



WOZ-waardering niet-woningen

13 februari 2025

Vragen en antwoorden:

1. Het anonimiseren van huurgegevens, is dat toegestaan?

Ja, maar de rechter stelt dan wel vaak als voorwaarde dat de belanghebbende (of de gemachtigde) daarmee instemt.

2. Als een bedrijf een schapsherder inhuurt om het gras een paar keer per jaar te laten begrazen is het dus wel vrijgesteld? De frequentie (van het begrazen) is niet van belang?

In formele zin moet er sprake zijn van bedrijfsmatige exploitatie van de cultuurgrond ten behoeve landbouw (inclusief veehouderij). Dat betekent dat wanneer de grond niet in eigendom is van de schapenhouder er wel sprake moet zijn van een zodanige overeenkomst tussen de eigenaar van de grond (in dit voorbeeld de eigenaar van een zonne-energiepark) en de schapenhouder dat de schapenhouder ten behoeve van het optimaal weiden van de schapen bepaalt, wanneer de schapen het betreffende terrein begrazen. Omdat in de praktijk vaak de aard van de overeenkomst met de schapenhouder niet bekend is, wordt er in de huidige jurisprudentie in de regel vanuit gegaan dat er bij begrazing, ongeacht de frequentie, sprake is van weidebouw. Dat betekent dat de grond is vrijgesteld.

3. In het webinar wordt uitgelegd in welke gevallen er geen sprake is van een samenstel. Waarom maken we dan wel één WOZ-object voor de trafo's van één energiebedrijf, in het kader van de energiebelasting?

Trafo's zijn onderling met elkaar verbonden en vormen onderdelen van één netwerk dat de energie distribueert naar een groot aantal aansluitingen. Zonder dit netwerk heeft een trafo geen functie. Daarom is er sprake van één WOZ-object, het energiedistributienetwerk, waarvan de trafo's een onderdeel vormen. Ook de ondergrondse kabels zijn onderdeel van dit netwerk, maar deze kabels vormen werktuigen en dragen dus niet bij aan de WOZ-waarde van het energiedistributienetwerk.

4. Als je uitgaat van de levensduur die de eigenaar in de boeken heeft staan, kom je dan niet op het pad van fiscale afschrijving in plaats van de technische levensduur?

Inderdaad is het op de eerste plaats van belang om onderscheid te maken tussen (fiscaal) afschrijven en het waarderen per waardepeildatum, met een daarbij behorende technische correctie. Bij die technische correctie dient rekening te worden gehouden met de resterende levensduur gerekend vanaf de waardepeildatum. Wat betreft de initiële inschatting van de verwachte levensduur kan vaak wel aangesloten worden bij de inschatting die de eigenaar bij het begin gemaakt worden. Wanneer het object ouder wordt is het belangrijk om een reële inschatting te maken van de technische staat van het object en op basis daarvan in te schatten hoe lang het object nog gebruikt gaat worden. Die inschatting is onafhankelijk van de fiscale afschrijving.

5. Hoe moet je een woonzorgcomplex afbakenen? Een "Wooneenheid" is conform BAG zelfstandig. Echter, bewoners niet in staat zelf te betalen. Zorginstantie is gebruiker. Samenstel?

Voor het beoordelen van de objectafbakening is niet van belang of de bewoners zelf in staat zijn te betalen en de vraag of je de bewoner of de zorginstelling aanwijst als gebruiker. Het gaat uitsluitend om de vraag of de eenheid gezien de inrichting bestemd is om als een afzonderlijk geheel gebruikt te worden. Het is mede afhankelijk van de intensiteit van de zorg en de aanwezige voorzieningen in de wooneenheid. Bij een "aanleunwoning" waar een bewoner alles zelfstandig kan doen, zal sprake zijn van een zelfstandig WOZ-object. Wanneer sprake is van intensievere zorg en er zijn in de wooneenheid ook geen voorzieningen om een maaltijd zelf te bereiden, dan zal waarschijnlijk geen sprake zijn

van een zelfstandig WOZ-object. Veelal lopen de criteria voor een zelfstandig WOZ-object en een zelfstandig BAG-object wel erg parallel. Bij een niet volledig eenduidig beeld van de afbakening is het dan wellicht raadzaam om ook met de BAG-beheerder te bespreken wat in de betreffende situatie de meest zuivere afbakening is.

6. De restwaarde blijft een terugkomende discussie. Waarom zetten we deze niet gewoon op nul? Zeker als je de amoveringskosten (“sloopkosten”) ook in ogenschouw neemt

De restwaarde is de waarde die aan een WOZ-object kan worden toegekend als het “nog net” bruikbaar is voor het doel waarvoor het is gesticht. Dat is iets anders dan de waarde op het moment dat het object wordt gesloopt.

Het is ook mogelijk om in de taxatie uit te gaan van een benadering waarbij de restwaarde in beginsel nul is, maar dan zal je dus op een andere wijze de verwachte (resterende) levensduur moeten inschatten en wellicht bij het inschatten van die resterende levensduur ook rekening houden van mogelijk opvolgend gebruik van bijvoorbeeld de ruwbouw voor een andere bestemming. Naar verwachting wordt die aanpak niet eenvoudiger te onderbouwen, dan de actuele discussie over de restwaarde.

7. Veel bruikbare verkoopcijfers voor restwaardebepaling staan op het WOZ-datacenter.

Goede opmerking, de marktgegevens zijn inderdaad beschikbaar via het WOZ-datacenter. We willen daarbij gelijk ook de oproep doen om wanneer er verkopen zijn in de gemeente die kunnen helpen bij het onderbouwen van de restwaarde om die verkopen vooral ook te delen met het WOZ-datacenter.

8. Kan de nieuwe voorzitter van de Waarderingskamer Hans Oosters zich even kort voorstellen bij het volgende webinar? Ik ben benieuwd wie hij is en naar zijn visie op het vakgebied.

Wij zullen dit proberen te regelen. Zoals gebruikelijk is de voorzitter van de Waarderingskamer een commissaris van de Koning. Hans Oosters is commissaris in Utrecht en is hiervoor ook bestuurder geweest bij een waterschap en een gemeente.

9. Zou het rapport met de onderbouwingen van de restwaarde waarover wordt gesproken (“rapport Stanley”) niet opgenomen moeten worden in de taxatiewijzers?

Wij zien het rapport waarover is gesproken als een goede aanvulling om de restwaarde aannemelijk te maken tijdens een procedure. Juist door het als aanvullend rapport in te brengen, heeft het mogelijk meer betekenis voor de onderbouwing, dan wanneer het uitsluitend een bijlage in de taxatiewijzer is. Nog belangrijker is dat gemeenten zelf actief transacties verzamelen, analyseren en gebruiken bij eventuele procedures over de restwaarde. Het is belangrijk om die transacties ook te leveren aan het WOZ-datacenter, waarmee hopelijk in de toekomst de restwaarde in de taxatiewijzer beter kan worden onderbouwd. Maar het als taxateur in een procedure laten zien dat je meer gedaan hebt dan alleen de taxatiewijzer toepassen, blijft van groot belang.

10. Moet eventuele (extra/over) grond bij courante niet-woningen ook inclusief BTW worden gewaardeerd in de eerste twee jaren na ingebruikname, of niet?

In principe wel. Als dit deel is van hetzelfde WOZ-object.

11. Wat vinden jullie van het voorstel om voedersilo's bij agrarische objecten per stuk te registreren?

Voedersilo's moeten inderdaad per stuk worden geregistreerd. Per voedersilo moeten ook andere gegevens worden geregistreerd die “waardebepalend” zijn. Hierbij kan worden gedacht aan de “grootte” en het “bouwjaar”. Het zorgvuldig registreren van dit soort onderdelen van een agrarisch complex is erg belangrijk om de belanghebbende te laten zien dat je het complex goed in de administratie hebt staan. Het is ook belangrijk voor een correcte toepassing van de kengetallen uit de taxatiewijzer. Immers de kengetallen voor stallen in de taxatiewijzers zijn exclusief dit soort voorzieningen zoals voedersilo's.