VASTGOED JOURNAAL

Column VBO: ‘Erfpacht is niet eerlijk’

08-02-2021 12:00

De gemeente Amsterdam hanteert al decennialang dezelfde methode voor de berekening van de WOZ-waarde van vastgoed op erfpacht, met als onderdeel de waarde van het blote eigendom. Maar klopt die rekenmethode nog wel? Een column van Sebastiaan Roggeveen, beleidsadviseur Zakelijk Vastgoed VBO.

De WOZ-aanslagen die huiseigenaren van erfpachtwoningen in Amsterdam jaarlijks in de brievenbus ontvangen zijn gebaseerd op de berekende WOZ-waarde van de woningen in kwestie, maar deze WOZ-waarde is een marktwaarde met bepaalde ficties. Er kunnen kanttekeningen worden geplaatst over de objectiviteit van deze waarde.

Eén van de problemen is de eenzijdige benadering van de marktwaarde door de gemeente Amsterdam. Omdat het overgrote deel van de woningen in Amsterdam op erfpacht staat en omdat de wet WOZ uitgaat van de (wets)fictie van woningen op eigen grond, verhoogt de gemeente Amsterdam de gevonden waarden met een opslag.

Het verschil tussen de waarde van een woning op erfpachtgrond en de waarde van een precies gelijke woning op ‘eigen grond’ wordt de erfpachtcorrectie genoemd. Voor de Wet WOZ moet een woning getaxeerd worden alsof die op eigen grond staat, ook al staat de woning op erfpacht. Dat betekent dat de verkoopwaarde van een woning op erfpachtgrond verhoogd moet worden met de erfpachtcorrectie. Deze verhoging leidt dus tot een hogere WOZ-waarde en de facto tot een hogere belasting voor Amsterdamse erfpachters.

Ik ben van mening dat deze gehanteerde correctie niet correct is. Hij blijkt namelijk te zijn gebaseerd op een onderzoek van de fiscus. Bij dit onderzoek zijn de nodige vraagtekens te zetten. Zo lijken de uitkomsten erg in het voordeel van de gemeente Amsterdam en daarnaast kun je de vraag stellen of de onderbouwingen nu nog opportuun zijn.

De woningmarkt in Amsterdam wordt al jaren krapper en daarnaast houdt de gemeente in mijn optiek te weinig rekening met de consequenties van erfpacht. Eén van de belangrijkste vernieuwingen van het Amsterdamse erfpachtstelsel van de afgelopen jaren, is de invoering van eeuwigdurende erfpacht. Erfpachters met een woning op voortdurende erfpacht hebben sinds 2017 de mogelijkheid om over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht. Maar wat is eeuwigdurend?

Je kunt bij overstap naar eeuwigdurende erfpacht, de financiële verplichting voor altijd afkopen, maar dat hoeft dus niet. Indien je de financiële verplichting afkoopt, word je echter nooit eigenaar van de grond, of beter gezegd; juridisch eigenaar. Je bent in dit geval slechts economisch eigenaar.

De gemeente toont zich hier als koopman. Erfpacht is een puur verdienmodel voor de gemeente, het is niet eerlijk, het is handel.

Een bijdrage van Sebastiaan Roggeveen, beleidsadviseur Zakelijk Vastgoed VBO.