04780

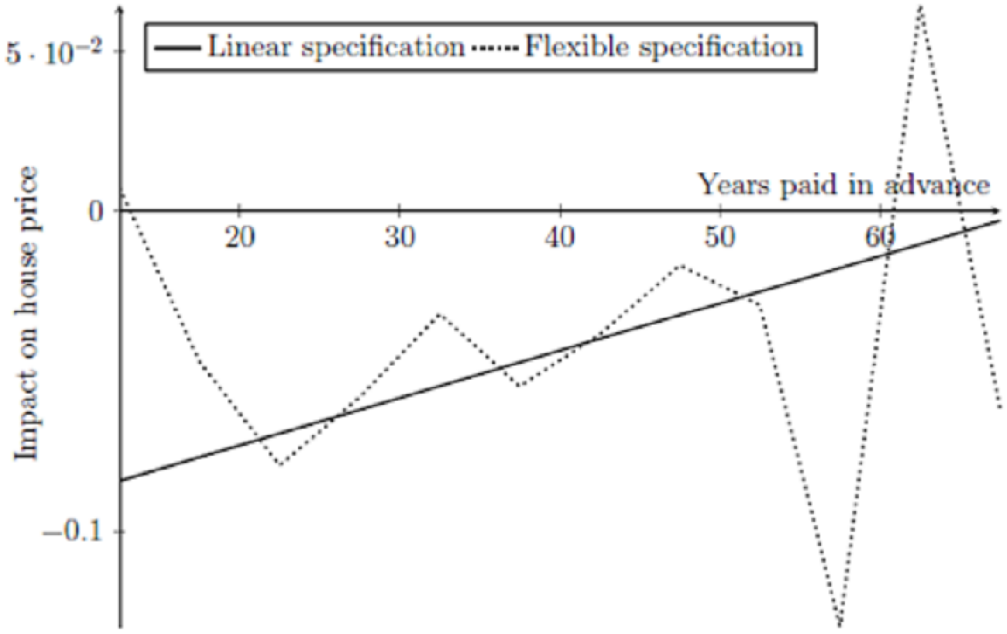
To: 5.1.2e , 5.1.2e [5.1.2e @amsterdam.nl]
From: 5.1.2e , 5.1.2e
Sent: Thur 2/23/2017 3:00:36 PM
Subject: RE: Afstemming vragen en antwoorden Belastingen over erfpachtbijtellingen
Received: Thur 2/23/2017 3:00:36 PM
The effect of land lease on house prices.pdf
2007-01-01 - Extract bachelorscriptie 5.1.2e De invloed van erfpacht op de verkoopprijzen van woningen in amsterdam.pdf

Hoi 5.1.2e,

In de benadering van onze belastingdienst wordt de bijtelling bepaald op 40% van de som van de netto contante waarden over 2 perioden, die samen 50 jaar omspannen.

De afslag van 60% op de NCW van de canons over een periode van 50 jaar houdt verband met onderzoek blijkt dat in praktijk niet iedere koper in voldoende mate rekening houdt met de toekomstige erfpachtverplichtingen. Dit sluit slechts ten dele aan op de conclusie van 5.1.2e 5.1.2e in zijn bachelorscriptie van januari 2007 luidend: "In iets meer dan vijf jaar tijd is er door de kopers van woningen in Amsterdam bijna € 100 miljoen te veel betaald. Met een betere voorlichting aan de kopers of door zelf beter te kijken naar het bijbehorende erfpachtcontract kunnen toekomstige kopers een hoop geld besparen.". Daaruit blijkt dat kopers te veel betalen gegeven de op hun erfpachtrecht van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden. In lijn hiermee zou een afslag op de koopsommen zijn en niet in een bijstelling van grondcomponent op de NCW van de canons.

Uit het bijgevoegde en naar de situatie in Amsterdam uitgevoerde onderzoek, blijkt uit de op blz. 14 opgenomen grafiek (onderstaande weergegeven), dat × de koopsom van erfpacht grofweg 10% lager ligt dan eigendom bij een canonbetalend recht, × maar dat de bij een 70 jaar afgekocht erfpachtrecht de koopsom nadert tot de koopsommen van eigendom.



De combinatie van de bijtelling bij erfpacht en de bevindingen en conclusies uit beide onderzoeken roept bij mij niet alleen de vraag op hoe deze zich getalsmatig tot elkaar verhouden: Uiteindelijk ben ik benieuwd naar het antwoord de vraag of de we staande kunnen houden, dat ERFPACHTRECHT + WOZ x BSQ = WOZ = WAARDE EIGENDOM en zo neen op welk element zou bij de bepaling van de WOZ-waarde een correctie moeten worden toegepast.

Groeten,

5.1.2e

PS: Volgens mij moet de cirkelredenering iets worden aangepast. "EIGEN GROND + TOESLAG ERFPACHT = WOZ" zou naar mijn meningen moeten zijn "ERFPACHTRECHT + TOESLAG ERFPACHT = WOZ = WAARDE EIGENDOM".

60920

Van: 5.1.2e , 5.1.2e
Verzonden: donderdag 23 februari 2017 15:04
Aan: 5.1.2e

CC: 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: RE: Afstemming vragen en antwoorden Belastingen over erfpachtbijtellingen

5.1.2e

Dank voor je concept reactie.
Ik heb er even naar gekeken en wat me opvalt is dat je redelijk kort van stof en deels ook cryptisch/abstract bent. Ik vraag me af of dat voldoende is of dat er niet meer inhoud en detail is vereist. Ik denk dat het antwoord gebruikt gaat worden om te onderbouwen dat de gemeente niet transparant is, de rekenregels niet goed toepast en dat sprake is van een cirkel redenering (EIGEN GROND + TOESLAG ERFPACHT = WOZ / WOZ x BSQ (grondquote) = ERFPACHTGRONDWAARDE).
Ik denk dan ook dat je preciezer zou moeten zijn in het uitleggen van de methode die belastingen toepast.
Ook zou ik het onlangs verschenen rapport van professor 5.1.2e daarbij betrekken (onlangs in het nieuws) die een onderzoek naar waardeverschillen heeft gedaan.
Ik denk dat de antwoorden over duidelijker zouden kunnen op het punt van:

∀ Op basis van welke aannamen en bronnen is de bijtelling berekend

∀ welke waarborgen er zijn dat de WOZ-waarde niet te hoog of te laag wordt vastgesteld (anders dan empirische) en

∀ hoe verhoudt het resultaat zich tot de wetsficties

In de laatste zin van het antwoord op vraag 1 staat dat "De bijtelling kan oplopen tot enkele tienduizenden euro's bij afgekochte erfpacht". Ik denk dat het ontbreken van een grondslagen die dit bedrag reliëf geeft kwetsbaar is.
Te meer omdat het vanuit de relatie erfpachter-erfverpachter belangrijk is in welke verhouding de bijtelling van een nieuw canonbetalend erfpachtrecht staat ten opzichte van de onder dat recht ten grondslag liggende erfpachtgrondwaarde op basis van WOZ x BSQ.
Onderstaand heb ik nog wat vragen en opmerkingen in het concept antwoord opgenomen:

1. *Voor wat betreft uw verzoek onder punt 1*

   Als sprake is van een woning op erfpacht, dan moet de gemeente een correctie toepassen. Voor deze correctie wordt het wettelijk uitgangspunt gehanteerd alsof sprake is van een koopsom op eigen grond. Belastingen hanteert een door de rechterlijke macht beproefde en geaccepteerde werkwijze.
   Voor de erfpachtcorrectie naar eigen grond volgt Belastingen de volgende werkwijze: de erfpachtcorrectie wordt berekend over twee perioden:

   1. de eerste periode gaat in vanaf verkoopdatum tot aan het einde tijdvak van het onderliggende erfpachtcontract; (wil dit in combinatie met volgende alinea zeggen nihil bij afgekochte canon?)
   2. de tweede periode gaat in vanaf het einde tijdvak onderliggende erfpachtcontract tot 50 jaar na de verkoopdatum. Deze wordt vervolgens verhoogd met een opslag van 25%.

   De bedragen (× bedrag = canon? × welke bron voor 1e periode? × welke grondslagen voor 2e periode en opslag 25%?) voor beide perioden worden contant gemaakt met voor periode 1 de afkooppercentage volgens het erfpachtcontract (ligt niet in overeenkomst vast en sluit evenmin aan op thans nog geldende afkoopinstructie op basis van schaduwgrondwaarde, met een fictief canonpercentage en daarop afgestemd afkooppercentage), en voor periode 2 met de geldende hypotheekrente op 1 januari van het jaar van koop (onduidelijk, want grondslagen financiering ontbreken) . Er wordt onderscheidt gemaakt naar een vaste canon, een 5 -jaarlijkse indexatie en een afgekochte canon. Er wordt veelal een lange termijn inflatie gehanteerd CPI-1% . De uitkomsten van beide perioden worden tot slot bij elkaar opgeteld waarna een extra afslag wordt gehanteerd van 60%. De reden van de afslag is dat uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat in praktijk niet iedere koper in voldoende mate rekening houdt met de toekomstige erfpachtverplichtingen (is de hoogte van de afslag van 60% daar ook op gebaseerd?).Voor het contant maken van de bedragen uit periode 1 wordt uitgegaan van de hoogte van het canonpercentage en rente afkoop die is vermeld in erfpachtcontract erfpachtcontract (ligt niet in erfpachtcontact vast en sluit evenmin aan op thans nog geldende afkoopinstructie). Voor periode 2 wordt uitgegaan van de rente op de verkoopdatum (onduidelijk, want grondslagen financiering ontbreken, bovendien andere peildatum. Vervolgens wordt de uitkomst na deze afslag opgeteld bij de verkoopprijs van de woning (= erfpachtrecht). De uitkomst is de WOZ-waarde, zijnde de verkoopwaarde op eigen grond. De bijtelling kan oplopen tot enkele tienduizenden euro's bij afgekochte erfpacht. (grondslagen ontbreken; belangrijker is de verhouding tussen de bijtelling nieuw canonbetalend erfpachtrecht en de onder dat recht ten grondslag liggende erfpachtgrondwaarde)

Voor wat betreft uw vragen samengevat onder 2 het volgende:

Belastingen analyseert in dat kader permanent de prijs –en marktontwikkelingen van de verkochte particuliere koopwoningen in Amsterdam. De WOZ-waarde wordt bepaald aan de hand van de naar eigen grond gecorrigeerde verkoopprijzen die rondom de waardepeildatum zijn betaald.. Als de erfpachtherziening tot wijzigingen in de marktprijzen leidt, dan heeft dat ook gevolgen voor de berekening van de WOZ. Op dit moment hebben we daar nog geen zicht op. (gaat voorbij aan noodzakelijke aanpassingen voor

eeuwigdurende erfpachtrechten; geen einde tijdvak, geen tweede periode, afkoop eeuwig canonbetalend volle inflatie, grondslag kapitalisatie)

Ik hoop dat je hier mee uit de voeten kunt.
Als je nog vragen hebt dan hoor ik dat graag.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Amsterdam
5.1.2e
5.1.2e @amsterdam.nl
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 23 februari 2017 11:14
Aan: 5.1.2e , 5.1.2e
CC: 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e ; 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Afstemming vragen en antwoorden Belastingen over erfpachtbijtellingen

Dag 5.1.2e
Omdat ook Belastingen erfpachtbijtellingen berekend over gerealiseerde verkoopprijzen en verwerkt in de WOZ-waarde zijn ook aan ons schriftelijke vragen gesteld over de erfpachtbijtelling in het kader van de WOZ. De vragen gaan in op de werkwijze van Belastingen om te komen tot een extra erfpachtbijtelling om te komen tot eigen grond; en hoe Belastingen straks eeuwigdurende erfpacht gaat verwerken in de verkoopprijzen bij de drie scenario's. Daarnaast wordt de suggestie gedaan om de werkwijze van bijtellingen in het kader van de WOZ bekend te maken via internetsite van de gemeente Amsterdam. Hierbij stuur ik je ter afstemming de ontvangen vragen en onze antwoorden. Mogelijk heb je ook nog wat adviezen voor ons.Graag ontvang ik, indien mogelijk, vandaag je reactie.
We ontvingen de volgende vragen en verzoeken:

1. Graag ontvang ik de geldende regels voor de erfpachtcorrectie bij de WOZ-waardebepaling door Belastingen.
2. Gaat de erfpachtbijtelling binnenkort veranderen, zonder rekening te houden met de komende erfpachtstelselherziening?
3. Hierop aansluitend de vraag of door deze erfpachtstelselherziening de erfpachtcorrectie door Belastingen verandert, en zo ja hoe precies, bij invoering van de erfpachtstelsel herziening in de drie mogelijke scenario's?
4. Verzoek om het basisdocument waar de formule van de erfpachtcorrectie - eventuele toeslag of eventuele afslag - is vastgesteld voor recente jaren en de eventuele aanpassingen in de komende jaren openbaar te maken

.

egin reactie aan belanghebbende

Aan..

Beste....

Van u ontvingen....

Antwoorden Belastingen

Voor wat betreft uw verzoek onder punt 1, het volgende.

Als sprake is van een woning op erfpacht, dan moet de gemeente een correctie toepassen. Voor deze correctie wordt het wettelijk uitgangspunt gehanteerd alsof sprake is van een koopsom op eigen grond. Belastingen hanteert een door de rechterlijke macht beproefde en geaccepteerde werkwijze.
Voor de erfpachtcorrectie naar eigen grond volgt Belastingen de volgende werkwijze: de erfpachtcorrectie wordt berekend over twee perioden:

. de eerste periode gaat in vanaf verkoopdatum tot aan het einde tijdvak van het onderliggende erfpachtcontract;

. de tweede periode gaat in vanaf het einde tijdvak onderliggende erfpachtcontract tot 50 jaar na de verkoopdatum. Deze wordt vervolgens verhoogd met een opslag van 25%.

De bedragen voor beide perioden worden contant gemaakt met voor periode 1 de afkooppercentage volgens het erfpachtcontr 60920
, en voor periode 2 met de geldende hypotheekrente op 1 januari van het jaar van koop . Er wordt onderscheidt gemaakt naar een vaste canon, een 5 -jaarlijkse indexatie en een afgekochte canon. Er wordt veelal een lange termijn inflatie gehanteerd CPI-1%. De uitkomsten van beide perioden worden tot slot bij elkaar opgeteld waarna een extra afslag wordt gehanteerd van 60%. De reden van de afslag is dat uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat in praktijk niet iedere koper in voldoende mate rekening houdt

met de toekomstige erfpachtverplichtingen.Voor het contant maken van de bedragen uit periode 1 wordt uitgegaan van de hoogte van het canonpercentage en rente afkoop die is vermeld in erfpachtcontract. Voor periode 2 wordt uitgegaan van de rente op de verkoopdatum. Vervolgens wordt de uitkomst na deze afslag opgeteld bij de verkoopprijs van de woning. De uitkomst is de WOZ-waarde, zijnde de verkoopwaarde op eigen grond. De bijtelling kan oplopen tot enkele tienduizenden euro's bij afgekochte erfpacht.

Voor wat betreft uw vragen samengevat onder 2 en 3, het volgende:

Belastingen analyseert in dat kader permanent de prijs –en marktontwikkelingen van de verkochte particuliere koopwoningen in Amsterdam. De WOZ-waarde wordt bepaald aan de hand van de naar eigen grond gecorrigeerde verkoopprijzen die rondom de waardepeildatum zijn betaald.. Als de erfpachtherziening tot wijzigingen in de marktprijzen leidt, dan heeft dat ook gevolgen voor de berekening van de WOZ. Op dit moment hebben we daar nog geen zicht op.

Voor wat betreft uw suggestie zoals verwoord onder punt 4, kunnen wij u melden dat wij uw suggestie in beraad genomen.
Wij danken u hartelijk voor het meedenken en vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd.
Op 7 maart 2017 om 10 uur zullen wij ontvangen voor een verdere toelichting.
Met vriendelijke groet.
.....
Einde reactie aan belanghebbende.
Met hartelijke groet,

5.1.2e