

Nyenrode Real Estate Center
de heer prof.dr. T.M. Berkhout MRE MRICS
de heer prof.dr. A.C. Hordijk
Straatweg 25
3621 BG Breukelen

ons kenmerk
08.5550 RK

bijlage(n)

datum
21 november 2008

betreft: Reactie op rapport IVS en Nederlandse waarderingsstandaarden

Geachte heren Berkhout en Hordijk,

Als een bijdrage aan het afstemmen van de Nederlandse taxatiepraktijk op de International Valuation Standards (IVS) heeft u een rapport opgesteld met een analyse van de verschillen tussen de Nederlandse praktijk en de IVS. Wij juichen dit initiatief van harte toe. Zoals u weet streeft ook de Waarderingskamer waar mogelijk naar het voldoen aan deze belangrijke internationale standaarden. Om die reden hebben wij in de Waarderingsinstructie de IVS voor mass appraisal opgenomen en voorzien van een Nederlandse vertaling. Hiermee hebben wij willen benadrukken dat wij in ieder geval de Nederlandse taxatiepraktijk in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) zoveel mogelijk in overeenstemming willen brengen met de IVS.

U heeft uw rapport in een consultatieversie uitgebracht om iedereen die in Nederland actief is in de taxatiepraktijk de gelegenheid te geven een bijdrage te leveren aan het definitieve rapport. Ook de Waarderingskamer wil graag langs deze weg van die gelegenheid gebruik maken. Naast de informele contacten die er zijn geweest bij de uitvoering van het onderzoek en bij de totstandkoming van deze consultatieversie, willen wij ook graag formeel een reactie geven op deze consultatieversie. U zult begrijpen dat daarbij met name de passages die betrekking hebben op de Wet WOZ in uw rapport onze aandacht hebben.

In deze reactie spelen de waarderingsvoorschriften ("ficties") en de voorschriften voor de objectafbakening van onroerende zaken in het kader van de Wet WOZ ("WOZ-objecten") een

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

belangrijke rol. Deze voorschriften zijn oorspronkelijk in de Wet WOZ opgenomen met het oog op het gebruik van de taxatiewaarden voor belastingdoeleinden. Immers het te betalen bedrag aan OZB voor een kantoorpand mag niet afhankelijk zijn van de vraag of de eigenaar besluit het pand zelf te gebruiken of dit te verhuren (waarde in verhuurde staat). Ook de omstandigheid dat een pand in diverse afzonderlijke woonappartementen wordt gesplitst die afzonderlijk worden verkocht, moet er niet toe leiden dat een hoger bedrag aan onroerende-zaakbelastingen betaald moeten worden. En omdat de erfpachtcanon voor de eigen woning op dezelfde manier aftrekbaar is voor de inkomstenbelasting als de hypotheekrente, is het niet redelijk dat de erfpachter een lagere bijtelling heeft voor het eigenwoningforfait. Deze waarderingsvoorschriften en objectafbakeningsregels betekenen echter niet dat geen sprake is van de waarde in het economische verkeer. Het is echter de waarde in het economische verkeer van het volledige eigendomsrecht van een zaak, uitgaande van eigen gebruik.

Het heeft ons dan ook verbaasd dat u in uw rapport tot de conclusie komt dat er nog in grote mate verschil bestaat tussen het begrip "market value" dat centraal staat in de IVS en het begrip "waarde in het economische verkeer" in het kader van de Wet WOZ. Wij streven er naar om met de regelgeving en de uitvoering van de Wet WOZ te komen tot de beschikbaarheid van een WOZ-waarde voor alle onroerende zaken die niet alleen bruikbaar is voor de klassieke toepassingen op het terrein van de belastingheffing. Recent is het rapport "De WOZ goudgerand" van de Vereniging Platform WOZ verschenen over het breder gebruik van de WOZ-waarde. De lijn die uit dit rapport naar voren komt, is dat de WOZ-waarde in toenemende mate wordt gebruikt voor doeleinden buiten de belastingheffing, waar behoefte bestaat aan een schatting van de waarde in het economische verkeer. Het rapport geeft aan dat de uitvoering van de Wet WOZ inmiddels in een zodanig stadium is gekomen, dat verdere gebruiksmogelijkheden binnen bereik zijn.

Wij willen u daarom graag in overweging geven om de passage in uw rapport waarin u de veronderstelde verschillen tussen de waarde in het economische verkeer in het kader van de Wet WOZ (WOZ-waarde) en het IVS-begrip market value behandelt, te heroverwegen. Wij zullen aan de hand van de door u gehanteerde vergelijkingsmethodiek de mate van verschil, maar vooral de mate van overeenstemming uiteenzetten.

De Wet WOZ spreekt over het begrip waarde. De gemeente moet deze waarde bepalen en vaststellen. Deze waardebepaling betreft het taxatieproces. Met u zijn we van mening dat dit begrip aansluit op het IVS begrip "estimated amount" of "geschatte bedrag".

Bij het tweede onderdeel van uw vergelijkingsbasis ligt naar verwachting de kern van het door u veronderstelde verschil tussen het WOZ-begrip "waarde in het economische verkeer"

en het IVS-begrip "market value". De Wet WOZ spreekt zeer nadrukkelijk over de waarde van een onroerende zaak. Het begrip zaak is ontleend aan het Burgerlijk Wetboek. Het Burgerlijk Wetboek reserveert het woord "zaak" voor de "fysieke objecten", terwijl het woord "goed" is bedoeld voor de rechten op deze zaken. Zodra we spreken over markt of economisch verkeer dan zijn deze rechten van belang. Immers zeker bij onroerend goed wordt bij een transactie niet een onroerende zaak fysiek overgedragen, maar worden er rechten op onroerende zaken verhandeld. De Wet WOZ heeft de relatie tussen de "waarde van een onroerende zaak" en de markt waar rechten op onroerende zaken worden verhandeld eenduidig gedefinieerd door de zogenaamde waarderingsficties. In het kader van de Wet WOZ wordt steeds gewaardeerd de waarde in het economische verkeer (marktwaarde) van het volledige eigendomsrecht zonder belemmeringen voortkomend uit beperkte rechten (zoals erfpacht of opstalrecht) en zonder beperking voortkomend uit persoonlijke rechten (zoals huur en pacht).

De waarde in het economische verkeer vrij van belemmeringen door beperkte rechten en door persoonlijke rechten is in de praktijk van de waardebepaling een zeer vaak gebruikt begrip. Niet alleen omdat, zeker bij woningen, dit recht ook het meest onderwerp van transacties is, maar ook omdat in de praktijk veel andere waardebegrippen hiervan afgeleid worden.

Het begrip "vastgoed" dat u als vertaling gebruikt van het begrip "a property" kan bij de vergelijking met de WOZ-waardering dus worden gekoppeld aan het begrip onroerende zaak, maar eventueel ook aan het begrip "volledige eigendom zonder belemmeringen voortvloeiend uit beperkte of persoonlijke rechten". Hierbij kan ook gebruik gemaakt worden van de begrippen die de Wet WOZ zelf gebruikt voor deze waarderingsvoorschriften: "de bepaling van de WOZ-waarde geschiedt onder de veronderstelling dat alle rechten in één hand zijn (vrije en onbezwaarde eigendom) en de veronderstelling dat alle rechten onmiddellijk ter beschikking komen van de veronderstelde koper (onmiddellijk en in volle omvang in gebruik te nemen)".

Juist deze relatie tussen het begrip onroerende zaak en de onroerend-goedmarkt verdient bij het vergelijken van de WOZ-waarde en andere waardebegrippen aandacht. Wellicht is het verstandig om bij de behandeling van het begrip "property" in uw rapport dit aandachtspunt nader uit te werken. Dit aandachtspunt speelt immers niet alleen bij de vergelijking van de WOZ-waarde van afzonderlijke kantoorunits binnen een bedrijfsverzamelgebouw, met de beleggingswaarde in verhuurde staat van het gehele complex, maar evenzeer bij de vergelijking van de boekwaarde van de complexen van een woningcorporatie met de taxatie ten behoeve van verkoop aan een zittende huurder.

Verder is geprobeerd bij de definitie van het begrip waarde in het economische verkeer in het kader van de Wet WOZ zoveel mogelijk aan te sluiten bij de algemeen gebruikte begrippen. Anders dan u zijn wij dan ook van mening dat op elk van de overige aspecten in uw vergelijkingsmodel sprake is van overeenstemming tussen het IVS begrip en de WOZ-waarde. Wij zullen deze aspecten afzonderlijk kort aanstippen.

In uw vergelijkingsmodel hanteert u als vertaling van "date of valuation": op de dag waarop de waarde ervan wordt bepaald. Zoals bekend staat in de Wet WOZ het begrip waardepeildatum centraal. Deze waardepeildatum ligt steeds op 1 januari van een jaar. Wij zijn van mening dat het begrip waardepeildatum in algemene zin goed gebruikt zou kunnen worden als vertaling van het begrip "date of valuation" binnen de IVS. Net als bij de Wet WOZ is bij veel andere taxaties niet zozeer de waarde op het moment van de taxatie van belang, maar bijvoorbeeld juist de waarde op het moment van de beoogde transactie, de waarde bij het begin of einde van een boekjaar, etc. De taxateur zal in de praktijk bij veel taxaties de opdracht krijgen naar een bepaald moment terug of vooruit te kijken. Daarom is het essentieel dat elke taxatie de "date of valuation" of waardepeildatum vermeldt, naast eventueel de vermelding van de dag waarop de taxatie zelf heeft plaatsgevonden.

Verder gebruikt u in uw model zeven aspecten om te beoordelen of de veronderstelde omstandigheden van de transactie voldoen aan het IVS begrip. U bent van mening dat de wijze waarop in het kader van de Wet WOZ is aangegeven dat moet worden uitgegaan van "een veronderstelde verkoop tussen een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper na een zorgvuldige voorbereiding", niet aansluit op de intenties die in de IVS zijn vastgelegd.

Ook bij de WOZ-waardebepaling worden alleen transacties in de analyse betrokken die worden overeengekomen tussen een koper en verkoper die "onafhankelijk" van elkaar zijn. Familietransacties en verkopen tussen bedrijfsonderdelen worden waar mogelijk buiten de analyse gelaten. Uw vertaling van "in an arms length transaction", namelijk "op gepaste afstand tot elkaar" is niet letterlijk in de toelichting op het begrip waarde in het economische verkeer in het kader van de Wet WOZ opgenomen, maar wel beoogd. Dit leidt tot een algemene vraag over de mate waarin bij het opstellen van een vertaling van de IVS gezocht moet worden naar de best passende begrippen die in de Nederlandse praktijk worden gebruikt of dat een zo zuiver mogelijke vertaling moet worden gegeven, met het verzoek aan de Nederlandse taxatiepraktijk om het gebruikte begrippenapparaat aan te passen. Hoewel wij een voorkeur hebben voor het waar mogelijk gebruiken van bekende begrippen die ook in bijvoorbeeld wetgeving en jurisprudentie verankerd zijn, zullen wij indien anderszins wordt besloten ons aansluiten bij de "officiële" vertaling van de IVS. Zonder inhoudelijke

consequenties kunnen wij dit aspect "op gepaste afstand tot elkaar" toevoegen aan de toelichting op de WOZ-waarde. Wij gaan er daarbij dan ook vanuit dat u in uw vergelijkingsmodel ook aangeeft dat er op dit aspect sprake is van overeenstemming tussen het IVS-begrip en het WOZ waardebegrip.

Verder wordt in het kader van de Wet WOZ uitgegaan van "redelijk handelende" koper en verkoper. U bent van mening dat dit niet overeenkomt met een koper en verkoper die "bereidwillig" zijn en "met kennis van zaken" en "prudent" handelen. Ook hier zijn wij van mening dat als nadere toelichting op het begrip "redelijk handelend" wij zonder inhoudelijke consequenties kunnen verwijzen naar de begrippen "bereidwillig", "met kennis van zaken" en "prudent". Wij gaan er daarbij vanuit dat u in uw vergelijkingsmodel dan ook de door de Wet WOZ beoogde overeenstemming met het algemene begrip waarde in het economische verkeer zichtbaar wordt gemaakt.

Tevens veronderstelt u een verschil tussen "na een zorgvuldige voorbereiding" dat in het kader van de Wet WOZ wordt gebruikt en het begrip "na behoorlijke marketing", zijnde uw vertaling van "after proper marketing". Een normale manier van het aanbieden van een object ten verkoop en een normale oriëntatie op de markt door een koper passen naar wij menen toch onder het begrip "zorgvuldige voorbereiding".

De laatste veronderstelling over de omstandigheden bij de transactie die u als aspect gebruikt in uw vergelijkingsmodel betreft de aanduiding "niet onder dwang". Hoewel u in de toelichting op dit aspect ook verwijst naar "fysieke en mentale dwang", verwijst het begrip "without compulsion" in de IVS definitie naar onze mening toch hoofdzakelijk naar de "financieel-economische dwang", meestal voortkomend uit het feit dat de huidige eigenaar de financieringslasten niet meer kan dragen en de hypotheeknemer de eigenaar "dwingt" tot verkoop. Ook dit soort transacties worden bij de WOZ-waardebepaling buiten aanmerking gelaten. Dus ook wat dit aspect betreft zijn wij van mening dat de WOZ-waarde voldoet aan de uitgangspunten van het IVS begrip "market value".

Tenslotte zijn er in uw vergelijkingsmodel nog twee aspecten meer gericht op de "overeengekomen prijs". Bij de taxatie mag volgens de IVS geen rekening gehouden worden met koop- of verkoopkosten en ook de verrekening van gerelateerde belastingen moet buiten de taxatie blijven. Nu bij het bepalen van de waarde in het economische verkeer in het kader van de Wet WOZ de transactieprijs "kosten koper" het uitgangspunt is, is naar onze mening aan deze veronderstelling op maximale wijze voldaan. Alleen bij het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde in het kader van de Wet WOZ is noodgedwongen een richtsnoer gegeven over de wijze waarop met de mogelijke verrekening van omzetbelasting

moet worden omgegaan. Echter in de gevallen dat deze gecorrigeerde vervangingswaarde wordt vastgesteld als WOZ-waarde, is deze hoger dan de waarde in het economische verkeer. De overeenstemming tussen de WOZ-waarde en de IVS "market value" zal zich beperken tot de gevallen waarin de waarde in het economische verkeer als WOZ-waarde is vastgesteld. Dit geldt overigens altijd voor woningen en ook voor nagenoeg alle kantoren, winkel- en bedrijfspanden waarvoor markttransacties plaatsvinden.

Wij hopen dat u in deze reactie aanleiding vindt om in uw vergelijkingsmodel meer nadruk te leggen op de overeenkomsten tussen de WOZ-waarde en de "marktwaarde".

WAARDERINGSKAMER

mr. J.G.E. Gieskes
secretaris

mr. G.J. Jansen
voorzitter