

Duur van de erfpacht en de waarde

Er wordt onderscheid gemaakt tussen tijdelijke, voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. De termijn van de erfpacht heeft invloed op de waarde. Onder tijdelijke erfpacht wordt verstaan erfpacht voor een vaste, aflopende termijn. Voortdurende erfpacht is erfpacht voor een tijdvak, dat steeds met een tijdvak wordt verlengd; bij de verlenging kunnen voorwaarden worden aangepast. Eeuwigdurende erfpacht is erfpacht voor altijd (een duur van 99 jaar is niet eeuwigdurend). Bij eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canon voor altijd kan worden afgekocht zonder enige beperkende bepaling zal de waarde van de erfpachtzaak de waarde van eigen grond benaderen. En voor iedereen is duidelijk, dat een koper van erfpacht liever te maken heeft met een eeuwigdurende erfpacht met een canon, die voor altijd is af te kopen zonder beperkende bepalingen dan met een tijdelijke erfpacht voor dertig jaar, met een steeds aanpasbare canon en tal van insnoerende beperkingen. In de praktijk worden de waardeverschillen, die voortkomen uit de termijn berekend en de waardeverschillen, die voortkomen uit de beperkingen geschat. De berekeningen worden geënt op de totale termijn van de tijdelijke erfpacht of op de termijn van het tijdvak bij voortdurende erfpacht, nimmer op een resterende termijn.

Het bovenstaande is een oud gegeven, dat meestal vorm kreeg in individuele taxaties of besproken werd binnen deskundigencommissies, die benoemd werden bij problemen over de bepaling van de waarde van de erfpachtzaak en/of de canonbepaling. De meer structurele discussie hierover stamt voor mij uit 1990, toen de erfpachtvoorwaarden in Amsterdam zo onereus waren, dat de waardebepaling van erfpachtrechten vanuit alle kanten aandacht kreeg. November 1991 verscheen de Nota "Waardebepaling Erfpachtrecht, advisering over enkele aspecten van het Amsterdamse erfpachtstelsel" geschreven door de hoogleraren Needham, Ankum en Kruijt en de huidige directeur van de ASRE drs. Uittenbogaard. Juli 2003 verscheen het rapport 'Canonpercentages, het vaststellen van canonpercentages bij de herziening van erfpacht contracten', van huidige ASRE, de heren drs. L.B. Uittenbogaard en drs. J.P. Traudes. Het rapport is gebaseerd op de algemeen aanvaarde economische theorie: de waarde op tijdstip 't' is gelijk aan de gediscoteerde waarde van de verwachte stroom van nut c.q. opbrengst, gedurende de economische levensduur van dat kapitaalgoed. Bij grond is die levensduur eeuwigdurend. In het rapport wordt het effect op de waarde van de duur direct vertaald naar het canonpercentage. In de erfpachtpraktijk vindt meestal eerst vertaling plaats van het waardeverschil plaatsvindt door depreciatie van de waarde van eigendom zonder belasting met erfpacht tot de waarde van de erfpachtzaak, waarbij rekening wordt gehouden met alle beperkingen van de erfpacht.

Het bovenstaande heeft zich recent weer vertaald in een tabel, die werd opgenomen in het rapport 'Groene erfpacht in balans' uit 2009. De depreciatie voor een duur tot 75 jaar is substantieel, bij langere termijnen is deze beperkt of zelfs verwaarloosbaar. In grote lijn, afhankelijk van de rekenrente, komt de aftrek bij een 30-jarige erfpachttermijn of tijdvak neer op 20-25%; bij een 50-jarige termijn of tijdvak op 10-15% en bij een 75-jarige termijn of tijdvak op 0-5%. Genoemde aftrek wordt verhoogd voor de geschatte effecten op de waarde van de beperkende voorwaarden. In Den Haag leidde ruim honderd proeftaxaties bij eeuwigdurende erfpacht tot een depreciatie van 45% van de waarde van een

vergelijkbare bouwkevel wegens de gebondenheid van partijen bij heruitgifte en de insnoerende bepalingen van de erfpacht. Een misverstand bij leken is, dat depreciatie een vorm van korting zou zijn. Voor bepaalde erfpachtvoorwaarden wordt de depreciatie soms uit praktische overwegingen forfaitair bepaald.

In oudere uitgifteovereenkomsten worden termen gebruikt, die niet aansluiten bij de latere definities. Er kan dan niet naar het feitelijk etiket worden gekeken, maar er dient naar de bedoeling van partijen gekeken te worden.

september 2010