



Dienst Belastingen Gemeente Amsterdam
T.a.v. directeur en inspecteur de heer mr. G.J. Bakker
Postbus 23475
1100 DZ Amsterdam

Datum: 19 april 2019
Ons kenmerk: Toepassing vergelijkingsmethode t.b.v. de WOZ-waarde
Uw kenmerk:
Onderwerp: WOZ-waarde en erfpachtcorrectie

Geachte heer Bakker,

In de uitspraak van 7 december 2018 oordeelt de rechtbank Amsterdam dat de heffingsambtenaar onvoldoende heeft onderbouwd dat de aannamen voor de erfpachtcorrectie redelijk zijn [ECLI:NL:RBAMS:2018:8714 7-12-2018 rov 6.5].

Naar aanleiding van deze uitspraak is Belastingen een onderzoek gestart naar de EPC, hetgeen is uitbesteed aan Ortec Finance onder leiding van prof. Marc Francke. Ook heeft Belastingen, vooruitlopend op de uitkomsten van dit onderzoek, besloten voor belastingjaar 2019 eenmalig een 2 procent verlaging toe te passen op WOZ-waarden voor woningen op erfpachtgrond.

Naar aanleiding van het gesprek dat wij hierover hebben gehad op 18 maart j.l. heeft u ons verzocht om verbetermogelijkheden aan te geven ten aanzien van de erfpachtcorrectie (gericht op de berekening en de waarde-matrix). In bijgaande notitie d.d. 15 april 2019 zal ik stapsgewijs de verbetermogelijkheden aangeven, waarbij ik telkens refereer aan de bestaande jurisprudentie en daar waar hiervan afgeweken wordt, geef ik dit aan.

Ook de advocaat in bovengenoemde zaak, mr. A. Bakker van WOZ-Juristen, heeft mij verzocht om voor de vier zaken die op 30 april¹ in hoger beroep behandeld worden deze verbeterde methode toe te passen.

Wij zijn bereid het aangepaste rekenmodel dat gebruikt is voor de EPC en de waarde-matrix met Belastingen te delen en te bespreken. Graag komen wij hiervoor in contact met de heer Francke dan wel anderen belast met het onderzoek.

In deze notitie wordt niet de mogelijkheid en/of wenselijkheid van een totaal nieuwe opzet voor de berekening besproken. Dit is ook niet nodig, nu het gerechtshof Amsterdam heeft geoordeeld dat het een juiste methode is om de WOZ-waarde te herleiden uit verkoopgegevens van vergelijkingsobjecten die betrekking hebben op

¹ Dit betreft BK/BK-AMS 19/00038 (H. Houtman), BK/BK-AMS 17/00515 (H.J. van Luijn), BK/BK-AMS 19/00072 (C. Hulskamp), BK/BK-AMS 19/00038 (T.M. Horstmanshof)

SEBA – Stichting Erfpachters Belang Amsterdam

verkopen van erfpachtwoningen door te corrigeren voor de invloed van de erfpacht op de verkoopprijs, de zogenaamde erfpachtcorrectie [ECLI:NL:GHAMS:2014:5966 2-10-2014 rov 4.4.1 ev.]. De notitie heeft als doel nadere invulling te geven aan het toetsingskader voor het gebruik van de vergelijkingsmethode.

Ten slotte merk ik op dat wij met ‘betrokkenheid bij het onderzoek naar de EPC’ bedoelen dat we de mogelijkheid krijgen om een inhoudelijke discussie met Belastingen en de onderzoekers te voeren, en dat onze ‘betrokkenheid’ niet beperkt blijft tot het uitwisselen van standpunten en procedurele zaken. Dit zou ook niet passen in de wens op meer participatie bij besluitvorming die het huidige stadsbestuur in het coalitieakkoord heeft uitgesproken. Ik herhaal hierbij de wens dat indien Belastingen dit niet kan toezeggen, ik alsnog in gesprek wil gaan met de wethouder.

Hoogachtend,
Met vriendelijke groet,

drs. Koen de Lange
T: 06.21521358; M: koendelange@mijnerfpacht.nl

Bijlage: Toepassing vergelijkingsmethode t.b.v. de WOZ-waarde, versie 15 april 2019