

Veel corporaties gebruiken erfpacht als woningmarkt stimulerend middel. Het gebruik van erfpacht ziet men in vele vormen van geregeld eigendom terug en meestal krijgen ze het predicaat ‘tussenvormen’ omdat ze elementen van huur en koop in zich hebben. Recent was er een zeer interessante uitspraak van het Gerechtshof in Den Haag bij een geschil over de WOZ-waardering van woningen op erfpacht. Deze uitspraak kan voor tussenvormen van belang zijn, maar ook voor alle corporaties die woningen bezitten op (gemeentelijke) erfpachtgrond.

Eind 2012 heeft het Gerechtshof in Den Haag een interessante uitspraak gedaan over de waardering van woningen en grond die in erfpacht zijn uitgegeven. Het hof besliste dat gemeenten bij de waardering van woningen op eigen grond niet zonder meer gebruik kunnen maken van verkoopprijzen van woningen op erfpachtgrond. De casus was (samengevat) als volgt:

Casus

X is eigenaar van een eengezinswoning in een rij. De woning is gelegen op eigen grond. In geschil zijn de WOZ-waarden van de woning over de jaren 2008 en 2009. De gemeente gebruikt ter onderbouwing van de waarden verkoopcijfers van referentiewoningen die zijn gelegen op erfpachtgrond.

Het hof oordeelde dat gemeenten bij de waardering van woningen op eigen grond niet meer gebruik kunnen maken van verkoopprijzen van woningen op erfpachtgrond. Het hof overweegt daarbij dat als algemeen aangenomen mag worden dat de grondprijs van een woning op eigen grond in het algemeen een hogere grondprijs heeft dan een woning met erfpacht. De verkoopprijzen van de woningen op erfpachtgrond worden namelijk mede bepaald door de voor die woningen geldende erfpachtvoorwaarden. Deze voorwaarden kunnen verschillen per woning. De gemeente had hier in het geheel géén rekening mee gehouden.

Nu de gemeente hiermee onvoldoende rekening heeft gehouden, en omdat X zelf ook geen andere waarde aannemelijk heeft kunnen maken, besluit het hof de WOZ-waarden zelf neerwaarts vast te stellen.

Conclusie

Belangrijke conclusie uit deze uitspraak is dat het hof beslist dat de grondprijs van een woning op eigen grond in het algemeen hoger is dan de grondprijs bij een woning met erfpacht. Bij taxaties gebruik maken van referentie woningen waarbij deze nuance niet tot uitdrukking komt, lijkt dus per definitie onjuist. Onze ervaring is dat dat nog steeds met regelmaat gebeurt. Dit feit brengt interessante belastingbesparende mogelijkheden met zich mee indien de WOZ-waarden neerwaarts bijgesteld kunnen worden.

Gevolgen voor de praktijk

Deze uitspraak kan belangrijke financiële gevolgen hebben voor corporaties die gebruik maken van erfpachttussenvormen of die woningen op erfpachtgrond bezitten. Daarbij is het goed te realiseren dat de WOZ-waarde van een woning inmiddels zéér belangrijk is geworden voor de heffing van belastingen bij een corporatie. Het betreft allemaal belastingen die zéér sterk op de kasstromen drukken. U kunt denken aan OZB-heffingen, waterschapslasten, Vpb (afschrijvingen) en niet in de laatste plaats de aankomende verhuurderheffing. Daarnaast kunnen er fiscale gevolgen zijn voor de bewoners van de tussenvormen (aftrekbaarheid van de canon, bijtelling via forfait in de IB etc.).

Cervus

Deze uitspraak betreft een zeer specifieke situatie, maar biedt in principe wel belangrijke besparingsmogelijkheden voor corporaties. De adviseurs van Cervus Belastingadvies hebben zeer veel ervaring in de volkshuisvestingsector, met erfpacht en erfpachtvoorwaarden. Zij beoordelen de mogelijkheden graag voor u. Ook kunnen zij u in voorkomende gevallen begeleiden bij de afstemming hierover met de Belastingdienst en/of de gemeente.

Cervus Belastingadvies B.V.

Jan Pieter van Eck tel: +31 (0)6 2616 4880
jpvaneck@cervusbelastingadvies.nl

Geert Beuker tel: +31 (0)6 1177 0709
gwbeuker@cervusbelastingadvies.nl

Wipstrikkeralee 95
8023 DW ZWOLLE
Tel: +31 (0)38 453 0371
www.cervusbelastingadvies.nl