

Is de (Amsterdamse) vastgoedbezitter officieel verheven tot melkkoe?

30-10-2019 09:37



Het is op z'n minst opmerkelijk te noemen: Onze overheid berekent, bij monde van de Belastingdienst, dat eigenaren van woningen gelegen op erfpachtgrond een beperkte waardecorrectie mogen doorvoeren van maximaal 17 keer de erfpachtcanon ten opzichte van de WOZ-waarde ten behoeve van het bepalen van (onder andere) de waarde van een woning in box 3. De gedachte is dat dit bedrag namelijk aan de grond en niet aan de woning zelf wordt toegerekend en bij erfpachtgrond is deze niet van u.

Dezelfde overheid, nu bij monde van de gemeente Amsterdam, is echter sinds het gemeentebesluit 'Herziening Erfpachtstelsel Amsterdam' van mening dat (vanaf 2020) tot 44,1% van de WOZ waarde van de woning moet worden toegerekend aan de grond. Laat die gemeente daar nou nèt belang bij hebben, want meer dan 80% van de gronden in de gemeente Amsterdam is in eigendom van die gemeente. Hebben de verschillende overheden hier toevallig een klein verschil van mening of zijn burgers en bedrijven de dupe van willekeurig beleid en een overheid die door middel van trucs haar begroting wil dichtten? De vastgoedbezitter lijkt wel de melkkoe van de overheid te zijn geworden.

Overstapregeling erfpacht

U heeft er wellicht van gehoord; de 'Overstapregeling erfpacht' van de gemeente Amsterdam. Het idee is nobel: vanwege het huidige systeem van voortdurende erfpacht wordt de erfpachtcanon (en voorwaarden) om de 50

jaar herzien indien uw woning op erfpachtgrond staat. Dit zorgt voor prijsschokken op het moment dat deze termijn verloopt. Dit omdat, raar maar waar, de jaarlijkse inflatiecorrectie onvoldoende is om de stijging in woningwaarde bij te benen. Door nu over te schakelen op een regeling van eeuwigdurende erfpacht zullen deze schokken niet langer mogelijk zijn, vanaf deze overstap wordt namelijk de inflatiecorrectie wél voldoende geacht (begrijpt u het nog?).

Het is echter de vraag in hoeverre dit eerlijk gebeurt, waarbij om u (als vastgoedbezitter in Amsterdam) wat aan te moedigen nu 'grote kortingen' worden verleend bij uw overstap van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht. Vanaf 2020 zullen, in sommige buurten, tot 44,1% van de WOZ waarde aan de ondergrond en niet de woning zelf worden toegerekend (een uitleg van deze gecompliceerde berekening gaat het bestek van dit artikel overigens te buiten).

Een rekenvoorbeeld

Een gemiddeld appartement in een van de oudere buurten van Amsterdam van circa 60 m² heeft tegenwoordig al snel een WOZ waarde van €400.000. Vanwege die oudere bouw zijn vaak nog erfpachtvoorwaarden van rond het jaar 2000 van toepassing. Zoals bekend zijn de bijbehorende canons in sommige gevallen relatief laag (canons van minder dan €500,- per jaar zijn niet ongewoon). Voor dit rekenvoorbeeld nemen wij nu echter een ruime canon van €1.000,- per jaar aan.

Voor de Belastingdienst is uw appartement in dat geval waard:

$$€400.000 - (17 \times €1.000) = €383.000$$

Hieruit mag u dus concluderen dat de (Rijks)overheid van mening is dat een contante waarde van €17.000 wordt toegerekend aan de ondergrond en wordt u zodoende over dat bedrag niet belast.

Voor de lagere overheid (gemeente Amsterdam) is uw appartement echter waard:

$$€400.000 - 44,1\% \text{ (vanaf 1 januari 2020)} = €223.600.$$

Aldus is de gemeente Amsterdam van mening dat €176.400 kan worden toegeschreven aan de waarde van de ondergrond en zal de gemeente u dusdanig in haar berekening van uw erfpachtcanon gaan proberen te 'belasten'. Het verschil met de Belastingdienst is maar liefst €159.400!

Wat is de mening van de fiscalisten?

Zoals wellicht bij u bekend wordt er op meerdere fronten geageerd tegen de houding van de gemeente Amsterdam jegens de veranderingen in haar erfpachtsysteem. Wij, fiscalisten, houden onze professionele mening hierover in dat kader voor ons. Het komt ons echter als bijzonder vreemd over dat overheden die toch regelmatig met elkaar overleg hebben en goed op de hoogte zijn van elkaars werk- en zienswijze zulke significante verschillen in waardebepaling kunnen ontstaan. Daarbij bekruipt ons het gevoel van willekeur.

Een forfaitaire benadering door de Belastingdienst vanuit een doelmatigheidsperspectief begrijpen wij, maar een verschil van bijna 1000% (of soms meer) lijkt ons toch iets te gortig. Dit kan toch niet de bedoeling zijn in een degelijke rechtsstaat als de Nederlandse? Het lijkt de verschillende overheden overigens budgettair net iets te goed uit te komen.....

Dit is een bijdrage van [Johannes ten Cate](#) en [Hoite Schaap](#) van [HVK Stevens](#), gespecialiseerd in het adviseren van ondernemers, corporates, private equity fondsen, goede doelen, families en familiebedrijven.