

Aantekeningen overleg 5-4-2022

- Onduidelijkheid over de te hanteren brongegevens (WOZ/AKTE/opgave)
 - BBW: Afsplitsingen
 - Belastingen: wat zijn de criteria voor de verschillende classificaties van ruimtes (woningen).
 - Ruimtes behorend bij een object, maar niet daaraan verbonden
 - Waardering van losstaande deelobjecten.
 - Zolderruimtes en de waardering als woonruimte: wat zijn criteria en keuzes (stahoogte)
- Definiëring: wat is een “opgave”?
- Afstemmen procedure en afspraken Belastingen / E&U
- Handvat voor adviseurs en de advisering → figuren, diagrammen ter ondersteuning van de keuzes en uitgangspunten

Akte/publiekrechtelijke kader

Synchronisatie op momenten van mutatie erfpachtakte:

- **Uitgifte erfpachtrecht**
- (Tussentijdse) BBW
- **CHET**
- Overstap AB2016

WOZ

Synchronisatie op moment van transactie/overdracht/mutatie/transport. Synchronisatie bronnen:

- Realisatie: bouwtekeningen e.d.
- Transacties: verkoop, verhuur e.d.
- Bezwaren belanghebbenden

Feitelijke situatie



Altijd synchroon met de *feitelijke situatie*

Akte/publiekrechtelijke kader

Synchronisatie op momenten van mutatie erfpachtakte:

- **Uitgifte erfpachtrecht**
- (Tussentijdse) BBW
- **CHET**
- Overstap AB2016

WOZ

Synchronisatie op moment van transactie/overdracht/mutatie/transport.

Synchronisatie bronnen:

- Realisatie: bouwtekeningen e.d.
- Transacties: verkoop, verhuur e.d.
- Bezwaren belanghebbenden

Feitelijke situatie

CHET:

- Nieuwe akte en kenmerken obv opgave erfpachter.
- Opgave wijkt af van WOZ → onbezwaarde waarde obv opgave
- Vraagstuk definitie opgave: vormvrij of gebonden aan voorwaarden?

Altijd synchroon met de *feitelijke situatie*

Akte/publiekrechtelijke kader

Synchronisatie op momenten van mutatie erfpachtakte:

- **Uitgifte erfpachtrecht**
- (Tussentijdse) BBW
- **CHET**
- Overstap AB2016

WOZ

Synchronisatie op moment van transactie/overdracht/mutatie/transport.
Synchronisatie bronnen:

- Realisatie: bouwtekeningen e.d.
- Transacties: verkoop, verhuur e.d.
- Bezwaren belanghebbenden

OVERSTAP:

- WOZ obv datum volledig aanvraag
- Geen WOZ op datum volledig aanvraag: onbezwaarde waarde obv kenmerken eerstvolgende bruikbare WOZ-jaar
- Geen WOZ: onbezwaarde waarde obv akte
- Geen akte: onbezwaarde waarde obv feitelijke situatie

Feitelijke situatie



Altijd synchroon met de *feitelijke situatie*

Akte/publiekrechtelijke kader

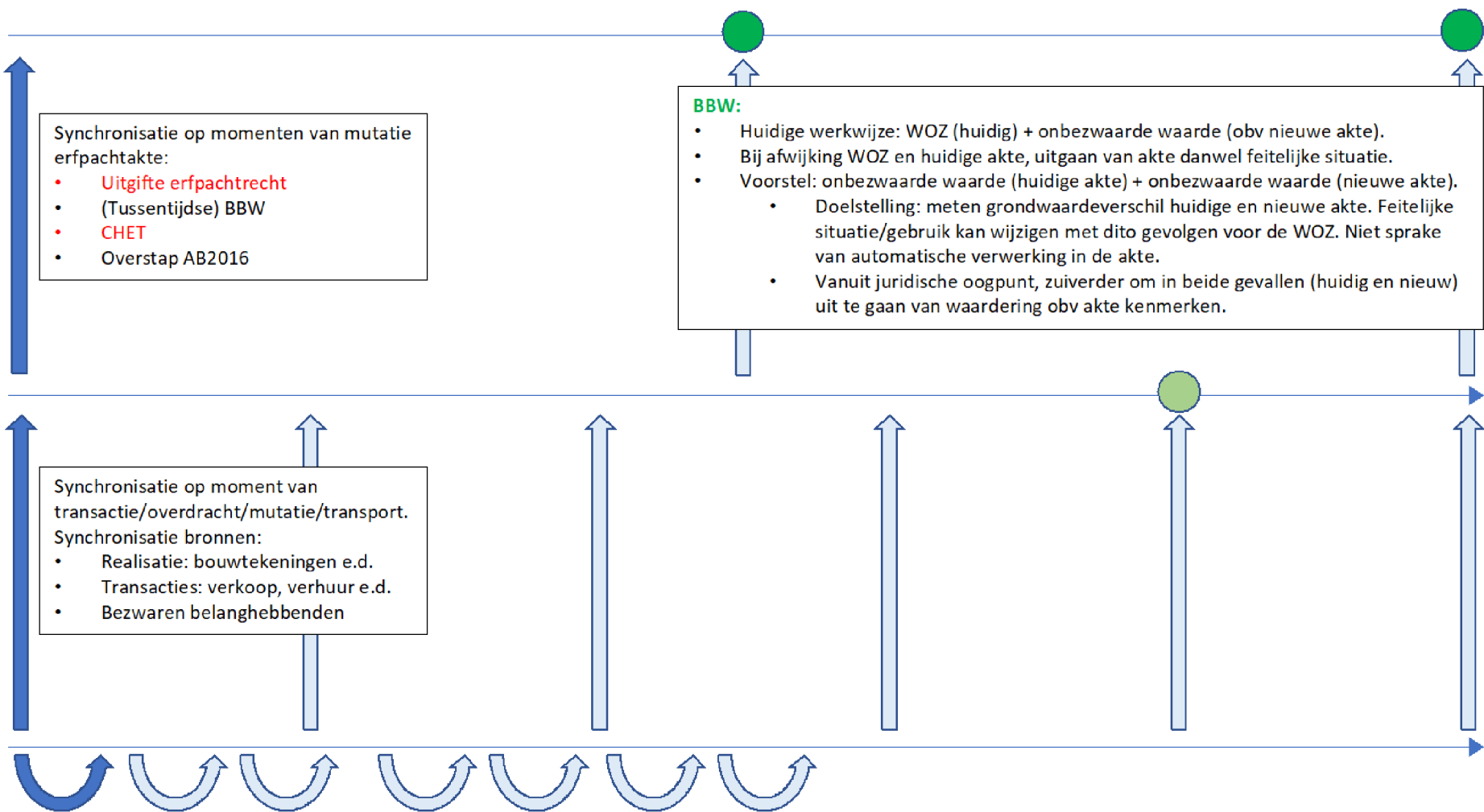
- Synchronisatie op momenten van mutatie erfpachtakte:
- **Uitgifte erfpachtrecht**
 - (Tussentijdse) BBW
 - **CHET**
 - Overstap AB2016

- BBW:**
- Huidige werkwijze: WOZ (huidig) + onbezwaarde waarde (obv nieuwe akte).
 - Bij afwijking WOZ en huidige akte, uitgaan van akte danwel feitelijke situatie.
 - Voorstel: onbezwaarde waarde (huidige akte) + onbezwaarde waarde (nieuwe akte).
 - Doelstelling: meten grondwaardeverschil huidige en nieuwe akte. Feitelijke situatie/gebruik kan wijzigen met dito gevolgen voor de WOZ. Niet sprake van automatische verwerking in de akte.
 - Vanuit juridische oogpunt, zuiverder om in beide gevallen (huidig en nieuw) uit te gaan van waardering obv akte kenmerken.

WOZ

- Synchronisatie op moment van transactie/overdracht/mutatie/transport.
- Synchronisatie bronnen:
- Realisatie: bouwtekeningen e.d.
 - Transacties: verkoop, verhuur e.d.
 - Bezwaren belanghebbenden

Feitelijke situatie



Altijd synchroon met de feitelijke situatie