Gemeente Amsterdam

Grondwaarderapport

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.

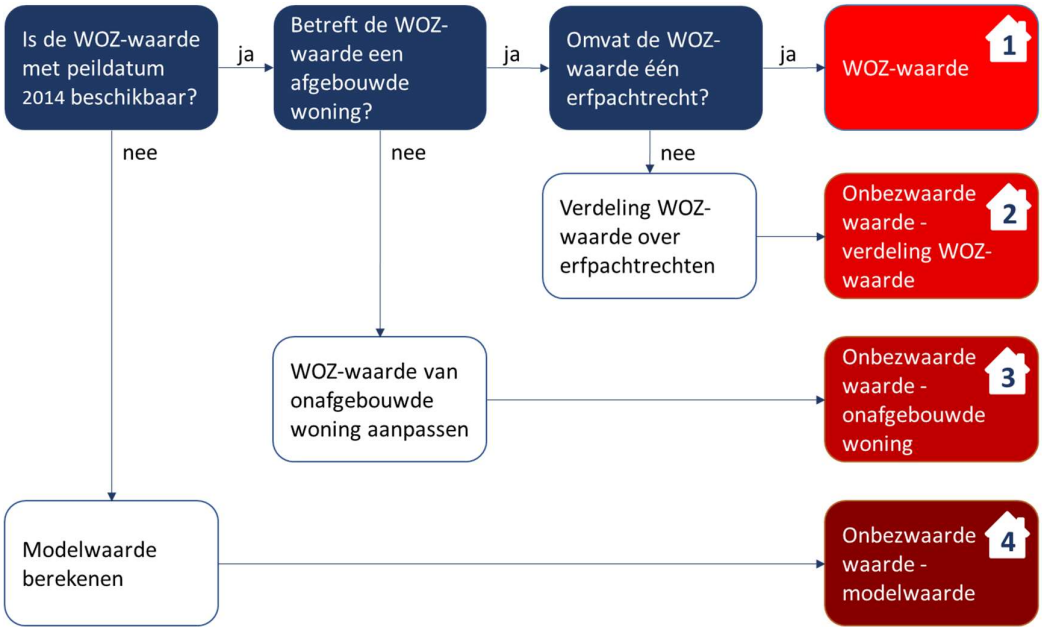
WOZ-waarde of onbezwaarde waarde?

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.



Bovenstaand schema geeft aan wanneer de gemeente welke 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 (methode 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 één erfpachtrecht omvat (type 1) .

Belastingjaar	Peildatum	Waarde	Type waarde
2015	1 januari 2014	€ 1.376.500	WOZ-waarde
2016	1 januari 2015	€ 1.362.500	WOZ-waarde

De laagste waarde bedraagt **€ 1.362.500** uit belastingjaar 2016.

De volgende bladzijden bevatten de opbouw van de waarden.

Gemeente Amsterdam

Grondwaarderapport

WOZ-waarde en onbezwaarde waarde

Waarde belastingjaar 2015

Object gegevens

Objectnummer	[redacted]	Peildatum	1-1-2014
Adres		Erfpachtdossier	[redacted]
Woonplaats	Amsterdam	Casenummer	
Buurt	Minervabuurt Noord		
Woningtype	Eengezinswoning (egwo)		



WOZ-waarde

Deelcode	Deelobject	Eenheid	Waarde per eenheid	Waarde
1100	*Woning*	*267 m²*	*€4.694*	*€1.253.298*
2030	*Grond bij woning*	*121 m²*	*€1.021*	*€123.541*
Totaal				€1.376.839
WOZ-waarde (afgerond)				**€1.376.500**

Toelichting

De WOZ-waarde wordt elk jaar door de gemeente opnieuw 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.

Bovenstaande tabel geeft aan hoe de WOZ-waarde is opgebouwd uit waarden per deelobject. Per deelobject zijn de eenheden en de waarde per eenheid weergegeven.

Meer informatie over het grondwaardebeleid kunt u hier vinden.

Bedenkingen
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.

Gemeente Amsterdam

Grondwaarderapport

WOZ-waarde en onbezwaarde waarde

Waarde belastingjaar 2016

Object gegevens

Objectnummer	[redacted]	Peildatum	1-1-2015
Adres		Erfpachtdossier	
Woonplaats	Amsterdam	Casenummer	[redacted]
Buurt	Minervabuurt Noord		
Woningtype	Eengezinswoning (egwo)		



WOZ-waarde

Deelcode	Deelobject	Eenheid	Waarde per eenheid	Waarde
1100	*Woning*	*267 m²*	*€4.616*	*€1.232.472*
2030	*Grond bij woning*	*121 m²*	*€1.076*	*€130.196*
Totaal				€1.362.668
WOZ-waarde (afgerond)				**€1.362.500**

Toelichting

De WOZ-waarde wordt elk jaar door de gemeente opnieuw 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 het betreffende WOZ-object. Eén WOZ-object bestaat uit 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.

Bovenstaande tabel geeft aan hoe de WOZ-waarde is opgebouwd uit waarden per deelobject. Per deelobject zijn de eenheden en de waarde per eenheid weergegeven.

Meer informatie over het grondwaardebeleid kunt u hier vinden.

Bedenkingen
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.