

Tien kennisfeiten over het taxeren bij erfpacht



1. Onderscheid consumenten-erfpachters (particulieren) en overige erfpachters

Consumentenerfpacht is erfpacht, waarbij de erfpachter niet handelt in het kader van zijn beroep of bedrijf en een (recreatie)woning in hoofdzaak gebruikt voor hemzelf en/of zijn huishouden. Zakelijke erfpacht is erfpacht waarbij beide partijen, op basis van volledige kennis van zaken, besluiten of besloten hebben tot uitgifte in erfpacht van vastgoed, niet zijnde een (recreatie)woning voor zelfbewoning. Er kan sprake van profit en non-profit bestemmingen.

Aan Consumenten komt enige bescherming toe vanuit de Wet, jurisprudentie en de Europese wetgeving. Sinds 1992 hebben erfpachters bij het verstrijken van de erfpachttermijn bij woningbouw wettelijk recht op een opstalvergoeding, indien na afloop van de erfpachttermijn de erfpacht als beëindigd kan worden beschouwd. Bij erfpachtcontracten van voor 1 januari 1992 is dat niet automatisch het geval. De erfpachter heeft ook recht op een evenredige toedeling van de meerwaarde van 'de grond' tijdens de erfpacht. Onredelijke bedingen zijn vernietigbaar volgens de Europese richtlijn 93/13/EEG. In de praktijk vindt vernietiging van onredelijke bedingen regelmatig plaats. Van belang is, dat op woningen en woonopstallen niet wordt afgeschreven. Correcties op de vervangingswaarde zijn niet van toepassing. Woningen en woonopstallen behouden juist hun waarde mede door regelmatig onderhoud en de nodige aanpassingen aan de uitrusting. Bij erfpachttaxaties wordt de staat van de woning genormaliseerd tot normaal, goed onderhoud. De aan de grond toe te rekenen waarde wijzigt bijvoorbeeld niet, indien een woning voor of na de peildatum van een taxatie wordt opgeknapt.

2. Onderscheid juridische rechten en fysieke zaken

Alleen rechten zijn overdraagbaar: bij erfpacht zijn dat bloot eigendom en het erfpachtrecht. Alleen rechten kennen een marktwaarde conform EVS en IVS. Voel u volkomen vrij om als onderwerp in de marktwaardedefinitie in te vullen 'de bloot eigendom' of 'de erfpacht'.

(bijvoorbeeld: "Het geschatte bedrag waartegen het bloot eigendom zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang" De eigendom betreft rechten; het gaat dus om de eigendom van het recht. Het eigendom betreft fysieke zaken als de (onder)grond en de opstallen.

Het is onmogelijk om tijdens de erfpacht de marktwaarde van de in erfpacht uitgegeven, door de erfpachter bebouwde grond, te bepalen. Die grond is niet zelfstandig op de markt te brengen, zonder de opstallen van de erfpachter. Aan de grond kan een waardencomponent worden toegerekend van de objectwaarde ('grond' + 'opstallen')

3. Weet wat bloot eigendom is en omvat

Bloot eigendom is eigendom belast met erfpacht. Juridisch blijft de (grond)eigenaar 'eigenaar' heten, maar hij is geen vol eigenaar meer. In economische zin is sprake van bloot eigendom. Het eigendomsrecht is uitgekleeft door het verstrekken van rechten op het gebruik en genot van de zaak aan de erfpachter. Feitelijk is bloot eigendom wat rest van het eigendomsrecht, nadat er erfpacht op de onroerende zaak is gevestigd.



Tien kennisfeiten over het taxeren bij erfpacht



4. Zelfstandig en afhankelijk opstalrecht

Opstal kan rechtstreeks gevestigd worden, maar kan ook op een erfpachtrecht (en een huur- of pachtovereenkomst) gevestigd worden. Bij erfpacht spreken we van een erfpachtafhankelijk opstalrecht. Dit laatste komt veel voor in het landelijk gebied, omdat elk risico van de bloot eigenaar voor de opstallen is uitgesloten. Zijn in het algemeen de opstallen, werken en beplantingen economisch eigendom van de erfpachter, bij een erfpachtafhankelijk opstalrecht is sprake van juridisch eigendom van de erfpachter van de opstallen, werken en beplantingen. Bij een huurafhankelijk opstalrecht spreken we van een 'HARVO' en bij een van pacht afhankelijk opstalrecht spreken we van een 'PARVO'.

5. Begrijp wat allocatie is en hoe het werkt

Een ander woord voor alloceren is 'toerekenen'. Na de bouw van opstallen door of namens de erfpachter op de in erfpacht uitgegeven grond, vormen de grond en opstallen voor vele jaren een onlosmakelijk geheel.

Hoe kun je de waarde van het totaal (grond + opstallen) alsof het eigen grond zou zijn, toerekenen aan 'de bebouwde grond' en aan de opstallen?

Geëigend daarvoor zijn de opstallen, werken en beplantingen te waarderen op de vervangingswaarde, omdat die waarde samenvalt met de toe te rekenen marktwaarde. Ook kan de oorspronkelijk grondquote (OGQ) gehanteerd worden, die gold bij de eerste uitgifte. Sinds de uitgifte zijn alle investeringen in grond en opstallen door de erfpachter verricht. Houd wel in de gaten, dat het om al bebouwde grond gaat, waaraan een lagere waarde toekomt, dan aan onbebouwde bouwgrond. Bij niet-woningen kan sprake zijn van toepassing van de gecorrigeerde vervangingswaarde, indien een markt voor die zaak ontbreekt. Bij het bepalen van marktwaardes moeten kostenmethodes, zoals de gecorrigeerde vervangingswaarde zo veel mogelijk gemeden worden.

6. Begrijp wat depreciatie is en hoe het depreciatiepercentage wordt bepaald

Erfpacht is afgeleid van vol eigendom. Erfpacht omvat minder dan vol eigendom. Het is daarom ook minder waard dan vol eigendom. Door depreciatie (vermindering) wordt invulling gegeven aan die mindere waarde ten opzichte van vol eigendom. Gronden voor depreciatie zijn:

- de algemene incourantheid van erfpacht ten opzichte van eigendom;
- de duur, indien deze niet eeuwigdurend is (zoals bij eigendom);
- verdere bestemmingsbeperkingen, dan de beperking uit de wet;
- bevoegdheidsbeperkingen
- gebruiksbeperkingen
- toestemmingsvereisten, waaronder vervreemdingsbeperkingen
- ge- en verbodsbepalingen
- gedoogverplichtingen
- voorwaarden om te doen of te laten;
- zaken, die een eigenaar voor zichzelf houdt (bijvoorbeeld het jachtrecht).

Tien kennisfeiten over het taxeren bij erfpacht



Depreciatiepercentages werden vastgesteld door de grondeigenaar of moeten worden geschat. De bandbreedte van het percentage ligt tussen de 25 en 45%. Naar de mate en zwaarte van beperkingen moet het percentage door de taxateur worden geschat binnen die bandbreedte. Is het percentage een gegeven, dan moet worden nagegaan of de depreciatie wel volstaat ten opzichte van alle feitelijke beperkingen.

Als voorbeeld: bij eeuwigdurende erfpacht en weinig insnoerende bepalingen kan ca. 25% volstaan. Bij tijdelijke erfpacht en veel inperkende bepalingen volstaat ca. 45%.

Dat bebouwde grond een lagere waarde heeft dan onbebouwde bouwgrond wordt doorgaans niet onder 'depreciatie' geschaard. Een aftrek is niet nodig, indien een waarde wordt toegerekend aan de bebouwde, in erfpacht uitgegeven (onder)grond. Een extra aftrek is wel nodig, wanneer wordt uitgegaan de volle, vrije grondwaarde of van onbebouwde bouwgrond.

7. De formule

Uit een uitspraak van de Hoge Raad met een beschouwing van de PG van 7 april 1993¹ is de volgende formule op te tekenen: marktwaarde vastgoedobject in vol eigendom (VE) = marktwaarde bloot eigendom (BE) + marktwaarde erfpachtrecht (EP). Ook geldt: $BE = VE - EP$. De waarde bij vol eigendom is te bepalen op basis van vergelijking. De waarde van bloot eigendom en van het erfpachtrecht volgen uit de formule, indien een van de twee bepaalbaar is. De waarde van het erfpachtrecht kan uit erfpachttransacties volgen, indien er vergelijkbare erfpachtvoorwaarden zijn. Hierbij vraagt het al dan niet vooruitbetaald zijn van de canon aandacht. De waarde van de bloot eigendom, is te bepalen als de netto contante waarde van de toekomstige geldstromen (doorgaans canonontvangsten en de eventuele verplichting tot betaling van een opstalvergoeding). Vergeet niet, dat je in de toekomst niet kunt taxeren. Bij taxeren gaan we uit van (hypothetisch bezien) een transactie die (hypothetisch bezien) zou plaatsvinden op de peildatum tussen (hypothetisch bezien) een bereidwillige koper en (hypothetisch bezien) een bereidwillige verkoper.

8. Vermenging van rechten

Bloot eigendom, dat verkocht wordt aan de erfpachter leidt door vermenging van beiden rechten tot vol eigendom. Erfpacht dat in handen komt van de bloot eigenaar leidt ook door vermenging tot vol eigendom.

Vermenging is geen verdienste van een van de partijen, maar een gevolg van de werking van de wet.

Vermenging heeft geen invloed op de marktwaarde van het erfpacht of het bloot eigendom.

Een erfpachter, die graag het bloot eigendom wil verwerven kan al gauw wat extra's betalen boven de marktwaarde. Datzelfde geldt voor het willen verwerven van de erfpacht door de bloot eigenaar, tenzij in de erfpachtovereenkomst iets anders door de eigenaar werd bepaald.

¹HR 7 april 1993, NJ 1994, 47

Tien kennisfeiten over het taxeren bij erfpacht



9. Taxeer met kennis volledig dossier

De akte, die betrekking heeft op de eerste uitgifte in erfpacht geeft essentiële informatie over de bijzondere en algemene erfpachtvoorwaarden. Na de eerste uitgifte kunnen kopers van de erfpacht steeds in de rechten treden van voorgaande erfpachters. Ook de mate van insnoering van de rechten van de erfpachter blijkt uit die overeenkomst. Voor taxateurs is het essentieel de in erfpacht uitgegeven grond te waarderen naar de toestand bij eerste uitgifte ofwel de toestandsdatum bij eerste uitgifte geldt. Na de eerste uitgifte is de erfpachter vrijwel altijd de enige investeerder in de grond en de opstallen. Ook is hij de enige, die alle risico's draagt. De meerwaarde van de grond tijdens de erfpacht dient evenredig te worden verdeeld tussen de bloot eigenaar en de erfpachter.

10. Taxatiemethoden

De vergelijkingsmethode is van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoedobject als bij vol eigendom. Voor bloot eigendom is de inkomstenmethode van toepassing of de toepassing van de formule (zie 7). De marktwaarde van het erfpachtrecht is te bepalen middels de vergelijkingsmethode of middels de formule (zie 7). Op woningen en opstallen wordt niet afgeschreven, omdat die juist hun waarde behouden. De gecorrigeerde vervangingswaarde is alleen van toepassing bij niet-woningen, waarvoor een markt ontbreekt.

Voor reacties en of vragen kunt u contact opnemen met Sebastiaan Roggeveen (Taxatie expert NVM) via: taxaties@nvm.nl.

