In de rapporten bij het OGA wordt, als het gaat om de totstandkoming van de depreciatiefactor, verwezen naar de Dienst belastingen en de makelaars/ deskundigen. De makelaars geven aan dat zij de depreciatie van ons hebben overgenomen en de Deinst Belastingen Gemeente Amsterdam geeft aan dat zij de makelaars volgen.

Er is gesproken met:
- [redacted], taxateur Rijksbelasting
- [redacted], taxateur DBGA
- [redacted], ex-Hoofd BE
- [redacted], MVA

Makelaarsvereniging Amsterdam:
[redacted] (MVA) verwijst naar hoofdstuk 9 van de Nota Gemeentelijk grondprijsbepaling 1998. Daar staan de volgende argumenten in genoemd:

In theorie is er geen verschil tussen de grondwaarde van een nieuw en bestaand erfpachtrecht.

- Veroudering van de opstal is niet relevant. Grond slijt niet. Op dezelfde grond kun je een pand slopen en nieuw erop bouwen. Er kunnen zich situaties voordoen dat er geen sloopvergunning verleend wordt en nieuwbouw gepleegd kan worden.
- Maatschappelijke acceptatie (maakt erfpachtbeheer acceptabeler en begrijpelijker).
- erfpachter bevindt zich bij een herziening, niet in een positie van vrije onderhandeling,

Hiervoor is de depreciatiefactor ingevoerd in 1994.

Begin juli wordt de depreciatie binnen de erfpachtcommissie besproken. [redacted] koppelt dit terug naar ons.

Rijksbelastingen en DBGA:
De depreciatie van Rijksbelastingen is 40%, omdat er wordt uitgegaan van vrij van huur staande woningen, en een verhuurde staat is goedkoper dan vrij van huur. De depreciatie werd gebruikt om de waarde van woningen te bepalen voor de inkomstenbelasting.

De 60% komt van een onderzoek, waaruit blijkt dat in de praktijk maar met 60% van de toekomstige canonverplichtingen rekening wordt gehouden. Van 70% van de verkopen wordt rekening gehouden met de erfpachtsituatie, waarvan rekening wordt gehouden met max. 60% van de toekomstige verplichtingen. DBGA deprecieert de marktwaarde/verkoopwaarde, wij depreciëren de grondwaarde, dus de uitkomst.

Sinds 2001 is de depreciatie afgeschaft om politieke redenen, er geldt nu een korting op de woning forfait.

In het Bijlagenboek Bestuursopdracht “Groot Onderhoud Amsterdamse Erfpachtstelsel”, febr. 1998 staat het volgende over depreciatie:

De MVA waardeert de waarde van woningen 40% lager dan de vrije verkoopwaarde om aansluiting te zoeken bij de fiscale behandeling (*volgens* [redacted] *volgt de MVA het Grondbedrijf?*).

Per 1-1-1997 geldt voor alle bestemmingen de depreciatiefactor van max. 40% na een looptijd van 10 jaar. Daarvoor werd pas na 40 jaar de maximale depreciatie van 40% bereikt. Na 10 jaar had de erfpachter pas recht op 10% depreciatie.