onbezwaarde waarde is afgeleid van de WOZ-waarde van uw woning. De WOZ-waarde wordt elk jaar door de gemeente vastgesteld volgens de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). De afdeling Belastingen van de gemeente Amsterdam stelt de WOZ-waarde vast. De WOZ-waarde geldt voor een WOZ-object. Eén WOZ-object bestaat weer uit één of meerdere deelobjecten. De WOZ-waarde is opgebouwd uit de waarden van afzonderlijke deelobjecten. Een WOZ-waarde voor een woning bevat altijd de waarde van het deelobject Woning. Daarnaast kunnen woningen aanvullende deelobjecten omvatten. Enkele voorbeelden van veel voorkomende deelobjecten zijn parkeerplaatsen en garages, bergingen en grond bij woningen.

De WOZ-waarde van uw woning omvat meerdere erfpachtrechten. Voor de overstapaanbieding verdeelt de afdeling Grond & Ontwikkeling (G&O) de waarde van de deelobjecten over de erfpachtrechten. G&O wijst de waarde van de deelobjecten toe aan die erfpachtrechten waarvan de bestemming overeenkomt. Per erfpachtrecht wordt de waarde naar beneden afgerond op 500-tallen.

In het overzicht zijn uw erfpachtrechten weergegeven inclusief de bestemming volgens de erfpachtakte. Het overzicht laat zien hoe de WOZ-waarde verdeeld is over deze erfpachtrechten.

Meer informatie over de onbezwaarde waarde kunt u vinden in het grondprijsbeleid en het beleid over onbezwaarde waarde.

Gemeente Amsterdam

Taxatiekaart

WOZ-waarde en onbezwaarde waarde

Bedenkingen

De onbezwaarde waarde is afgeleid van de WOZ-waarde van uw woning. Bij het vaststellen van WOZ-waarden door Belastingen bestond de mogelijkheid om in bezwaar en beroep te gaan. Dit is nu niet meer mogelijk. Hierop gelden enkele uitzonderingen. Meer informatie kunt u hier vinden.

Tegen de onbezwaarde waarde kunt u bedenkingen uiten. Dit betreft de juiste verdeling van de WOZ-waarde over de erfpachtrechten. U heeft de mogelijkheid schriftelijk dan wel digitaal bedenkingen te uiten tegen de onbezwaarde waarde. Bedenkingen tegen de onbezwaarde zoals opgenomen in het Overstapportaal kunnen op elk moment door de erfpachter worden ingebracht. Aangezien de Overstapaanbieding een beperkte geldigheid heeft, moeten bedenkingen tegen de onbezwaarde waarde zoals opgenomen in de overstapaanbieding zes weken voor het verlopen van de aanbieding worden ingediend.

Meer informatie over bedenkingen kunt u hier vinden.