



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Aan de leden van de Raadscommissie
Financiën en Economische Zaken

Datum 1 oktober 2019

Ons kenmerk

Uw kenmerk

Behandeld door N. Laan

Kopie aan

Onderwerp Uitkomst onderzoek erfpachtcorrectie WOZ-waardering

Geachte leden van de commissie,

Met deze brief informeer ik u over de uitkomst van het onderzoek naar de erfpachtcorrectie (EPC) in de WOZ-waardering van woningen. Dit onderzoek is ingesteld naar aanleiding van de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 7 december 2018 in een WOZ-procedure, die oordeelde dat de wijze van berekenen van de EPC aanpassing behoeft. De belastinginspecteur besloot in navolging daarop voor 2019 eenmalig een verlaging van 2% toe te passen voor de WOZ-waarde van woningen op erfpachtgrond. U bent hierover geïnformeerd in de raadsbrief van 5 februari 2019.

In het door Belastingen ingestelde hoger beroep heeft het Hof in mei 2019 de uitspraak van de Rechtbank teruggedraaid. Het Hof oordeelde dat de door gemeente Amsterdam gehanteerde methode deugdelijk is, en dat de gemeente hiermee voldoende op zorgvuldige wijze, reële, goed verdedigbare keuzes maakt. Hoewel de bestaande wijze van berekenen van de EPC daarmee door de rechter is geaccordeerd, achtte ik het onverminderd gewenst om die methode extern te onderzoeken. De conclusie van het onderzoeksrapport volgt de lijn van het Hof. De onderzoekers adviseren de bestaande methode van berekenen van de WOZ-erfpachtcorrectie wel te actualiseren, maar concluderen dat deze niet ingrijpend hoeft te worden herzien.

Belastingen volgt de aanbevelingen en ziet geen bezwaren tegen de voorgestelde aanpassingen. Dit heeft geleid tot een actualisering en lichte aanpassing van de methodiek van EPC-berekening. De effecten hiervan op de WOZ-waarden zijn gering. In de meeste gevallen leidt dit tot een lichte daling van de WOZ-waarde, al zullen de WOZ-waarden in het algemeen nog steeds sterk stijgen in verband met de stijgende woningmarkt.

De wederpartij heeft cassatieberoep ingesteld tegen de uitspraak van het Hof. De uitkomst hiervan wordt in 2020 verwacht.

Hieronder ga ik achtereenvolgens in op de uitkomsten van het onderzoek voor de categorie woningen, de gevolgen van de wijzigingen in de EPC voor woningeigenaren, het onderzoek naar de erfpachtcorrectie voor de categorie niet-woningen, de uitspraak van het Hof en het vervolg.

Uitkomsten onderzoek erfpachtcorrectie WOZ-waardering

De afgelopen maanden heeft een extern bureau een grondige en zorgvuldige wetenschappelijke analyse uitgevoerd, waarbij enkele hoogleraren vastgoed en lokale belastingen van verschillende universiteiten betrokken zijn geweest. De uitkomsten van het onderzoek leiden niet tot een fundamentele wijziging van het berekeningsmodel, maar tot een herziening van een aantal onderdelen en wegingsfactoren.

Op basis van analyses op de geleverde data concluderen de onderzoekers dat er weliswaar alternatieven bestaan voor de huidige correctiemethode, maar dat deze geen duidelijke voordelen bieden of zelfs nadelen zouden opleveren. Wel bevelen zij aan enkele veronderstellingen in de berekening van de fictieve contante waarde te herzien en het correctiepercentage aan te passen. Zie bijgevoegd het rapport voor de toelichting hierop. Alle voorstellen worden overgenomen en door de belastinginspecteur toegepast bij de toekomstige WOZ-waardering.

Gevolgen voor woningeigenaren

De nieuwe EPC is per 1 juli 2019 ingevoerd. Het effect van hiervan op de WOZ-waarden is gemiddeld genomen gering. In de meeste gevallen leidt de actualisatie tot een verlaging van maximaal 1 procent van de WOZ-waarde vanaf 2020. Echter omdat we nog in een stijgende markt zitten, zal de daadwerkelijke WOZ-waarde nog steeds in de meeste gevallen stijgen.

De uitkomst van het onderzoek heeft geen gevolgen voor belastingjaar 2019 of eerdere jaren. De eenmalig toegepaste verlaging van 2 procent blijft onverminderd gelden.

Uitspraak het Hof

Op 30 april jl. heeft het hoger beroep plaatsgevonden, waarbij vier zaken zijn gecombineerd die betrekking hebben op de EPC. Het Hof Amsterdam heeft de eerdere uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 7 december 2018 teruggedraaid. De kern van de Hofuitspraak van 9 mei 2019 luidt als volgt:

"Het Hof stelt dat bij het berekenen van de erfpachtcorrecties een aantal keuzes moet worden gemaakt en dat bij alle keuzes een brede waaier aan uitkomsten mogelijk is. De gemeente is niet verplicht om uit een brede waaier aan mogelijke schattingen van de erfpachtcorrectie de meest waarschijnlijke of de beste te kiezen. Voldoende is dat de gemeente op zorgvuldige wijze, reële, goed verdedigbare keuzes maakt. Dit heeft de gemeente volgens het Hof gedaan. Het Hof acht ook van belang dat de gemeente in een aantal gevallen de voor belanghebbende meest gunstige oplossing heeft gekozen."

De wederpartij heeft cassatie tegen de Hofuitspraak ingesteld. De gemeente verwacht in 2020 de uitspraak van de cassatie.

Onderzoek erfpachtcorrectie WOZ-waardering niet-woningen

De uitspraak van de Rechtbank Amsterdam betrof een WOZ-procedure over een woning, evenals de daaropvolgende uitspraken. Er zijn geen soortgelijke uitspraken over de categorie niet-woningen. Om die reden richtte het onderzoek zich in eerste instantie op woningen. Belastingen acht het echter van belang ook de EPC voor niet-woningen te actualiseren. Dit onderzoek wordt uitgevoerd door dezelfde onderzoekers, en is in augustus van start gegaan. De resultaten worden eind december 2019 opgeleverd. Dit betekent dat de resultaten hiervan worden meegenomen t.b.v. belastingjaar 2021.

Technische sessie

In afstemming met de griffie wordt een technische sessie georganiseerd over het onderwerp WOZ-erfpachtcorrectie. Prof. Marc Francke, verantwoordelijk voor het genoemde onderzoek, is bereid hierbij aanwezig te zijn en de resultaten van het onderzoek toe te lichten. De sessie gaat derhalve over de toepassing in de WOZ, niet over aspecten van erfpacht zoals de Overstapregeling of de bepaling van erfpachtgrondwaarde door Grond & Ontwikkeling.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,



Rutger Groot Wassink,
Wethouder Financiën