

Complexiteit van taxeren recht van erfpacht

13-06-2019 12:09

In Nederland komt nogal eens (grond)uitgifte in erfpacht voor. Waar de gemeentelijke beschikking over gepachte grond eens werd gezien als een mooie mogelijkheid om waardestijging van grond en vastgoed terug te koppelen aan de bevolking, krijgen de nadelige effecten van de grote hoeveelheid aan administratieve rompslomp steeds meer de overhand.

Bij elke erfpachtovereenkomst gelden namelijk verschillende afspraken, tariefberekeningen, herzieningstermijnen en looptijden. Bovendien hanteert iedere gemeente dan ook nog eens andere regels en tarieven

De erfpachter is gerechtigd tot het gebruik en het genot van de onroerende zaak van een ander, terwijl het juridische eigendom (= bloot eigendom) bij die ander (=verpachter) achterblijft. Voor het taxeren van een object waarbij sprake is van uitgifte in erfpacht zijn de gemaakte afspraken tussen erfverpachter (bloot eigenaar) en erfpachter van belang:

Overeengekomen wordt onder meer:

Erfpachtzaak (wat in erfpacht is uitgegeven)

Over het algemeen wordt de grond in erfpacht uitgegeven en wordt daaraan een recht van opstal gekoppeld. De erfpachter wordt tevens opstalhouder en is eigenaar van de opstallen. Dit is van belang bij beëindiging van een recht van erfpacht: welke vergoeding komt de erfpachter toe?

Duur van de overeenkomst (tijdelijk, voortdurend of eeuwigdurend)

Een tijdelijk recht van erfpacht is eindig. Na afloop kan een nieuw recht van erfpacht gevestigd worden (met over het algemeen nieuwe voorwaarden)

Een voortdurend recht van erfpacht kent tijdvakken; gedurende de looptijd wordt na elk tijdvak opnieuw de canon bepaald. Vaak wordt zowel de waarde van de erfpachtzaak opnieuw bepaald alsook het canonpercentage aangepast naar de actuele situatie. Eeuwigdurende erfpacht blijft voortgaan.

Vergoeding (canon) (afgekocht voor de looptijd, geïndexeerd gedurende de looptijd)

Voor het gebruiks- en genotsrecht wordt als vergoeding een canon overeengekomen. Dit is de jaarlijkse vergoeding door de erfpachter aan de blooteigenaar te betalen. Bij aangaan van de overeenkomst heeft de erfpachter vaak de keuze om ofwel de canonbetalingen betreffende de looptijd van de overeenkomst of het tijdvak af te kopen, ofwel periodiek te blijven betalen.

Vanuit het perspectief van de blooteigenaar maakt het niet uit welke keuze de erfpachter bij aanvang maakt. Gedurende de looptijd van de overeenkomst kan echter blijken dat een eenmaal gemaakte keuze voor de erfpachter positief dan wel negatief uitpakt.

Erfpachtvoorwaarden: Algemene Bepalingen en/of specifieke voorwaarden

Vaak gelden er bij een erfpachtovereenkomst Algemene Bepalingen van uitgifte aangevuld met specifieke bepalingen, maar soms ook niet dan zijn er uitsluitend specifieke bepalingen. De bepalingen, zowel algemeen als specifiek, zijn van invloed op de waarde van het recht van erfpacht.

In de bepalingen kunnen beperkingen met betrekking tot het gebruik dan wel genot van de erfpachtzaak voortvloeien. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een beperking van de publiekrechtelijke bestemming van het object (de zaak mag uitsluitend gebruikt worden als bijvoorbeeld laboratoriumruimte of als kerk) dan wel dat de

erfpachter voor elke rechtshandeling (hypotheek of vervreemding) schriftelijk toestemming moet vragen en krijgen van de bloot eigenaar.

Ten opzichte van vol eigendom wordt een erfpachter beperkt in het gebruik en/of genot van de zaak. Dit kan ertoe leiden dat er waarde verloren gaat; voor zowel bloot eigenaar als erfpachter.

Taxatie recht van erfpacht

Voor een marktwaardetaxatie van een bestaand recht van erfpacht zal de taxateur op zoek gaan naar transacties van vergelijkbare objecten. Dit is vaak een lastige exercitie: vergelijkbare objecten met dezelfde voorwaarden zijn niet of nauwelijks te vinden. De waarde moet dan bijvoorbeeld worden afgeleid uit transacties waarbij er sprake is van vol eigendom.

Op basis van de transacties wordt de waarde van het te taxeren object geschat uitgaande van vol eigendom om vervolgens deze waarde te splitsen in:

- waarde recht van erfpacht
- waarde bloot eigendom
- waarde bestanddeel bezwarende bepalingen (depreciatie)

Waarde recht van erfpacht = waarde bij vol eigendom

- /- waarde van het bloot eigendom
- /- waardevermindering i.v.m. beperkingen

De taxatie van het object met uitgangspunt vol eigendom wordt allereerst vastgesteld. Over het algemeen zijn hier wel voldoende transactiereferenties voor te vinden.

De waarde van het bloot eigendom wordt gevormd door de toekomstige waarde bestanddelen welke aan de bloot eigenaar toekomen: dit zijn de nog te ontvangen canonbetalingen gedurende de resterende looptijd alsook de waarde van de zaak op einddatum van het recht (tijdelijk recht van erfpacht) dan wel op de herzieningsdatum (voortdurend recht van erfpacht). Bij eeuwigdurende erfpacht is er geen einddatum van het recht.

Waardebestanddeel bezwarende bepalingen

Ten opzichte van een situatie bij vol eigendom is bij erfpacht sprake van inperking van het genot van de zaak. Denk hier bijvoorbeeld aan gebruikbeperkingen (algemene of specifieke bepalingen), beschikkingsbeperkingen (toestemming benodigd van blooteigenaar voor (rechts)handelingen), en, bij tijdelijk en voortdurend recht van erfpacht, de duur van de erfpachtovereenkomst dan wel het tijdvak. De erfpachter blijft gedurende het recht van erfpacht gebonden aan de blooteigenaar.

Dit waarde bestanddeel, komt aan geen van de partijen toe gedurende de looptijd van het erfpachtrecht. Door de bezwarende bepalingen wordt het genot ingeperkt en daarmee de waarde. De erfpachter betaalt hier geen compensatie voor.

Over het algemeen wordt dit in de grondwaarde verwerkt: er wordt een depreciatie toegepast op de grondwaarde bij vol eigendom. Over het algemeen moet zo'n depreciatie per geval ingeschat worden, daarnaast zijn er gevallen waarbij een forfaitaire depreciatiefactor van toepassing is. (Bijvoorbeeld gemeente Amsterdam (depreciatie grondwaarde 10%) en Den Haag (maximale depreciatie van de grondwaarde: 45%).

Erfpacht is een vak apart

Zoals u heeft kunnen lezen is erfpacht een vak apart: het is voor een leek niet gemakkelijk te begrijpen of datgene wat men ondertekend eerlijk en correct is. Bij het verkrijgen/aangaan van een recht van erfpacht of bij het vaststellen van nieuwe voorwaarden, is het aan te raden om een erfpacht deskundige in te schakelen.

Jan Jaap Hauser is Senior Register Taxateur / Erfpachtdeskundige bij [Troostwijk Taxaties B.V.](#)

Redactie