

Casus	Erfpachter heeft 3 woningen en op de zolderverdieping 3 ruimten (voor elke woning 1). Hij zet zolderverdieping om naar 1 extra woning. Het erfpachtrecht wijzigt van 3 naar 4 woninge Oude situatie: 3 woningen van elk 40 m ² go en elke woning heeft op de bovenste laag een ruimte van 10 m ² go Nieuwe situatie: 4 woningen van elk 40 m ² go (de oorspronkelijke 3 woningen hebben geen afzonderlijke ruimte meer op de bovenste laag)
Beleid BBW	Akte is leidend. Enkel de missende gegevens worden aangevuld o.b.v. opgave erfpachter
Grondwaardebepaling	WOZ -waarde als gebruiksvloeroppervlak (go) minder dan 5m ² of 5% afwijkt van de akte, danwel feitelijke situatie. Anders onbezwaarde waarde o.b.v. gegevens in akte, aangevuld met opgave erfpachter voor missende gegevens.
Beleid overstap en CHET	Altijd op basis van WOZ en in overstapakte komt 1) oppervlakte uit akte, mits meer dan WOZ of 2) oppervlakte uit WOZ als oppervlakte in akte ontbreekt of minder dan WOZ is of 3) oppervlakte obv opgave erfpachter mits meer dan voorgaande akte én WOZ

Erfpachtsituatie		Grondwaardebepaling					
		Akte	Feitelijk	WOZ-waarde € 275.000		WOZ-waarde € 325.000	
		van voortdurend erfpachtrecht	gebaseerd op opgave erfpachter	gebaseerd op 41 m ² go en (o.a.) deelobject berging		gebaseerd op 50 m ² go	
				oude situatie	nieuwe situatie	oude situatie	nieuwe situatie
geen m ² geen berging	Situatie 1	Bestemming: Wonen Oppervlakte: geen	50 m ² go (zolderruimte in gebruik als slaapkamer)	onbezwaarde waarde o.b.v. 50 m ² go	WOZ-waarde minus deelobject berging	WOZ -waarde	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go
	Situatie 2	Bestemming: Wonen Oppervlakte: geen	40 m ² go + zolderberging	WOZ-waarde	WOZ-waarde minus deelobject berging	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go en deelobject berging	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go

geen m ² wel berging	Situatie 3	Bestemming: Wonen en berging Oppervlakte: geen	50 m ² go (zolderruimte in gebruik als slaapkamer)	onbezwaarde waarde o.b.v. 50 m ² go	WOZ-waarde minus deelobject berging	WOZ -waarde	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go
	Situatie 4	Bestemming: Wonen en berging Oppervlakte: geen	40 m ² go + zolderberging	WOZ-waarde	WOZ-waarde minus deelobject berging	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go en deelobject berging	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go

Erfpachtsituatie		Grondwaardebepaling					
		Akte	Feitelijk	WOZ-waarde € 275.000		WOZ-waarde € 325.000	
		van eeuwigdurend erfpachtrecht (na overstap)	gebaseerd op opgave erfpachter	gebaseerd op 41 m ² go en (o.a.) deelobject berging		gebaseerd op 50 m ² go	
				oude situatie	nieuwe situatie	oude situatie	nieuwe situatie
wel m ² geen berging	Situatie 5	Bestemming: Wonen Oppervlakte: 41 m ² go	n.v.t.	WOZ-waarde	WOZ-waarde minus deelobject berging	onbezwaarde waarde o.b.v. 41 m ² go	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go
	Situatie 6	Bestemming: Wonen Oppervlakte: 50 m ² go	n.v.t.	onbezwaarde waarde o.b.v. 50 m ² go	WOZ-waarde minus deelobject berging	WOZ-waarde	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go
	Situatie 7	Bestemming: Wonen Oppervlakte: 60 m ² b.v.o.	50 m ² go (zolderruimte in gebruik als slaapkamer)	onbezwaarde waarde o.b.v. 50 m ² go	WOZ-waarde minus deelobject berging	WOZ -waarde	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go

wel m ² wel berging	Situatie 8	Bestemming: Wonen en berging Oppervlakte: 41 m ² go	n.v.t.	WOZ-waarde	WOZ-waarde minus deelobject berging	onbezwaarde waarde o.b.v. 41 m ² go	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go
	Situatie 9	Bestemming: Wonen en berging Oppervlakte: 50 m ² go	n.v.t.	onbezwaarde waarde o.b.v. 50 m ² go	WOZ-waarde minus deelobject berging	WOZ-waarde	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go
	Situatie 10	Bestemming: Wonen en berging Oppervlakte: 60 m ² b.v.o.	50 m ² go (zolderruimte in gebruik als slaapkamer)	onbezwaarde waarde o.b.v. 50 m ² go	WOZ-waarde minus deelobject berging	WOZ -waarde	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go

Erfpachtsituatie			Grondwaardebepaling				Berekening meerwaarde
	Akte van voortdurend erfpachtrecht	Feitelijk gebaseerd op opgave erfpachter	WOZ-waarde € 275.000 gebaseerd op 41 m ² go en (o.a.) deelobject berging		WOZ-waarde € 325.000 gebaseerd op 50 m ² go		
			oude situatie	nieuwe situatie	oude situatie	nieuwe situatie	
geen m ² geen berging	Situatie 1	Bestemming: Wonen Oppervlakte: geen 50 m ² go (zolderruimte in gebruik als slaapkamer)	onbezwaarde waarde o.b.v. 50 m ² go	WOZ-waarde minus deelobject berging	WOZ -waarde	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go	3 x € 303.000 (60 m ² x €
	Situatie 2	Bestemming: Wonen Oppervlakte: geen 40 m ² go + zolderberging	onbezwaarde waarde o.b.v. 50 m ² go i.p.v. WOZ-waarde	WOZ-waarde minus deelobject berging	WOZ -waarde i.p.v. onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go en deelobject	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go	3 x € 275.000 3 x €

geen m ² wel berging	Situatie 3	Bestemming: Wonen en berging Oppervlakte: geen 50 m ² go (zolderruimte in gebruik als slaapkamer)	onbezwaarde waarde o.b.v. 50 m ² go	WOZ-waarde minus deelobject berging	WOZ -waarde	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go	3 x € 303.000 (60 m ² x €
	Situatie 4	Bestemming: Wonen en berging Oppervlakte: geen 40 m ² go + zolderberging	onbezwaarde waarde o.b.v. 50 m ² go i.p.v. WOZ-waarde	WOZ-waarde minus deelobject berging	WOZ -waarde i.p.v. onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go en deelobject	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go	3 x € 275.000 3 x €

Erfpachtsituatie			Grondwaardebepaling			
	Akte van eeuwigdurend erfpachtrecht (na overstap)	Feitelijk gebaseerd op opgave erfpachter	WOZ-waarde € 275.000 gebaseerd op 41 m ² go en (o.a.) deelobject berging		WOZ-waarde € 325.000 gebaseerd op 50 m ² go	
			oude situatie	nieuwe situatie	oude situatie	nieuwe situatie
wel m ² geen berging	Situatie 5	Bestemming: Wonen Oppervlakte: 41 m ² go Alsnog oppervlaktegegevens ten tijde van overstap opvragen bij erfpachter i. p.v. n.v.t.	onbezwaarde waarde obv 50 m ² go (bij overstap) i.p.v. WOZ-waarde	WOZ-waarde minus deelobject berging	WOZ-waarde i.p.v. onbezwaarde waarde o.b.v. 41 m ² go	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go
	situatie 6	Bestemming: Wonen Oppervlakte: 50 m ² go Alsnog oppervlaktegegevens ten tijde van overstap opvragen bij erfpachter i. p.v. n.v.t.	onbezwaarde waarde o.b.v. 50 m ² go	WOZ-waarde minus deelobject berging	WOZ-waarde	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go
	Situatie 7	Bestemming: Wonen Oppervlakte: 60 m ² b.v.o. 50 m ² go (zolderruimte in gebruik als slaapkamer)	onbezwaarde waarde o.b.v. 50 m ² go	WOZ-waarde minus deelobject berging	WOZ -waarde	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go

wel m ² wel berging	Situatie 8	Bestemming: Wonen en berging Oppervlakte: 41 m ² go Alsnog oppervlaktegegevens opvragen bij erfpachter i. p.v. n.v.t.	onbezwaarde waarde o.b.v. 50 m ² go i.p.v. WOZ-waarde	WOZ-waarde minus deelobject berging	WOZ-waarde i.p.v. onbezwaarde waarde o.b.v. 41 m ² go	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go
	Situatie 9	Bestemming: Wonen en berging Oppervlakte: 50 m ² go Alsnog oppervlaktegegevens opvragen bij erfpachter i. p.v. n.v.t.	onbezwaarde waarde o.b.v. 50 m ² go	WOZ-waarde minus deelobject berging	WOZ-waarde	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go
	Situatie 8	Bestemming: Wonen en berging Oppervlakte: 60 m ² b.v.o. 50 m ² go (zolderruimte in gebruik als slaapkamer)	onbezwaarde waarde o.b.v. 50 m ² go	WOZ-waarde minus deelobject berging	WOZ -waarde	onbezwaarde waarde o.b.v. 40 m ² go

Erfpachtsituatie				Overstap				Berekening meerwaarde
		Akte van voortdurend erfpachtrecht	Feitelijk gebaseerd op opgave erfpachter	WOZ-waarde € 275.000 gebaseerd op 41 m ² go en (o.a.) deelobject berging		WOZ-waarde € 325.000 gebaseerd op 50 m ² go		
				grondwaarde obv	in overstapakte	grondwaarde obv	in overstapakte	
geen m ² geen berging	Situatie 1	Bestemming: Wonen Oppervlakte: geen	50 m ² go (zolderruimte in gebruik als slaapkamer)	WOZ-waarde	wonen en 50 m ² go maar in praktijk: wonen en 41 m ² go	WOZ-waarde	wonen en 50 m ² go	3 x € 303.000 (60 m ² x €
	Situatie 2	Bestemming: Wonen Oppervlakte: geen	40 m ² go + zolderberging of geen opgave gedaan	WOZ-waarde	wonen en 41 m ² go	WOZ-waarde	wonen en 50 m ² go	3 x € 275.000 2 x €
geen m ² wel berging	Situatie 3	Bestemming: Wonen en berging Oppervlakte: geen	50 m ² go (zolderruimte in gebruik als slaapkamer)	WOZ-waarde	wonen en 50 m ² go maar in praktijk: wonen en berging en 41 m ² go	WOZ-waarde	wonen 50 m ² go	3 x € 303.000 (60 m ² x €
	Situatie 4	Bestemming: Wonen en berging Oppervlakte: geen	40 m ² go + zolderberging of geen opgave gedaan	WOZ-waarde	wonen en berging en 41 m ² go	WOZ-waarde	wonen 50 m ² go	3 x € 275.000 2 x €
				De erfpachter in situatie 1 en 3 heeft in feite 10 m ² uitbreiding voor zelfde geld gekregen als erfpachter in situatie 2 en 4		Deze erfpachters hebben meer geld betaald voor hetzelfde erfpachtrecht als de erfpachters in situatie 1 en 3 na overstap met een WOZ van € 275.000 hebben gekregen		