waarderingskamer

Vraagbaak waardebepaling Wet WOZ

Een antwoord op veelgestelde vragen over de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ

Inleiding

1. Object-afbakening

2. Object-kenmerken

3. Marktanalyse

4. Modelmatige waardebepaling

5. Taxatie volgens de vergelijkings-methode

6. Taxatie volgens de kapitalisatie-methode

7. Taxatie volgens de DCF-methode

8. Taxatie volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde

9. Onderbouwing van de waarde-bepaling

10. Kwaliteits-bewaking

11. Waarderings-voorschriften

12. Afwijkende toestands-peildatum

13. Bijzondere aspecten van de waardebepaling

14. Gebruik van de WOZ-waarde

Colofon

VRAAGBAAK:

Inleiding

In deze vraagbaak probeert het secretariaat van de Waarderingskamer een eenduidig antwoord te formuleren op vragen die kunnen worden gesteld bij de waardebepaling in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). In alle gemeenten moet voor de uitvoering van de Wet WOZ jaarlijks een waarde bepaald worden van de onroerende zaken. Deze waarde moet in de eerste acht weken van het kalenderjaar worden vastgesteld en aan gebruikers en eigenaren van die onroerende zaken bekend gemaakt worden.

De waardebepaling (de werkzaamheden om tot een waarde te komen, zoals de objectafbakening, de taxatie, de volledigheid, etc.) en de waardevaststelling (de beschikking, etc.) worden samen aangeduid als “waardering”. Voor deze waardering in het kader van de Wet WOZ gelden formele regels die zijn opgenomen in de Waarderingsinstructie, een uitgave van de Waarderingskamer.

Deze vraagbaak is gemaakt om de uniformiteit van de waardebepaling onder het regime van de Wet WOZ verder te bevorderen. Het is daarbij niet de bedoeling geweest om antwoord te geven op vragen die de individuele taxatie van een pand betreffen. Daarom zijn geen specifieke vragen opgenomen met betrekking tot bijzondere situaties waarover uit de regelgeving of de jurisprudentie geen eenduidige interpretatie gegeven kan worden. De vragen en antwoorden zijn zo goed mogelijk naar onderwerp gerangschikt. De vragen en antwoorden zijn zo beknopt mogelijk geformuleerd.

Hoewel aan de redactie van vragen en antwoorden uiterste zorg is besteed, kunnen daaraan geen rechten ontleend worden en wordt elke aansprakelijkheid terzake door de Waarderingskamer op voorhand afgewezen. Wanneer onverhoopt de gegeven antwoorden op gespannen voet zouden staan met de formele regels of met de officiële toelichting daarop, gaan uiteraard de formele regels voor en is de officiële toelichting ook weer van meer belang dan een antwoord in deze vraagbaak. Desondanks vertrouwt het secretariaat van de Waarderingskamer erop dat vragen en antwoorden in deze vorm in een behoefte voorzien.

Deze nieuwe druk van de Vraagbaak waardebepaling Wet WOZ vervangt voorgaande versies. Dit houdt in dat de vragen en antwoorden uit de vorige versie van de Vraagbaak waardebepaling vervallen.

Mocht u bij het werken met deze vraagbaak stuiten op zaken die niet, niet volledig of niet juist worden behandeld dan kunt u dit eenvoudig bij ons melden. Het gemakkelijkst werkt dit als u een email stuurt naar info@waarderingskamer.nl.

HOOFDSTUK 1:
Objectafbakening

1.1 De objectafbakening

1. Wat zijn de stappen die gezet moeten worden bij de objectafbakening?

1.2 Onroerende en roerende zaken

1. Welke zaken zijn onroerend en wat zijn de criteria hiervoor?
2. Zijn zendinstallaties voor mobiele communicatie onroerend?
3. Zijn zonnepanelen onroerend?
4. Zijn tijdelijke woningen onroerend?
5. Is er een minimale termijn verbonden aan het duurzaam met de grond verenigd zijn?

1.3 Het gebruiksrecht

1. Wat is een huurafhankelijk recht van opstal (harvo)?
2. Wat zijn de gevolgen van een huurafhankelijk recht van opstal (harvo) voor de objectafbakening?
3. Hoe beïnvloedt leegstand de objectafbakening?
4. Is sprake van gebruik bij een leegstaand object waar sprake is van leegstandsbeheer?
5. Zijn dochter- of werkmaatschappijen als zelfstandige gebruikers aan te merken als ze in hetzelfde complex gevestigd zijn als het moederbedrijf?
6. Moet altijd tot op gebruikersniveau worden afgebakend? Ook bij bijvoorbeeld verhuurde garageboxen?
7. Wie is de gebruiker van een recreatiewoning?
8. Waarom moeten (deels) uitgezonderde objecten ook tot op gebruikersniveau worden afgebakend?
9. Hoe worden op een doelmatige wijze de gebruikers van agrarische objecten achterhaald?

1.4 De zelfstandigheid

1. Wanneer is sprake van zelfstandigheid van een WOZ-object bij een niet-woning?
2. Wanneer is sprake van een zelfstandig WOZ-object bij woningen?
3. Is een mantelzorgwoning een zelfstandig WOZ-object?
4. Is er sprake van één of twee objecten, wanneer twee woningen worden gescheiden door een deur die niet op slot kan?
5. Is een wooneenheid in een verzorgingshuis/verpleeghuis een zelfstandig WOZ-object?
6. Is een woondeel binnen een gemengd pand altijd een zelfstandig WOZ-object?

1.5 De samenstelbepaling

1. Hoe werkt de “samenstelbepaling” bij de afbakening van woningen?
2. Worden (rij-)woningen of appartementen in aanbouw als afzonderlijk WOZ-object aangemerkt?
3. Worden huurwoningen/appartementen in aanbouw als afzonderlijk WOZ-object aangemerkt?
4. Hoe werkt de “samenstelbepaling” bij de afbakening van garageboxen?
5. Hoe werkt de “samenstelbepaling” bij de afbakening van niet-woningen?
6. Volgens het Kadaster is één persoon eigenaar van het huis, terwijl de echtgenoot eigenaar van de tuin is. Is dit één object?

7. Kan er sprake zijn van één WOZ-object indien een woning als één geheel wordt gebruikt door twee personen die geregistreerd partners zijn, en één van beiden is eigenaar van het huis en de ander van de tuin?
8. Is er sprake van één WOZ-object wanneer een eigenaar van een huis samen met zijn broers en zussen eigenaar is van het aangrenzende perceel?
9. Kan er sprake zijn van één WOZ-object indien een woning als één geheel wordt gebruikt door twee personen die een samenlevingscontract hebben gesloten en één van beiden is eigenaar van het huis en de ander van de tuin?
10. Kan er sprake zijn van één WOZ-object indien een woning als één geheel wordt gebruikt, maar de ouder eigenaar is van het huis en een kind eigenaar van de tuin?
11. Kan er sprake zijn van één WOZ-object indien een belanghebbende voor het ene eigendom een erfpachtrecht heeft en van een naastgelegen eigendom dezelfde belanghebbende het volledig eigendom heeft?
12. Kan er sprake zijn van één WOZ-object indien een vennoot een deel van en complex in eigendom heeft en een andere vennoot een ander deel van het complex?
13. Hoort een parkeerplaats die in eigendom is bij de eigenaar van een object bij het WOZ-object of is er sprake van twee WOZ-objecten?
14. Kan een individuele parkeerplaats een afzonderlijk WOZ-object vormen, terwijl voor de parkeerplaats niet een zelfstandig appartementsrecht is gevestigd?
15. Leidt de doorsnijding van twee eigendommen door een openbare weg automatisch tot twee WOZ-objecten of is het vormen van een samenstel mogelijk?
16. Behoren alle percelen cultuurgrond die bij een agrarisch bedrijf in gebruik zijn tot één WOZ-object of kan hierbij sprake zijn van meer WOZ-objecten?
17. Hoe moet de objectafbakening bij sportcomplexen bepaald worden?
18. Gelden de afbakeningsregels voor recreatieterreinen ook voor volkstuincomplexen?
19. Is de vorm van exploitatie van belang bij de vorming van een recreatiesamenstel?
20. Is een zendinstallatie een zelfstandig WOZ-object?
21. Hoe wordt een zonnepark afgebakend?
22. Hoe worden zonnepanelen afgebakend?
23. Hoe worden zonnepanelen op een bedrijfsverzamelgebouw of een appartementencomplex afgebakend?
24. Is een transformatorstation een zelfstandig WOZ-object?
25. Is een hoogspanningsmast een zelfstandig WOZ-object?
26. Is een datacenter een zelfstandig object of maakt het onderdeel uit van een (informatie-)netwerk?
27. Heeft de Wet belastingen op milieugrondslag invloed op het vormen van een samenstel?
28. Geldt er een maximale grootte voor WOZ-objecten?
29. Leidt de aanwezigheid van een brandgang tot een aanpassing van de objectafbakening?
30. Moet voor gemeenschappelijke voorzieningen en mandelige percelen een afzonderlijke waarde worden bepaald?

1.6 De administratie

1. Moet voor elk WOZ-object een waarde worden bepaald?
2. Wat is een sluimerend WOZ-object en wat is de waarde hiervan?
3. Wat zijn bij de objectafbakening de aandachtspunten voor de WOZ-administratie?
4. Op welke manieren kunnen ongebouwde uitgezonderde objecten in de gemeentelijke administratie worden vastgelegd?

5. Wat wordt verstaan onder een “redelijke inspanning” bij de controle of het gehele gemeentelijke grondgebied adequaat in WOZ-objecten is ingedeeld (de volledigheidscontrole)?
6. Wat is het beoordelingsprotocol aansluiting Basisregistratie Kadaster en waar is het te vinden?
7. Welke kwaliteitseisen gelden bij de bewaking van de volledigheid en juistheid van de objectafbakening?
8. Welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de aansluiting op de Basisregistratie Kadaster?
9. Welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de aansluiting op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)?
10. Welke criteria gelden voor de bewaking van de volledigheid en juistheid van de objectafbakening?

1.1 De objectafbakening

1.1.1 Wat zijn de stappen die gezet moeten worden bij het vaststellen van de objectafbakening?

Bij het afbakenen van een onroerende zaak of WOZ-object moeten vier stappen worden doorlopen.

- Stap 1 is het trekken van zakelijke rechtsgrenzen. Welke gebouwde en/of ongebouwde objecten zijn in eigendom bij dezelfde (rechts)persoon(en) (de eigendomsgrenzen).

- Stap 2 is het trekken van gebruikersgrenzen binnen de bij stap 1 afgebakende eigendommen. Ingeval een gedeelte van een eigendom blijkens zijn indeling is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, vormt dit gedeelte een zelfstandig WOZ-object.

- Stap 3 is het maken van een samenstel. Als er meerdere gebouwde of ongebouwde eigendommen of gedeelten daarvan van dezelfde eigenaar zijn en deze eigendommen of gedeelten zijn ook bij dezelfde belanghebbende in gebruik, moeten zij tot een zogenoemd samenstel of complex worden samengevoegd als zij naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar behoren. Dit samenstel of complex vormt dan het WOZ-object.

- Stap 4 is het trekken van gemeentegrenzen. Een WOZ-object kan slechts in één gemeente liggen. Wanneer een onroerende zaak wordt doorsneden door de gemeentegrens is er dus sprake van twee WOZ-objecten.

Het trekken van gemeentegrenzen is de laatste stap omdat het object eerst als één geheel moet worden gewaardeerd en er vervolgens een verdeling van de waarde van het totale object moet plaatsvinden, zodat deze waarde evenredige is verdeeld over de betrokken gemeenten.

Bronnen

Artikel 16 van de Wet WOZ.

1.2 Onroerende en roerende zaken

1.2.1 Welke zaken zijn onroerend en wat zijn de criteria hiervoor?

Voor de definitie van onroerende zaken wordt aangesloten bij de bepalingen in Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek (BW). In artikel 3:3 van het BW is bepaald dat onroerend zijn: de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen en de met de grond verenigde beplantingen alsmede gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

Bestanddelen van een onroerende zaak zijn als onzelfstandige onderdelen eveneens onroerend. Artikel 3:4 van het BW stelt dat een bestanddeel van een onroerende zaak alles is wat daarvan volgens verkeersopvatting deel uitmaakt (eerste lid). Een zaak die met een hoofdzaak zodanig verbonden is dat zij daarvan niet kan worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan een der zaken, wordt bestanddeel van de hoofdzaak (tweede lid).

Gebouwen en/of werken zijn duurzaam met de grond verenigd, als zij gedurende enkele jaren aan dezelfde plaats zijn gebonden of daarmee zijn verenigd of als anderszins blijkt dat het de intentie van de eigenaar is om deze duurzaam met de grond te verenigen. Drijvende objecten, zoals woonarken of pontons zijn roerend.

Bronnen

Hoge Raad 31 oktober 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2478, Belastingblad 1998, p. 252 (Portacabin).
Hoge Raad 13 mei 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT5469, Belastingblad 2005, p. 642.
Hof Amsterdam 12 mei 2006, ECLI:NL:GHAMS:2006:AX2428 (Proefbanen).
Hoge Raad 15 januari 2010, ECLI:NL:HR:2010:BK9136 (Woonark).
Hoge Raad 24 december 2010, ECLI:NL:HR:2010:BO3644 (Havenkraan).
Hoge Raad 9 maart 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV8198 (Marina)
Hoge Raad 27 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:CA0813, Belastingblad 2014/27 (Warmtekrachtkoppeling).
Hoge Raad 7 december 2018, ECLI:NL:HR:2018:2256, Belastingblad 2019/81 (Stelcon platen).
Hoge Raad 5 april 2019, ECLI:NL:HR:2019:515, Belastingblad 2019/188 (Koel- en rijpingscellen en stellages).

1.2.2 Zijn zendinstallaties voor mobiele communicatie onroerend?

Ja, over het algemeen zijn zendinstallaties voor mobiele communicatie gezien hun aard en inrichting bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven en dus onroerend. Het is naar buiten toe kenbaar dat ze bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. Dit blijkt uit de functie van de werken, de bijzondere aard en inrichting van de installaties en de bedoeling van degene die ze tot stand heeft gebracht.

De mogelijke verplaats- of verwijderbaarheid maakt dat niet anders. De fundering kan een factor van betekenis zijn voor de beantwoording van de vraag of het werk bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven, maar is daarvoor op zichzelf niet beslissend. Ook werken die zonder grote technische en financiële inspanning kunnen worden verplaatst, kunnen naar aard en inrichting ook bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven.

Bronnen
Hoge Raad 17 november 2006, ECLI:NL:HR:2006:AZ2377 (Zendinstallatie op flatgebouw).
Hoge Raad 17 november 2006, ECLI:NL:HR:2006:AZ2389 (Zendinstallatie op voedersilo).
Hoge Raad 17 november 2006, ECLI:NL:HR:2006:AZ2392 (Zendinstallatie op zendmast).
Hoge Raad 17 november 2006, ECLI:NL:HR:2006:AZ2394 (Zendinstallatie op hoogspanningsmast).

1.2.3 Zijn zonnepanelen onroerend?

Ja, zonnepanelen zijn naar aard en inrichting bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven. Zonnepanelen moeten daarom als onroerend worden aangemerkt. De (technische) mogelijkheid dat ze bij verhuizing kunnen worden meegenomen, is hierbij niet relevant.

1.2.4 Zijn tijdelijke woningen onroerend?

Ja, doorslaggevend is de vraag in hoeverre het naar buiten toe kenbaar is dat de woningen naar aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. Het draait hierbij om de bedoeling van de bouwer zoals die naar buiten kenbaar is. Deze bedoeling betreft de aard en de inrichting van de gebouwen en werken. Niet zichtbare elementen spelen hierbij geen rol. Gegevens die uit openbare registers zoals het kadaster kenbaar kunnen zijn en elementen in de rechtsverhouding tussen bouwer en grondeigenaar, blijven buiten aanmerking. De bedoeling die een derde, bijv. de gemeente, met betrekking tot de permanentie van de woningen heeft (bijv. vergunningen) kan ook geen rol spelen. Tijdelijke woningen zijn dus doorgaans onroerend.

Voor de beoordeling van de bedoeling van de bouwer is van belang de feitelijke situatie zo goed mogelijk vast te leggen en beschrijven. Het verdient dus aanbeveling om de feitelijke situatie ook te fotograferen, zodat in een later stadium (bezwaar/beroepsprocedure) kan worden aangetoond hoe de situatie ter plaatse is aangetroffen.

Bronnen

Hoge Raad 5 januari 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA4061, Belastingblad 2000/559.
Hoge Raad 13 mei 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT5475, Belastingblad 2005/641.

1.2.5 Is er een minimale termijn verbonden aan het duurzaam met de grond verenigd zijn?

Nee, een minimale termijn is niet een van de criteria om te bepalen of het object duurzaam met de grond is verenigd. Een gebouw kan duurzaam met de grond verenigd zijn in de zin van art. 3:3 BW, doordat het naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. Bij beantwoording van de vraag of een gebouw of een werk bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven moet worden gelet op de bedoeling van de bouwer of opdrachtgever voor zover deze naar buiten kenbaar is. De bestemming van een gebouw of een werk om duurzaam ter plaatse te blijven dient naar buiten kenbaar te zijn.

Bronnen

Hoge Raad 13 mei 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT5469, Belastingblad 2005/642.
Hof Amsterdam 12 mei 2006, ECLI:NL:GHAMS:2006:AX2428, Belastingblad 2006/746.
Hoge Raad 27 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:CA0813, Belastingblad 2014/27.

1.3 Het gebruiksrecht

1.3.1 Wat is een huurafhankelijk recht van opstal (harvo)?

Het recht van opstal is een beperkt recht dat ingeschreven wordt in het Kadaster. Degene die het opstalrecht heeft is eigenaar van de opstallen, maar geen eigenaar van de grond. Om de opstallen te kunnen gebruiken moet men ook een gebruiksrecht hebben ter zake van de grond. Dit gebruik van de grond kan gebaseerd zijn op een afzonderlijk beperkt recht (bijvoorbeeld erfpacht), afgeleid zijn van het opstalrecht of van een persoonlijk recht (huur of pacht). Als men voor het gebruik van de grond afhankelijk is van het huren van de grond, spreekt men van een huurafhankelijk recht van opstal (harvo) of een pachtafhankelijk recht van opstal (parvo).

Door deze constructie houdt de eigenaar van de grond het genot van die grond nadrukkelijk aan zichzelf en geeft hij het genot van de grond niet aan de houder van het opstalrecht.

1.3.2 Wat zijn de gevolgen van een huurafhankelijk recht van opstal (harvo) voor de objectafbakening?

Bij een huurafhankelijk recht van opstal (harvo) en een pachtafhankelijk recht van opstal (parvo) heeft de houder van het opstalrecht het genot krachtens beperkt recht van de opstallen. De eigenaar van de grond heeft echter het genot van de grond. Dit betekent dat er in deze gevallen een scheiding plaatsvindt tussen grond en opstal. De grond vormt een afzonderlijk te waarderen WOZ-object en de opstallen vormen een ander WOZ-object. Uitgaande van gebruik van de opstallen door de houder van het opstalrecht zal deze voor de opstallen zowel “eigenaar” als gebruiker zijn, terwijl voor de grond de eigenaar als genothebbende krachtens eigendom wordt aangewezen en de houder van het opstalrecht als gebruiker.

Bijvoorbeeld: Een sportvereniging heeft een opstalrecht voor een clubgebouw met kantine en kleedruimten. Dit opstalrecht is afhankelijk van het huren van de ondergrond van de gemeente en het huren van sportvelden op het desbetreffende sportcomplex. In dit voorbeeld is sprake van drie WOZ-objecten:
het gebouw vormt een afzonderlijk WOZ-object, waarvan de sportvereniging zowel eigenaar als gebruiker is;
de ondergrond van het clubgebouw vormt een WOZ-object, waarvan de sportvereniging de exclusieve gebruiker is en de gemeente eigenaar is;
de sportvelden worden ook gebruikt door andere verenigingen, zodat de gemeente wordt aangewezen als eigenaar en gebruiker (ter beschikking stellen voor volgtijdig gebruik) van dit WOZ-object.

Bronnen
Hoge Raad 21 maart 1979, ECLI:NL:HR:1979:AB7442, BNB 1979/126.
Hoge Raad 24 juni 2005, ECLI:NL:HR:2005:AQ7093, Belastingblad 2005/853.

1.3.3 Hoe beïnvloedt leegstand de objectafbakening?

Indien er sprake is van leegstand, kan niet de gebruikssituatie als uitgangspunt worden genomen om te bepalen of er gedeelten zijn die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt of dat er samenstellen zijn van eigendommen die door dezelfde gebruiker worden gebruikt. In geval van leegstand moet daarom nog meer gekeken worden naar de fysieke indeling van het geheel (gedeelten bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en omstandigheden die aanleiding zijn voor het vormen van samenstellen).

Wanneer bijvoorbeeld verschillende objecten in een winkelcentrum geen gebruiker hebben, kunnen deze objecten niet zonder meer worden samengevoegd tot één WOZ-object. Immers de objecten dienen ook naar omstandigheden beoordeeld bij elkaar te horen. Met name bij objecten die bestemd zijn om zelfstandig te gebruiken zal leegstand de objectafbakening niet snel doen wijzigen. Indien sprake is van een bedrijfsverzamelgebouw met relatief flexibele grenzen tussen de afzonderlijke units, kan leegstand wel gevolgen hebben voor de afbakening van de WOZ-objecten binnen het complex.

1.3.4 Is sprake van gebruik bij een leegstaand object waar sprake is van leegstandsbeheer?

De eigenaar van een leegstaand object zoals bijvoorbeeld een kantoor, een winkel of een bedrijfspand geeft dit object wel eens in gebruik aan een beheerorganisatie. Een dergelijke organisatie kan als onderdeel van het beheer het object vervolgens weer tijdelijk in gebruik geven aan een bedrijf of aan een bewoner. Omdat hiermee voorkomen wordt dat het object wordt gekraakt, of om ontruiming te vergemakkelijken wordt vaak gesproken over “anti-kraak”. Dit beheer (al dan niet in de vorm van bewoning) is een vorm van gebruik van het object.

Wanneer de eigenaar het volledige object in gebruik geeft aan een beheersorganisatie, die vervolgens delen van het object in gebruik geeft aan een bedrijf of aan een tijdelijke bewoner, dan is de beheersorganisatie aan te merken als gebruiker van het gehele object.

Wanneer de eigenaar een gedeelte van het object in gebruik geeft dat niet blijkens zijn indeling bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, wordt de eigenaar conform artikel 24, vijfde lid onder b van de Wet WOZ, als gebruiker van het gehele object aangemerkt.

Bronnen
Hoge Raad 25 november 2011, ECLI:NL:HR:2011:BU5656, Belastingblad 2011/1208

1.3.5 Zijn dochter- of werkmaatschappijen als zelfstandige gebruikers aan te merken als ze in hetzelfde complex gevestigd zijn als het moederbedrijf?

Dit hangt af van de feitelijke situatie. Ingeval de dochtermaatschappij is gevestigd in een eigen afsluitbaar deel van het complex van de moedermaatschappij (in een apart gebouw of op aparte verdieping) dan is sprake van een zelfstandige eenheid. In dat geval is dan ook sprake van een afzonderlijk WOZ-object. In de overige gevallen geven de omstandigheden en de feitelijke situatie ter plaatse de doorslag bij de beoordeling of de objecten naar omstandigheden beoordeeld bij elkaar horen.

Bronnen
Hof 's-Hertogenbosch 8 maart 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:959, Belastingblad 2019/246.

1.3.6 Moet altijd tot op gebruikersniveau worden afgebakend? Ook bij bijvoorbeeld verhuurde garageboxen?

Ja, tenzij sprake is van verhuur van onzelfstandige delen of verhuur voor volgtijdig gebruik. In die gevallen wordt immers de eigenaar aangewezen als gebruiker.

Wanneer sprake is van leegstand of een object in aanbouw, is feitelijk geen sprake van afzonderlijke gebruikers, maar wordt bij de objectafbakening geanticipeerd op het gebruik door afzonderlijke gebruikers.

Bronnen
Artikel 24, vijfde lid, onderdeel b en c, van de Wet WOZ.

1.3.7 Wie is de gebruiker van een recreatiewoning?

Als de eigenaar van de woning deze een (aanzienlijk) deel van het jaar zelf gebruikt, dan is de eigenaar vanzelfsprekend ook de gebruiker. Indien een recreatiewoning telkens voor korte perioden wordt verhuurd (enkele week of weken per jaar), dan wordt degene die de woning in gebruik geeft als gebruiker aangemerkt. Dit kan de eigenaar zelf zijn, maar indien sprake is van een tussenpersoon, zal moeten worden nagegaan of deze tussenpersoon alleen bemiddelt tussen de eigenaar en de volgtijdige gebruikers, of dat deze tussenpersoon zich bezig houdt met het exploiteren van de recreatiewoning(en). In dat laatste geval is de exploitant als gebruiker aan te merken.

Wanneer een recreatiewoning voor langere tijd aan dezelfde huurder wordt verhuurd, dan wordt deze huurder als gebruiker aangemerkt.

Bronnen
Hoge Raad 24 april 2009, ECLI:NL:HR:2009:BI1975, Belastingblad 2009/962.

1.3.8 Waarom moeten (deels) uitgezonderde objecten ook tot op gebruikersniveau worden afgebakend?

Voor een aantal uitzonderingen is van belang wie het gebruik of beheer heeft. Om bijvoorbeeld te kunnen beoordelen of de waarde van de cultuurgrond bij de waardebepaling buiten aanmerking moet blijven (“cultuurgrondvrijstelling”) is de exploitatie door de gebruiker maatgevend.

1.3.9 Hoe worden op een doelmatige wijze de gebruikers van agrarische objecten achterhaald?

In veel gevallen zal de (belastingplichtige) eigenaar van een agrarisch object ook de gebruiker zijn. Echter, wanneer de belastingplichtige eigenaar bijvoorbeeld een institutionele verpachter is (bijvoorbeeld Staatsbosbeheer), is de eigenaar meestal niet de gebruiker. De gemeente kan dan een overzicht van gebruikers opvragen bij deze verpachter. Ook kan de agrarische registratie van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) uitkomst bieden. Ieder agrarisch bedrijf moet namelijk bij de RVO geregistreerd staan.

1.4 De zelfstandigheid

1.4.1 Wanneer is sprake van zelfstandigheid van een WOZ-object bij een niet-woning?

Bij niet-woningen is meerdere malen door de Hoge Raad beslist dat het afsluitbaar zijn een vereiste is. Voor kantoorruimten geldt de aanvullende eis dat er binnen het WOZ-object toiletvoorzieningen aanwezig moeten zijn. Ook voor winkels kan het ontbreken van bepaalde voorzieningen een indicatie zijn dat het object niet bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer men bij het gebruik van de winkel (deels) afhankelijk is van het gebruik van voorzieningen die gelegen zijn in een ander object.

De voorwaarden voor zelfstandigheid gelden alleen voor de afbakening van een gedeelte van een eigendom dat blijkens zijn indeling is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Voor grenzen van het WOZ-object die samenvallen met eigendomsgrenzen gelden deze eisen niet. Dit betekent dat de grens van een WOZ-object dwars door bijvoorbeeld een winkel kan lopen, wanneer beide delen van de winkel een andere eigenaar hebben.

Bronnen
Hoge Raad 9 mei 2003, ECLI:NL:HR:2003:AD6058, Belastingblad 2003/ 617 (Schiphol).
Hoge Raad 8 oktober 2004, ECLI:NL:HR:2004:AR3500.
Hof Den Haag 26 juli 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:2283.
Hof Amsterdam 4 april 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:1264, Belastingblad 2019/214.
Hof 's-Hertogenbosch 28 mei 2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:1578, Belastingblad 2021/315.

1.4.2 Wanneer is sprake van een zelfstandig WOZ-object bij woningen?

Bij woningen is met name van belang dat zij een eigen toegang, eigen keukenvoorziening of ten minste eigen kookgelegenheid, douche en toiletruimte hebben. Ook hier is afsluitbaarheid een voorwaarde.

Niet alle zelfstandige woningen zijn echter ook WOZ-objecten. Denk aan drijvende woonarken, die roerend zijn en woonwagens of (sta)caravans, die afhankelijk van de omstandigheden roerend of onroerend kunnen zijn.

Bronnen

Hof Amsterdam 3 december 1999, ECLI:NL:GHAMS:1999:AA7865, Belastingblad 2000/202.
Hof 's-Hertogenbosch 5 juli 2000, ECLI:NL:GHSHE:2000:AA6578, Belastingblad 2001/155.
Hoge Raad 26 oktober 2001, ECLI:NL:HR:2001:AD4850, Belastingblad 2001/1128.
Hof Den Haag 26 november 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:3290.

1.4.3 Is een mantelzorgwoning een zelfstandig WOZ-object?

In de meeste gevallen is een mantelzorgwoning geen zelfstandig WOZ-object. Immers de wooneenheid mag in de meeste gevallen uitsluitend blijven staan en gebruikt worden zolang er sprake is van een zorgrelatie. Wanneer deze zorgrelatie eindigt, en in ieder geval wanneer de woning wordt verkocht, moet in de regel de mantelzorgwoning verwijderd worden. Ondanks dat deze tijdelijke mantelzorgwoning afsluitbaar is en over alle voor een woning relevante voorzieningen beschikt, kan geen sprake zijn van een zelfstandig object.

In de situatie dat de mantelzorgwoning wel permanent mag blijven staan en dus ook na beëindigen van de zorgrelatie en bij verkoop als zelfstandige wooneenheid gebruikt kan blijven worden, is er geen sprake van dat de woningen expliciet naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar horen. In die gevallen zal de mantelzorgwoning/zelfstandig gebruikte wooneenheid een afzonderlijk WOZ-object zijn.

Bronnen
Hof 's-Hertogenbosch 28 mei 2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:1578, Belastingblad 2021/315.

1.4.4 Is er sprake van één of twee objecten, wanneer twee woningen worden gescheiden door een deur die niet op slot kan?

Om te bepalen of sprake is van een zelfstandig WOZ-object moet worden gekeken naar de vraag of het object afsluitbaar is. Volgens de Hoge Raad moet daarbij sprake zijn van een deur die met een slot afsluitbaar is. Het feit dat een deur gemakkelijk kan worden voorzien van een slot is niet genoeg om aan de eisen van afsluitbaarheid te voldoen. In dit voorbeeld is er daarom sprake van één WOZ-object.

Bronnen
Hoge Raad 12 februari 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL3592, Belastingblad 2010/374.

1.4.5 Is een wooneenheid in een verzorgingshuis/verpleeghuis een zelfstandig WOZ-object?

Onder bepaalde omstandigheden kan een wooneenheid in een verzorgingshuis als een zelfstandig WOZ-object worden aangemerkt. Van belang hierbij is het feitelijke gebruik als wooneenheid en of deze is voorzien van eigen kookgelegenheid, douche en toilet. Daarnaast dient de wooneenheid te voldoen aan het criterium van de afsluitbaarheid. Dit is ook zo in de BAG, waar onder deze voorwaarden elke wooneenheid een afzonderlijk verblijfsobject is.

Bronnen

Objectenhandboek BAG
Hof Arnhem 15 december 2005, ECLI:NL:GHARN:2005:AV0163.
Hof Arnhem-Leeuwarden 11 september 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:8593.

1.4.6 Is een woondeel binnen een gemengd pand altijd een zelfstandig WOZ-object?

Nee. Gemengde panden zijn die WOZ-objecten waarin gewoond wordt, maar die daarnaast ook nog een andere functie hebben. Gedacht kan worden aan woon-winkelpanden, agrarische objecten, een woning boven een horecagelegenheid, et cetera. Vaak zal op grond van de Wet WOZ de woning boven een winkel/horecagelegenheid of woning in een agrarisch object een zelfstandig WOZ-object zijn. Maar wanneer door de situatie ter plaatse de woning onvoldoende zelfstandig is of in gebruik is bij dezelfde gebruiker, maakt het woondeel onderdeel uit van hetzelfde WOZ-object als het niet-woning deel. Voor de bepaling van voldoende zelfstandigheid geldt het criterium van afsluitbaarheid. Tevens dient de woning te beschikken over eigen kookgelegenheid, douche en toiletruimte. Ook als sprake is van een woondeel waarvoor men voor de toegang door bijvoorbeeld een winkel of een horecagelegenheid moet, is sprake van zelfstandige objecten, tenzij een samenstel gevormd kan worden.

Bronnen
Hof 's-Hertogenbosch 14 juli 2011, ECLI:NL:GHSHE:2011:BT8239.
Hoge Raad 2 maart 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV7384 (artikel 81 RO).

1.5 De samenstelbepaling

1.5.1 Hoe werkt de “samenstelbepaling” bij de afbakening van woningen?

Gebouwde en ongebouwde eigendommen die dezelfde eigenaar hebben, vormen een samenstel, indien:

1. deze bij dezelfde belastingplichtige in gebruik zijn; en
2. naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar horen.

Gebouwde en ongebouwde eigendommen, zoals een woning met garage op eigen terrein en daarbij behorende grond, kunnen ook bij elkaar behoren indien deze niet onderling verbonden zijn, mits duidelijk is dat de beide eigendommen objectief gezien “bij elkaar behoren”.

Ook indien de garage niet op hetzelfde perceel ligt als de woning en de garage bijvoorbeeld door middel van een straat van de woning gescheiden is, kan onder bepaalde omstandigheden één samenstel worden gevormd. Dit is bijvoorbeeld het geval als ter plaatse zichtbaar is welke garage bij welke woning behoort en bij verkoop van de woning de garage in de regel wordt meeverkocht.

Bronnen

Hof Arnhem 29 januari 2003, ECLI:NL:GHARN:2003:AF4932, Belastingblad 2003/562.
Hof Den Haag 21 september 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:2800, Belastingblad 2016/501.
Hoge Raad 29 mei 2020, ECLI:NL:HR:2020:950, Belastingblad 2020/299.
Hof Arnhem-Leeuwarden 15 september 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:7363, Belastingblad 2020/424.

1.5.2 Worden (rij-)woningen of appartementen in aanbouw als afzonderlijk WOZ-object aangemerkt?

Ja, nog in aanbouw zijnde woningen, zijn vanaf het moment van kadastrale splitsing en/of landmeetkundige inmeting en uitzetting niet langer aan te merken als samenstel. Elke woning is vanaf dat moment dus een afzonderlijk WOZ-object.

Om van een complex in de zin van de Wet WOZ te kunnen spreken, moet sprake zijn van twee of meer gebouwde of ongebouwde eigendommen die bij dezelfde belastingplichtige in gebruik zijn en die, naar de omstandigheden beoordeeld, bij elkaar horen. Een gebouw in aanbouw wordt aangemerkt als een gebouwd eigendom. Het begrip 'naar de omstandigheden beoordeeld' is door de wetgever niet nader gedefinieerd. In de parlementaire geschiedenis zijn voorbeelden gegeven van situaties waarin sprake is van een complex. Met het landmeetkundig inmeten en uitzetten wordt zichtbaar gemaakt dat de onroerende zaken niet langer één geheel vormen. De in aanbouw zijnde onroerende zaken zijn vanaf dat moment fysiek afgebakend en horen dan ook niet langer bij elkaar. Dat een kadastrale splitsing pas later volgt is hierbij van minder belang. Een bouwproject voor woningen is gericht op de bouw van afzonderlijke woningen. Daarmee worden deze (gedeelten van) eigendommen niet voor één organisatorisch doel aangewend.

Dit heeft ook te gelden voor appartementen. De splitsing in appartementsrechten is hierbij de aanwijzing dat sprake is van zelfstandig bruikbare gedeelten.

Bronnen
Kamerstukken II 1992/93, 22 885, nr. 3, blz. 43
Hoge Raad 25 november 1998, ECLI:NL:HR:1998:BI6663, Belastingblad 2000/387.
Hof Amsterdam van 4 april 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:1264.
Hof 's-Hertogenbosch 16 juli 2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:2264.

1.5.3 Worden huurwoningen/appartementen in aanbouw als afzonderlijk WOZ-object aangemerkt?

Ja, nog in aanbouw zijnde huurwoningen zijn, ook als nog geen toekomstige gebruiker kan worden aangewezen, aan te merken als afzonderlijke WOZ-objecten. Een dergelijk bouwproject is immers gericht op de bouw van afzonderlijke woningen. Elke woning is vanaf de aanvang van de bouw dus een apart WOZ-object.

Dat geldt ook wanneer de huurwoningen/huurappartementen worden gerealiseerd door transitie van een bestaand gebouw naar woningen. Zodra de verbouw gestart is, is sprake van woningen in aanbouw en volgt de WOZ-objectafbakening dus de begrenzing van de te realiseren huurwoningen/huurappartementen. Hierbij is wel een randvoorwaarde dat duidelijk is hoeveel appartementen uiteindelijk worden gerealiseerd, of deze appartementen voldoen aan de zelfstandigheidseisen en wat precies de begrenzing zal zijn van de nieuw te realiseren huurappartmenten.

1.5.4 Hoe werkt de “samenstelbepaling” bij de afbakening van garageboxen?

Er is sprake van een samenstel als eigendommen en gedeelten daarvan naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar behoren. Van belang is of een derde een samenhang kan waarnemen. Dit zal voor garageboxen niet snel het geval zijn. Elke garagebox is, bij gebreke aan samenhang, een afzonderlijke onroerende zaak die niet bij een andere garagebox hoort. In het geval een heel blok aan garageboxen bij één belanghebbende in gebruik is kan (indien ook sprake is van één eigenaar) wel sprake zijn van een samenstel.

Een garagebox die op hetzelfde perceel staat als een woning, of in ieder geval direct aangrenzend aan een woning en ook in eigendom en gebruik is bij de eigenaar/gebruiker van de woning, vormt een samenstel met de woning. Ook in andere situaties kan er sprake van zijn dat een garagebox een samenstel vormt met een woning. Dit is het geval wanneer naar buiten toe duidelijk kenbaar is dat een garagebox bij een bepaalde woning hoort en er ook sprake is van een stabiele langdurige situatie waarin zowel eigenaar als gebruiker van woning en garagebox dezelfde zijn.

1.5.5 Hoe werkt de “samenstelbepaling” bij de afbakening van niet-woningen?

Net als bij woningen vormen gebouwde en ongebouwde eigendommen die dezelfde eigenaar hebben, een samenstel, indien:

1. deze bij dezelfde belastingplichtige in gebruik zijn; en
2. naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar horen.

Uit de jurisprudentie lijkt te volgen dat de samenstelbepaling voor niet-woningen ruimer is dan voor woningen. Uit het Schiphol-arrest volgt dat het bij de beantwoording van de vraag in hoeverre (gedeelten van) eigendommen als een samenstel moeten worden aangemerkt, beslissend is of dat bedrijf als één samenhangend geheel moet worden beschouwd, waarbinnen alle (gedeelten van) eigendommen – die onmiskenbaar een geografisch samenhangend geheel vormen – voor één organisatorisch doel worden aangewend.

Daarnaast kan de vraag of derden een samenhang kunnen waarnemen weliswaar een belangrijke rol spelen bij de beoordeling of sprake is van een samenstel maar deze factor is niet als enige bepalend. De omstandigheden van het geval dienen, in onderlinge samenhang bezien, in aanmerking te worden genomen. Daartoe kunnen ook omstandigheden behoren die voor derden niet waarneembaar zijn.

Een eventuele samenhang moet worden gezocht in het feit dat de objecten in samenhang beschouwd een grotere functionaliteit kennen dan de objecten individueel zouden hebben.

Bronnen

Hoge Raad 9 mei 2003, ECLI:NL:HR:2003:AD6058 (Schiphol).
Hoge Raad 13 november 2009, ECLI:NL:HR:2009:BK3060.
Hoge Raad 14 juli 2017, ECLI:NL:HR:2017:1328.

1.5.6 Volgens het Kadaster is één persoon eigenaar van het huis, terwijl de echtgenoot eigenaar van de tuin is. Is dit één object?

Als echtgenoten in gemeenschap van goederen gehuwd zijn, vormen het huis en de tuin een samenstel en betreft het dus één WOZ-object. Wanneer zij de afzonderlijke percelen gekocht hebben vóór het sluiten van het huwelijk, blijft het Kadaster de oorspronkelijke gegevens over de eigenaren registreren. Door het huwelijk zijn beide percelen in de gemeenschap van goederen terechtgekomen. Daardoor is er sprake van één WOZ-object.
Zijn de echtgenoten onder huwelijkse voorwaarden gehuwd en blijkt dat de voorwaarden zodanig zijn geformuleerd dat één of meer van deze eigendommen niet in de gemeenschap vallen, dan kan geen samenstel worden gevormd. In dat geval is sprake van twee WOZ-objecten. Gezien het feit dat meestal sprake zal zijn van één WOZ-object, kan dit (als praktische werkwijze en behoudens tegenbewijs) als uitgangspunt worden genomen. Als het anders is kunnen belanghebbenden vragen om splitsing in twee objecten door aan te tonen dat deze objecten buiten de gemeenschap vallen.

Bronnen
Hof Den Haag 26 november 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:3290, Belastingblad 2020/55.

1.5.7 Kan er sprake zijn van één WOZ-object indien een woning als één geheel wordt gebruikt door twee personen die geregistreerd partners zijn, en één van beiden is eigenaar van het huis en de ander van de tuin?

In dit geval kan er sprake zijn van één WOZ-object. Tussen beide partners kan er een vermogensgemeenschap ontstaan bij het aangaan van het geregistreerd partnerschap. Evenals bij een huwelijk kan er sprake zijn van gemeenschap van goederen. Wanneer er geen sprake is van gemeenschap van goederen zijn er twee eigenaren en dus twee WOZ-objecten.

1.5.8 Is er sprake van één WOZ-object wanneer een eigenaar van een huis samen met zijn broers en zussen eigenaar is van het aangrenzende perceel?

Nee, het huis en het perceel hebben niet dezelfde juridisch eigenaar. De eerste stap bij de afbakening is het vaststellen van de grenzen van het eigendom. Om die reden zijn dit twee WOZ-objecten.

1.5.9 Kan er sprake zijn van één WOZ-object indien een woning als één geheel wordt gebruikt door twee personen die een samenlevingscontract hebben gesloten en één van beiden is eigenaar van het huis en de ander van de tuin?

Nee, met het sluiten van een samenlevingscontract kan geen gemeenschap van goederen ontstaan. Er kan dus geen samenstel gevormd worden en er is dus sprake van twee WOZ-objecten.

1.5.10 Kan er sprake zijn van één WOZ-object indien een woning als één geheel wordt gebruikt, maar de ouder eigenaar is van het huis en een kind eigenaar van de tuin?

In dit geval kan er geen sprake zijn van één WOZ-object, omdat er tussen ouder en kind geen vermogensgemeenschap bestaat. Er is sprake van twee eigenaren van twee afzonderlijke WOZ-objecten. De vorming van een samenstel is niet mogelijk.

1.5.11 Kan er sprake zijn van één WOZ-object indien een belanghebbende voor het ene eigendom een erfpachtrecht heeft en van een naastgelegen eigendom dezelfde belanghebbende het volledig eigendom heeft?

Ja, als beide objecten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, is sprake van een samenstel. Bij beide percelen is dezelfde belanghebbende genothebbend krachtens een zakelijk recht. Naar omstandigheden beoordeeld behoren de beide percelen daarmee bij elkaar.

1.5.12 Kan er sprake zijn van één WOZ-object indien een vennoot een deel van en complex in eigendom heeft en een andere vennoot een ander deel van het complex?

Nee. Het feit dat de verschillende eigenaren lid zijn van dezelfde vennootschap of maatschap doet niet af aan het feit dat het verschillende zakelijk gerechtigden zijn. Er zijn in dit geval dus twee eigenaren, waardoor er geen sprake kan zijn van één WOZ-object.

Blijkens artikel 16 Wetboek van Koophandel is de vennootschap onder firma een bijzondere vorm van een maatschap. Artikel 7A:1655 BW bepaalt dat een maatschap een overeenkomst is. De maatschap is niet opgenomen in de opsomming in artikel 2:3 BW van privaatrechtelijke rechtspersonen. Hoewel de VOF geen rechtspersoon is kan deze toch als zodanig in de gebruikersheffing worden betrokken. Dit geldt echter ook voor individuele de firmanten. Zij kunnen gezamenlijk worden aangeslagen, maar het is ook mogelijk de aanslag op te leggen aan één van de firmanten.

Bronnen
Hoge Raad 8 februari 1984, Belastingblad 1984/194.
Hof 's-Hertogenbosch 24 januari 2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:235.

1.5.13 Hoort een parkeerplaats die in eigendom is bij de eigenaar van een object bij het WOZ-object of is er sprake van twee WOZ-objecten?

Wanneer sprake is van een parkeerplaats die gereserveerd is voor een eigenaar of gebruiker van een WOZ-object in de nabijheid, bijvoorbeeld bij een parkeerplaats bij (of in) een appartementencomplex, kan er sprake zijn van een samenstel van het WOZ-object en de parkeerplaats. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn, wanneer de parkeerplaats wordt afgesloten met een klaphekje of een klappaal, het gebruik wordt aangeduid met bijvoorbeeld een bordje of als er sprake is van een vastlegging van het gebruik in de splitsingsakte.

Als parkeerplaatsen afzonderlijk verkocht/verhuurd worden, bijvoorbeeld omdat het aantal parkeerplaatsen niet overeenkomt met het aantal appartementen, worden de parkeerplaatsen als zelfstandig WOZ-object aangemerkt.

Wanneer er geen sprake is van gereserveerde plaatsen, maar alle eigenaren/gebruikers één of meerdere parkeerplaatsen kunnen gebruiken, dan behoren de parkeerplaatsen tot de gemeenschappelijke voorzieningen. Wanneer echter niet alle eigenaren/gebruikers kunnen profiteren van deze gemeenschappelijke voorzieningen, omdat slechts een beperkte groep (tegen betaling) beschikt over bijvoorbeeld een sleutel, dan zal de gemeenschappelijke parkeerplaats/parkeerkelder een afzonderlijk WOZ-object zijn, waarvan het gebruik wordt geacht te liggen bij degene die de onzelfstandige eenheden in gebruik geeft (bijvoorbeeld verhuurder).

Bronnen
Hof Arnhem-Leeuwarden, 16 januari 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:365.
Hof Arnhem-Leeuwarden, 15 december 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:10517.

1.5.14 Kan een individuele parkeerplaats een afzonderlijk WOZ-object vormen, terwijl voor de parkeerplaats niet een zelfstandig appartementsrecht is gevestigd?

Ja, voor de beoordeling van de zelfstandigheid van een parkeerplaats is de afsluitbaarheid van belang. Voor de zelfstandigheid van een parkeerplaats gelden niet dezelfde eisen als bijvoorbeeld voor een woning. Belangrijk is dat er voorzieningen zijn die het gebruik van de parkeerplaats als parkeerplaats door anderen niet mogelijk maken. Een parkeerplaats met een klaphekje of met een afsluitpaal, beide met slot, kan daarom een zelfstandig object zijn, tenzij de parkeerplaats een samenstel vormt met een bijbehorend WOZ-object.

1.5.15 Leidt de doorsnijding van twee eigendommen door een openbare weg automatisch tot twee WOZ-objecten of is het vormen van een samenstel mogelijk?

Het vormen van een samenstel is goed mogelijk. Ook zonder fysieke band kan nog vorming van een samenstel mogelijk zijn. Een voorbeeld hiervan is een woning met een garage die op enige afstand daarvan is gelegen.

Onroerende zaken als fabriekscomplexen en agrarische bedrijven die bestaan uit een aantal afzonderlijke onderdelen, zoals bijvoorbeeld een kantoorgebouw, de produktieruimten, de opslagruimten en de bijbehorende terreinen vormen te zamen één onroerende zaak in de zin van onderdeel d, indien is voldaan aan de voorwaarden dat ze bij dezelfde (rechts)persoon in gebruik zijn en naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar behoren. Deze laatste voorwaarde houdt niet in dat deze onroerende zaken alle op één terrein moeten zijn gesitueerd. Onroerende zaken kunnen naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar behoren ondanks het feit dat ze in fysieke zin op enige afstand van elkaar zijn gelegen. Aan de hand van de omstandigheden in concrete gevallen zal moeten worden beoordeeld of onroerende zaken bij elkaar behoren of niet.

Bij het beoordelen of verschillende eigendommen een samenstel vormen, spelen, naast de eis dat sprake is van dezelfde eigenaar en dezelfde gebruiker, verschillende omstandigheden een rol. Zo kan er bij niet-woningen sprake zijn van een samenstel wanneer de verschillende eigendommen voor één organisatorisch doel worden aangewend. Andere omstandigheden zijn de uiterlijke herkenbaarheid of de vraag of sprake is van een geografisch samenhangend geheel. Naarmate de afstand tussen de onderdelen groter is, zullen de criteria omtrent uiterlijke herkenbaarheid en geografisch samenhangend meer doorslaggevend moeten zijn.

Bij woningen zal de de afstand tussen verschillende eigendommen een belangrijke rol spelen. In mindere mate speelt de herkenbaarheid, bouwaard en bouwjaar een rol.

Bronnen

Hof Arnhem 29 januari 2003, ECLI:NL:GHARN:2003:AF4932, Belastingblad 2003/562.
Hoge Raad 9 mei 2003, ECLI:NL:HR:2003:AD6058, Belastingblad 2003/617 (Schiphol).
Hoge Raad 14 juli 2017, ECLI:NL:HR:2017:1328, Belastingblad 2017/299.
Hof Arnhem-Leeuwarden 16 januari 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:365, Belastingblad 2018/103.

1.5.16 Behoren alle percelen cultuurgrond die bij een agrarisch bedrijf in gebruik zijn tot één WOZ-object of kan hierbij sprake zijn van meer WOZ-objecten?

Voor het vormen van een samenstel zijn de omstandigheden van belang. In ieder geval zullen de percelen die direct grenzen aan de percelen waarop de bedrijfsgebouwen staan daarmee een samenstel vormen als aan de andere voorwaarden is voldaan.
Indien er alleen sprake is van een weg of een waterloop (eigendom van een ander) tussen twee percelen, worden deze percelen geacht aangrenzend te zijn. Dit betekent dat wanneer deze percelen dezelfde eigenaar hebben en bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, zij tot één WOZ-object behoren.
In ieder geval zal voor het beoordelen van het samenstel de (kadastrale) kaart geraadpleegd moeten worden. In beginsel kan de objectafbakening grotendeels op basis van deze kaart worden gerealiseerd.

1.5.17 Hoe moet de objectafbakening bij sportcomplexen bepaald worden?

Een sportcomplex moet vaak worden afgebakend tot meerdere WOZ-objecten. In sommige gevallen is sprake van verschillende eigendommen, bijvoorbeeld wanneer beperkte rechten zijn gevestigd (erfpacht, opstalrecht) voor bijvoorbeeld de bouw van clubgebouwen. Ook wanneer er sprake is van één eigenaar (bijvoorbeeld de gemeente) dan kan het toch noodzakelijk zijn om meer WOZ-objecten af te bakenen, omdat sprake is van zelfstandig gebruik van een deel van het complex door één vereniging. Dit kan het exclusieve gebruiksrecht van één of meerdere velden zijn, maar ook het exclusieve gebruik van een clubgebouw, een kantine of kleedruimten.

Bijvoorbeeld: op een sportcomplex staan twee gebouwen, elk met kantine en kleedruimten en er zijn acht sportvelden. Eén van de gebouwen en twee van de sportvelden worden exclusief gebruikt door één vereniging. De overige velden worden volgtijdig gebruikt door verschillende verenigingen, die gebruik maken van het tweede clubgebouw. In dit geval is sprake van twee WOZ-objecten. Het eerste WOZ-object (met de gemeente als eigenaar en de vereniging als gebruiker) bestaat uit het ene gebouw met twee sportvelden. Het tweede WOZ-object bestaat uit de rest van het complex, waarbij de gemeente zowel eigenaar als gebruiker is (stelt beschikbaar voor volgtijdig gebruik).

Een ander voorbeeld doet zich voor bij een sportvereniging die op basis van een huurafhankelijk recht van opstal (harvo) een gebouw heeft geplaatst en de naastgelegen sportvelden ook bij anderen in gebruik zijn. In dat geval is sprake van drie WOZ-objecten. Enerzijds is er het sportveld, met de gemeente als eigenaar en gebruiker. Daarnaast het gebouw met de sportvereniging als eigenaar en gebruiker. En tenslotte de ondergrond van het gebouw met de gemeente als eigenaar en de sportvereniging als gebruiker. Als in dit voorbeeld de sportvelden in exclusief gebruik zijn bij de sportvereniging zal sprake zijn van twee objecten, omdat de ondergrond van het gebouw en de sportvelden een samenstel vormen.

Bronnen

Hof Arnhem-Leeuwarden 18 september 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:8254, Belastingblad 2018/396.

1.5.18 Gelden de afbakeningsregels voor recreatieterreinen ook voor volkstuincomplexen?

Nee, in de wettekst wordt expliciet gezegd dat het terrein bestemd moet zijn voor verblijfsrecreatie. Dat betekent dat men er ook moet kunnen overnachten. In veel volkstuincomplexen is overnachten juist niet toegestaan en dat betekent dat de afbakeningsregels voor recreatieterreinen niet van toepassing zijn op volkstuincomplexen. Het enkele feit dat soms overnachting plaatsvindt, maakt niet dat het terrein bestemd is voor verblijfsrecreatie.

Bronnen

Artikel 16, onder e, van de Wet WOZ.

1.5.19 Is de vorm van exploitatie van belang bij de vorming van een recreatiesamenstel?

Een recreatieterrein vormt ingevolge art. 16 Wet WOZ alleen dan één gezamenlijk belastingobject, indien het naar de omstandigheden één terrein vormt bestemd voor verblijfsrecreatie en als zodanig wordt geëxploiteerd. In de wetgeschiedenis is slechts bepaald dat sprake moet zijn van 'enigerlei vorm van exploitatie' en niet uitsluitend commerciële exploitatie. Een winstoogmerk is dus niet vereist. Het gaat er vooral om dat het terrein 'als zodanig' wordt geëxploiteerd. 'Als zodanig' moet uitgelegd worden als: 'overeenkomstig de bestemming'. Omstandigheden als het aantal exploitanten en welke persoon of personen de opbrengsten ten goede komen doen niet ter zake.

Indien sprake is van verschillende eigenaren, bijvoorbeeld omdat sommige recreatiewoningen individueel in eigendom zijn bij derden of voor recreatiewoningen beperkte rechten zijn gevestigd, zoals een opstalrecht of erfpacht, dan blijven de recreatiewoningen die afzondelijk in eigendom zijn of waarvoor een beperkt recht is gevestigd, buiten het samenstel.

Bronnen
Hoge Raad 17 februari 2017, ECLI:NL:HR:2017:262, Belastingblad 2017/122.

1.5.20 Is een zendinstallatie een zelfstandig WOZ-object?

Ja, in de meeste gevallen is een zendinstallatie een zelfstandig WOZ-object. Zendinstallaties komen echter in een groot aantal verschijningsvormen voor. Wanneer sprake is van een installatie (bijvoorbeeld een GSM-antenne) die geplaatst is op een gebouw, zal doorgaans de gehele installatie als vrijgesteld werktuig zijn aan te merken. In dat geval kan een waardevaststelling voor het object achterwege blijven. Ook registratie van dit WOZ-object kan achterwege blijven.

Wanneer de zendinstallaties niet op een gebouw zijn geplaatst, maar een op zich gebouwd eigendom zijn (bijvoorbeeld een vrijstaande toren of mast), is dit gebouwd eigendom een zelfstandig WOZ-object. Bij de waardebepaling zullen de installaties als vrijgesteld werktuig buiten aanmerking gelaten worden. Gezien de waarde van de toren of de mast zal in dit geval wel een WOZ-waarde worden vastgesteld.

Als op een dergelijke zendmast installaties van verschillende providers zijn geplaatst, zal in beginsel sprake zijn van meerdere WOZ-objecten. Voor de installaties zal net als bij de installaties op een ander gebouwd eigendom doorgaans gelden dat deze als vrijgesteld werktuig zijn aan te merken. In dat geval kan een waardevaststelling voor de verschillende installaties achterwege blijven en resteert uitsluitend de WOZ-beschikking voor de zendmast.

1.5.21 Hoe wordt een zonnepark afgebakend?

Een zonnepark is in het algemeen een samenstel van gebouwde en ongebouwde eigendommen. Tot het zonnepark behoort ook de grond waarop het zonnepark is geplaatst. De bouwwerken en installaties waaruit het zonnepark bestaat zijn naar aard en inrichting bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven en daarmee onroerend. Deze bouwwerken en installaties zijn een op zichzelf gebouwd eigendom. Dat technisch de mogelijkheid bestaat de bouwwerken en installaties te verplaatsen doet daaraan niet af.

1.5.22 Hoe worden zonnepanelen afgebakend?

Wanneer de zonnepanelen eigendom zijn van, en in gebruik zijn bij, dezelfde belanghebbenden als de eigenaar respectievelijk gebruiker van het gebouw vormen de zonnepanelen een bestanddeel van het gebouw.

Wanneer de zonnepanelen een andere eigenaar hebben (opstalrecht) of gebruiker (bijvoorbeeld energiecorporatie) zal de ‘zonne-energiecentrale’ op het dak een zelfstandig WOZ-object vormen. Dit WOZ-object bestaat dan uit de zonnepanelen, de elektronica en de aansluiting op het elektriciteitsnet.

Als de eigenaar van de onroerende zaak de zonnepanelen huurt, maar er geen opstalrecht is gevestigd, worden de panelen door natrekking bestanddeel van de woning.

1.5.23 Hoe worden zonnepanelen op een bedrijfsverzamelgebouw of een appartementencomplex afgebakend?

Er is dan sprake van gemeenschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld de lift in een complex met flatwoningen of de entree in een bedrijfsverzamelgebouw. De waarde van de gemeenschappelijke voorzieningen is onderdeel van de waarden van de WOZ-objecten binnen het complex. De zonnepanelen worden dus niet als afzonderlijk WOZ-object afgebakend en er wordt ook geen afzonderlijke waarde voor bepaald.

1.5.24 Is een transformatorstation een zelfstandig WOZ-object?

Nee. Een transformatorstation (doorgaans trafo genoemd) is onderdeel van het elektriciteitdistributienetwerk. De trafo's zijn met kabels aan elkaar verbonden en hebben buiten het netwerk geen zelfstandige functie. Daarom wordt het distributienetwerk van één provider dat zelfstandig is aangesloten op het hoogspanningsnetwerk als één WOZ-object afgebakend. Deze afbakening is onafhankelijk van de wijze waarop de rechten op de grond waarop deze trafo's, staan is geregeld (wel of geen opstalrechten zijn gevestigd).

Dit is alleen anders indien een trafo géén eigendom is van de energiemaatschappij maar bijvoorbeeld eigendom is van een onderneming waarbij deze trafo volledig in gebruik is om het bedrijf of complex van deze onderneming aan te sluiten op het electriciteitsnetwerk.

1.5.25 Is een hoogspanningsmast een zelfstandig WOZ-object?

Nee. Een hoogspanningsmast is onderdeel van het hoogspanningsnetwerk. De hoogspanningsmasten zijn met kabels aan elkaar verbonden en hebben buiten het netwerk geen zelfstandige functie. Daarom wordt een hoogspanningsstraat van één eigenaar binnen de grenzen van de gemeente als één WOZ-object afgebakend. Deze afbakening is onafhankelijk van de wijze waarop de rechten op de grond waarop deze hoogspanningsmasten, staan is geregeld (wel of geen opstalrechten zijn gevestigd). In dit geval is, op basis van het tweede lid van artikel 5:20 BW, sprake van horizontale natrekking.

1.5.26 Is een datacenter een zelfstandig object of maakt het onderdeel uit van een (informatie-)netwerk?

Datacenters zijn in beginsel zelfstandige objecten. Net zoals een energiecentrale niet dienstbaar is aan het elektriciteitsnetwerk, is ook een datacenter niet dienstbaar aan een informatienetwerk. Daarom is er geen sprake van een samenstel met die informatienetwerken. Ook wanneer sprake is van een datacenter dat in het kader van beveiliging of continuiteit een kopie van de data van een ander datacenter beheert, is wat betreft de onroerende zaak geen sprake van (onderlinge) dienstbaarheid en dus geen sprake van een samenstel.

1.5.27 Heeft de Wet belastingen op milieugrondslag invloed op het vormen van een samenstel?

Nee. Bij het vormen van een samenstel gelden alleen de voorschriften van artikel 16 van de Wet WOZ. Het feit dat door de Wet belastingen op milieugrondslag een belastingplichtige belang heeft bij het vormen van een samenstel mag geen invloed hebben op de objectieve afbakening in het kader van de Wet WOZ.

Bronnen

Artikel 16 van de wet WOZ

1.5.28 Geldt er een maximale grootte voor WOZ-objecten?

Nee, uitsluitend de gemeentegrens vormt de uiterste grens. Dit betekent dat bijvoorbeeld alle openbare wegen in een gemeente, die eigendom van de gemeente zijn, één WOZ-object kunnen vormen, omdat ze naar omstandigheden beoordeeld bij elkaar behoren. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor alle rijkswegen binnen een gemeente en alle spoorwegen met bijbehorende voorzieningen.

Overigens betreffen dit voorbeelden van WOZ-objecten waarvoor op basis van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ geen waarde bepaald hoeft te worden, omdat ze geheel bestaan uit onderdelen waarvan de waarde buiten aanmerking blijft. Omdat sprake is van onroerende zaken die op grond van een wettelijk voorschrift als ongebouwd aangemerkt worden is ook registratie van de afbakening van deze onroerende zaken niet verplicht.

Een ander voorbeeld is een groep door kabels verbonden hoogspanningsmasten. De masten maken onderdeel uit van één onroerende zaak die alle hoogspanningsmasten van dezelfde maatschappij in die gemeente omvat. Ook de kabels behoren tot deze onroerende zaak, maar de waarde van deze kabels blijft bij de waardebepaling buiten aanmerking (werktuigenuitzondering). Hieruit volgt dat het “stelsel” van hoogspanningsmasten één WOZ-object is. In de praktijk wordt elke mast als afzonderlijk deelobject getaxeerd.

1.5.29 Leidt de aanwezigheid van een brandgang tot een aanpassing van de objectafbakening?

In dit antwoord gaan we niet in op brandgang in de vorm van een open strook in een bos, die het overslaan van brand bemoeilijkt en de toegang voor de brandweer vergemakkelijkt. We hebben het hier over de gang tussen huizen, die enerzijds van belang is als vluchtroute bij brand, maar die in reguliere situaties wordt gebruikt als "achteringang". Van de brandgang achter een rij woningen maken vaak alle bewoners van de rij, en soms ook niet-bewoners, gebruik. Meestal rust er een erfdienstbaarheid (een recht van overpad) op voor de erven waarvan de eigenaars gebruik maken van het pad. Er zijn diverse juridische eigendomssituaties denkbaar.

Van de gerechtigde tot een erfdienstbaarheid kan niet worden gezegd dat die het genot heeft van de onroerende zaak. Volgens de regels van de Wet WOZ wordt de eigenaar en gebruiker van de woning gezien als de belanghebbende. De gerechtigde van de erfdienstbaarheid is geen genothebbende. De brandgang wordt daarom niet afgebakend als een afzonderlijke onroerende zaak. Dat leidt ertoe dat er geen aanleiding is de objectafbakening aan te passen. Woning, tuin en brandgang vormen een samenstel in de zin van artikel 16 onderdeel d Wet WOZ. De aanwezigheid van een erfdienstbaarheid wijzigt de objectafbakening dus niet. Mogelijk is er wel een effect op de waarde van het object. Dit kan het geval zijn als de aanwezigheid van de brandgang betekent dat de woning een tuin heeft die kleiner is dan op grond van de oppervlakte van het perceel verwacht mag worden.

Bronnen
Hof Amsterdam 17 november 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:3945.
Hof Amsterdam 19 november 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:3143,
Belastingblad 2021/65 (Hoge Raad 16 juli 2021, ECLI:NL:HR:2021:1181,
Belastingblad 2021/316 (artikel 81RO)).
Hof 's-Hertogenbosch 31 december 2020,
ECLI:NL:GHSHE:2020:4103, Belastingblad 2021/127.

1.5.30 Moet voor gemeenschappelijke voorzieningen en mandelige percelen een afzonderlijke waarde worden bepaald?

Gemeenschappelijke voorzieningen zijn bijvoorbeeld de lift in een complex met flatwoningen of de entree in een bedrijfsverzamel-gebouw. Een mandelig perceel is bijvoorbeeld het gezamenlijke achterpad bij een blok koopwoningen.

Voor gemeenschappelijke voorzieningen en voor mandelige percelen wordt geen afzonderlijke waarde bepaald. Bij de waardebepaling van de afzonderlijke WOZ-objecten (de woningen in het flatcomplex, de winkels in het winkelcentrum, de kantoorunits in het bedrijfsverzamelgebouw en de afzonderlijke eigen-woningen in het blok) wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de gemeenschappelijke voorzieningen of van het mandelige perceel. Er worden voor deze gemeenschappelijke voorzieningen of voor de mandelige percelen daarom ook geen afzonderlijke WOZ-beschikkingen genomen. Voor zover de gemeenschappelijke voorzieningen of het mandelige perceel gekoppeld zijn aan de kadastrale oppervlakte, wordt deze oppervlakte ondergebracht in een sluimerend WOZ-object zodat een sluitende relatie met de kadastrale administratie gewaarborgd is.

Bronnen

Hoge Raad 8 juni 1994, ECLI:NL:HR:1994:ZC5685, Belastingblad 1994/659.
Hoge Raad 10 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1860, Belastingblad 2022/46.

1.6 De administratie

1.6.1 Moet voor elk WOZ-object een waarde worden bepaald?

Nee. In de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken is bepaald dat de waarde van bepaalde onroerende zaken of onderdelen daarvan buiten aanmerking blijft. Belangrijke voorbeelden van deze “vrijstelling” betreffen de bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond en de openbare wegen. WOZ-objecten die geheel bestaan uit dergelijke cultuurgrond of uit openbare wegen, hebben daarmee automatisch de WOZ-waarde nul. Het jaarlijks formeel vaststellen van deze WOZ-waarde (het verzenden van een beschikking) kan achterwege blijven.

Bronnen
Artikel 18, vierde lid, van de Wet WOZ en de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ.

1.6.2 Wat is een sluimerend WOZ-object en wat is de waarde hiervan?

Een sluimerend WOZ-object is een administratief object zonder waarde dat gebruikt wordt om een sluitende relatie tussen de WOZ-administratie en de kadastrale administratie te waarborgen. Het sluimerend WOZ-object legt vast welke kadastrale oppervlakte niet afzonderlijk kan worden toegekend aan een WOZ-object. Dit komt bijvoorbeeld voor bij de ondergrond van een appartementencomplex of een bedrijfsverzamelgebouw.

1.6.3 Wat zijn bij de objectafbakening de aandachtspunten voor de WOZ-administratie?

Uit artikel 16 van de Wet WOZ vloeit voort dat het hele grondgebied van een gemeente bestaat uit WOZ-objecten. Deze moeten worden afgebakend en geadministreerd. Enkele categorieën WOZ-objecten blijven bij de waardebepaling buiten aanmerking. Deze WOZ-objecten zijn voor een gedeelte wel van belang voor de afnemers. Deze WOZ-objecten worden dan ook vastgelegd in de Basisregistratie WOZ en geleverd aan de Landelijke Voorziening WOZ.

Tevens geldt voor alle onroerende zaken dat zij van belang zijn voor de volledigheidscontrole en correcte verwerking van mutaties. Alle objecten moeten daarom in de gemeentelijke WOZ-administratie opgenomen zijn.

De volgende categorieën objecten moeten in de Basisregistratie WOZ zijn geregistreerd conform de regels van objectafbakening en worden geleverd aan de Landelijke Voorziening WOZ:

a) objecten waarvoor een beschikking is verzonden of nog verzonden moet worden;

b) sluimerende objecten; en

c) gebouwde uitgezonderde objecten.

1.6.4 Op welke manieren kunnen ongebouwde uitgezonderde objecten in de gemeentelijke administratie worden vastgelegd?

De gegevens van ongebouwde uitgezonderde objecten worden niet vastgelegd in de Basisregistratie WOZ. Deze categorie objecten wordt op één van onderstaande vier manieren in de gemeentelijke WOZ-administratie opgenomen:

- de uitgezonderde ongebouwde objecten worden volledig, conform de regels voor de objectafbakening, opgenomen in het centrale bestand met WOZ-objecten (bijvoorbeeld een WOZ-object dat ook bestaande uit bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond van ondernemer X);
- alle uitgezonderde ongebouwde objecten worden opgenomen in het centrale bestand met WOZ-objecten, maar niet volledig conform de regels voor de objectafbakening (bijvoorbeeld alle natuurgebieden van Staatsbosbeheer als één object, ongeacht de vraag of sprake is van een samenstel). In de praktijk wordt dit aangeduid als “container”;
- de uitgezonderde ongebouwde objecten worden niet opgenomen in het centrale bestand met WOZ-objecten, maar in een ander administratief bestand (bijvoorbeeld kadastraal bestand, afzonderlijke database of spreadsheet). Hierbij wordt een aantekening gemaakt met betrekking tot de reden van “uitzondering”;
- het onderscheid tussen WOZ-objecten die deel uitmaken van de Basisregistratie WOZ en de “ongebouwde uitgezonderde objecten” wordt gemaakt in een GIS-systeem (digitale WOZ-kaart) en alleen van de eerste soort objecten worden de gegevens vastgelegd in het WOZ-objectenbestand.

Dit betekent dat voor uitgezonderde ongebouwde objecten niet altijd volledig voldaan hoeft te zijn aan de eisen met betrekking tot de objectafbakening, als correcte levering aan de Landelijke Voorziening WOZ, volledigheid van de administratie en correcte bijhouding gewaarborgd zijn.

1.6.5 Wat wordt verstaan onder een “redelijke inspanning” bij de controle of het gehele gemeentelijke grondgebied adequaat in WOZ-objecten is ingedeeld (de volledigheidscontrole)?

Van een gemeente wordt een redelijke inspanning verwacht om de volledigheid van de WOZ-administratie te waarborgen. Hieronder verstaan we dat een gemeente ten minste jaarlijks controleert of de oppervlakte van de WOZ-objecten nog aansluit op de totale gemeentelijke kadastrale oppervlakte. Daarnaast wordt ten minste jaarlijks een volledigheidstoets gedaan waarin wordt beoordeeld of alle kadastrale onroerende zaken aan één of meer WOZ-objecten zijn gekoppeld. Tot slot wordt ten minste jaarlijks een controle uitgevoerd waarbij wordt beoordeeld of er geen WOZ-objecten ten onrechte zijn aangemerkt als uitgezonderd object.

Dit waarborgen omvat enerzijds het ervoor zorgen dat de gehele kadastrale oppervlakte, alle kadastrale percelen en appartementen in de WOZ-administratie zijn opgenomen en correct gekoppeld zijn aan één of meer WOZ-objecten.

Anderzijds houdt dit in dat er geen WOZ-objecten ten onrechte zijn aangewezen als een uitgezonderd ongebouwd WOZ-object. Het is van belang dat de gemeente zelf regelmatig de juistheid en volledigheid van de aansluiting op de Basisregistratie Kadaster beoordeelt en permanent bewaakt. Voor het controleren van de volledigheid kan de gemeente gebruikmaken van het Beoordelingsprotocol Aansluiting Basisregistratie Kadaster.

1.6.6 Wat is het beoordelingsprotocol aansluiting Basisregistratie Kadaster en waar is het te vinden?

Het beoordelingsprotocol aansluiting Basisregistratie Kadaster is een, door de Waarderingskamer opgesteld, hulpmiddel voor gemeenten om op een doelmatige wijze te bewaken dat de WOZ-administratie volledig is. Dit protocol is te vinden op www.waarderingskamer.nl en in de Waarderingsinstructie die door de Waarderingskamer is gepubliceerd. Dit protocol kan voor meerdere doeleinden worden gebruikt. De gemeente kan het protocol gebruiken in het kader van de zelfevaluatie voor dit onderwerp, maar kan de resultaten bijvoorbeeld ook gebruiken om de accountant van de gemeente of de Waarderingskamer ervan te overtuigen dat de volledigheid van de WOZ-administratie (en daarmee van de belastingadministratie) in voldoende mate is gewaarborgd.

Parallel aan het gebruik van het beoordelingsprotocol aansluiting Basisregistratie Kadaster is ook het beoordelingsprotocol aansluiting Basisregistratie adressen en gebouwen van belang voor het bewaken en waarborgen van de volledigheid van de WOZ-administratie.

1.6.7 Welke kwaliteitseisen gelden bij de bewaking van de volledigheid en juistheid van de objectafbakening?

Bij de bewaking van de volledigheid en juistheid van de objectafbakening gelden de volgende kwaliteitseisen:

- De gehele kadastrale oppervlakte en alle kadastrale objecten zijn in de WOZ-administratie opgenomen;
- Alle verblijfsobjecten en panden zonder verblijfsobject zijn opgenomen in de WOZ-administratie;
- Er zijn geen objecten ten onrechte aangewezen als een uitgezonderd WOZ-object.

De beoordeling of een uitgezonderd object terecht is uitgezonderd kan achterwege blijven, wanneer de waarde van het desbetreffende ongebouwde perceel naar verwachting lager uitkomt dan de toegestane efficiencyvrijstelling (artikel 220h Gemeentewet, € 12.000 of een in de belastingverordening te bepalen lager bedrag). In dat geval kan de gemeente er zonder nader onderzoek vanuit gaan dat de uitzondering van toepassing blijft en dat waardebepaling achterwege kan blijven. Wanneer de waarde van het desbetreffende ongebouwde perceel naar verwachting hoger uitkomt dan bestaat de beoordeling tenminste uit het nagaan wanneer de juiste toepassing van de uitzondering voor het laatst is geverifieerd en of zich sinds die tijd mutaties met betrekking tot het perceel hebben voorgedaan.

Alle controles worden afgerond met het trekken van conclusies over de juistheid van de objectafbakening en de bewaking van de volledigheid van de WOZ-administratie en met het vastleggen van eventuele maatregelen. Conclusies en maatregelen vallen onder de verantwoordelijkheid van degene die voor de desbetreffende gemeente de verantwoordelijkheid draagt voor de WOZ-uitvoering. Maatregelen die voortvloeien uit een dergelijk onderzoek zijn in beginsel binnen een jaar afgerond.

Bronnen

Waarderingsinstructie 2017

1.6.8 Welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de aansluiting op de Basisregistratie Kadaster?

Het in de WOZ-administratie vastleggen van de afbakening van WOZ-objecten door de koppeling met de Basisregistratie Kadaster stelt een aantal inhoudelijke eisen aan (de bijhouding van) de WOZ-administratie. De Waarderingskamer hanteert voor de aansluiting van de WOZ-administratie op de Basisregistratie Kadaster de volgende criteria:

- Elk WOZ-object is gekoppeld aan ten minste één kadastraal perceel of appartementsrecht;
- De gekoppelde kadastrale percelen en appartementsrechten staan in de Basisregistratie Kadaster ook als actueel perceel of appartementsrecht geregistreerd (met dus ook in de historie een consistente relatie);
- Er is sprake van in grootte consistente relatie tussen de WOZ-objecten (grondoppervlakte) en de kadastrale percelen of appartementsrechten (kadastrale oppervlakte);
- Alle kadastrale percelen en appartementsrechten zijn gekoppeld aan één of meer WOZ-objecten, tenzij sprake is van een ongebouwde onroerende zaak die valt onder de "uitgezonderde objecten";
- Er vindt een terugmelding aan de Basisregistratie Kadaster plaats indien een koppeling niet volledig consistent mogelijk is, doordat er mogelijk een fout zit in de Basisregistratie Kadaster (gerede twijfel).

1.6.9 Welke kwaliteitseisen worden gesteld aan de aansluiting op de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)?

Het in de WOZ-administratie vastleggen van de afbakening van WOZ-objecten stelt eisen aan (de bijhouding van) de vastlegging van de relatie tussen WOZ-objecten en verblijfsobjecten panden in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De Waarderingskamer hanteert voor de aansluiting van de WOZ-administratie op de BAG de volgende criteria:

- In de Basisregistratie WOZ kunnen aan een WOZ-object één of meer verblijfsobjecten en één of meer panden uit de BAG gekoppeld zijn. Er wordt alleen een koppeling naar een pand geregistreerd, wanneer dit een pand is zonder verblijfsobject of in ieder geval wanneer aan dit WOZ-object geen verblijfsobject is gekoppeld dat in het desbetreffende pand is gelegen;
- In de gemeentelijke administratie zal de koppeling naar verblijfsobjecten of panden in de BAG gelegd worden naar WOZ-deelobjecten. Een WOZ-deelobject is gekoppeld aan maximaal één verblijfsobject of maximaal één pand;
- De gekoppelde verblijfsobjecten en panden staan in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen ook als actueel verblijfsobject of pand geregistreerd (dus niet met de status "ingetrokken"of " ten onrechte opgevoerd", respectievelijk "gesloopt", "niet gerealiseerd" of "ten onrechte opgevoerd" (met ook in de historie een consistente relatie);
- Alle actuele verblijfsobjecten gekoppeld zijn aan één of meer WOZ-objecten;
- Alle actuele panden waarin volgens de BAG geen verblijfsobject is gelegen, gekoppeld zijn aan één of meer WOZ-objecten;
- Er vindt een terugmelding aan de BAG plaats indien een koppeling niet volledig consistent mogelijk is, doordat er mogelijk een fout zit in de BAG (gerede twijfel).

1.6.10 Welke criteria gelden voor de bewaking van de volledigheid en juistheid van de objectafbakening?

Met betrekking tot de bewaking van de volledigheid en juistheid van de objectafbakening hanteert de Waarderingskamer de volgende criteria:

- ten minste eenmaal per jaar vindt een controle van de volledigheid van de WOZ-administratie plaats. In deze controle staat centraal of de gemeente de gehele oppervlakte van de gemeente correct in de administratie heeft verwerkt, of alle WOZ-objecten in de WOZ-administratie zijn opgenomen, of alle relevante kadastrale percelen en kadastrale appartementen aan een WOZ-object zijn gekoppeld, of alle relevante verblijfsobjecten en panden uit de BAG aan een WOZ-object zijn gekoppeld en of alle objecten terecht zijn aangemerkt als wel of niet uitgezonderd object;
- bij de periodieke beoordeling van de volledigheid van de WOZ-administratie wordt geïnventariseerd of er sinds de vorige controle wijzigingen van bestemming (bestemmingsplan) zijn gerealiseerd die gevolgen kunnen hebben voor het van toepassing zijn van een uitzondering bij de waardebepaling. Bij het verwerken van mutaties die voortvloeien uit deze gewijzigde bestemmingsplannen kan eenzelfde doelmatige werkwijze worden gehanteerd als bij de verwerking van kadastrale mutaties met betrekking tot ongebouwde uitgezonderde objecten.

HOOFDSTUK 2:
Objectkenmerken

2.1 De samenhang WOZ-objectkenmerken en BAG

1. Welke objectkenmerken worden in de Basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) geregistreerd?
2. Worden mutaties in de BAG direct verwerkt in de (geregistreerde objectkenmerken in de) WOZ-administratie?
3. Worden mutaties (correcties) in de objectkenmerken in de WOZ-administratie verwerkt in de BAG?
4. Is bouwjaar en de gebruiksoppervlakte die wordt gebruikt bij de WOZ-taxatie altijd gelijk aan de gegevens in de BAG?
5. Is de definitie van bouwjaar voor de BAG gelijk aan die voor de WOZ-administratie?
6. Is de definitie van gebruiksoppervlakte voor de BAG gelijk aan die voor de WOZ-administratie?
7. Gelden voor de BAG en de WOZ-administratie dezelfde eisen voor de nauwkeurigheid van de gemeten gebruiksoppervlakte?

2.2 Objectkenmerken woningen

1. Welke objectkenmerken van woningen moeten verzameld worden?
2. Moeten van alle woningen dezelfde objectkenmerken verzameld worden?
3. Moeten bij elke herwaardering steeds dezelfde objectkenmerken gebruikt worden voor de waardebepaling?
4. Hoe wordt het soort woning aangeduid?
5. Moet van elke woning de gebruiksoppervlakte bepaald worden?
6. Wat is de nauwkeurigheidsmarge bij de oppervlakte van een woning? Is bijvoorbeeld een nauwkeurigheid van 5% in de oppervlakte van een woning acceptabel?
7. Wat is het bouwjaar van een woning?
8. In hoeverre moet bij de herwaardering onderzoek verricht worden naar gebreken die lastig te achterhalen zijn als bodemvervuiling, rotte vloeren of slechte heipalen?

2.3 Objectkenmerken niet-woningen

1. Welk meetvoorschrift wordt gebruikt bij het bepalen van de oppervlakte van niet-woningen?
2. Wat is het bouwjaar van een niet-woning?
3. Hoe wordt het soort niet-woning aangeduid?

2.4 De bijhouding van objectkenmerken

1. Wat wordt bedoeld met de norm dat van ieder object de objectkenmerken iedere vijf jaar moeten worden gecontroleerd?
2. Kunnen gemeenten de geregistreerde objectkenmerken verbeteren via “voormeldingen”?
3. Welke bronnen zijn er voor het actueel houden van de volledigheid en juistheid van objectkenmerken?
4. Welke criteria gelden voor de beoordeling van het beheer van de objectkenmerken?

2.1 De samenhang WOZ-objectkenmerken en BAG

2.1.1 Welke objectkenmerken worden in de Basisregistraties adressen en gebouwen (BAG) geregistreerd?

In de BAG worden de volgende objectkenmerken vastgelegd: bouwjaar (per pand);

- gebruiksoppervlakte (per verblijfsobject);
- geometrie (per pand vlak van “bovenaanzicht” en puntcoördinaten verblijfsobject);
- gebruiksdoel (bijvoorbeeld “woonfunctie”);
- “adres” (woonplaatsnaam, openbare ruimtenaam, huisnummer).

2.1.2 Worden mutaties in de BAG direct verwerkt in de (geregistreerde objectkenmerken in de) WOZ-administratie?

Ja, maar niet alle. Een mutatie in het gebruiksdoel wordt bijvoorbeeld niet verwerkt in de WOZ-administratie. Bij de verwerking moet wel rekening gehouden worden met het moment waarop de desbetreffende mutatie ook in de werkelijkheid wordt gerealiseerd. Een BAG-object moet binnen vier werkdagen na het verlenen van de omgevingsvergunning geregistreerd zijn in de BAG. Het kan zijn dat de bouw pas veel later begint. Voor de WOZ is vooral van belang, wanneer de (ver)bouw begint en wanneer deze (ver)bouw gereed is.

Het is daarom van belang dat de BAG-mutaties altijd direct worden doorgegeven aan de WOZ-administratie. Een nieuw gevormd BAG-object kan in de WOZ-administratie dan bijvoorbeeld geregistreerd worden door deze te koppelen aan een WOZ-deelobject met de status “gevormd, niet actief”. Dit BAG-object waarvoor een vergunning is verleend, maar dat nog niet is gerealiseerd, kan dan in de WOZ-administratie worden “gevolgd”. Per 1 januari kan dan bijvoorbeeld beoordeeld worden of inmiddels met de bouw is begonnen, wanneer niet eerder een signaal “bouw gestart” is ontvangen.

2.1.3 Worden mutaties (correcties) in de objectkenmerken in de WOZ-administratie verwerkt in de BAG?

Ja, wanneer deze mutaties of correcties de gebruiksoppervlakte, het bouwjaar of de geometrie van het pand betreffen. Voor een correcte registratie in de BAG moeten de mutaties en correcties worden voorzien van een brondocument. Het creëren van dit brondocument omvat dan direct de controle of de gegevens correct zijn en voldoen aan de eisen van de BAG. De BAG is immers ontleend aan formele brondocumenten zoals omgevingsvergunningen, huisnummerbesluiten of een proces verbaal van een constatering. Degene die een verschil met de BAG constateert, of bijna zeker weet dat er een verschil is tussen administratie en werkelijkheid (formeel: “gerede twijfel”), is verplicht dit te melden bij de verantwoordelijke voor de BAG. Die is op zijn beurt verplicht om een onderzoek in te stellen (en bij wijziging ook te zorgen voor een brondocument dat kan worden ingeschreven).

Wanneer bij het bijhouden van WOZ-objectkenmerken of bij andere WOZ-processen, zoals het afhandelen van bezwaren geconstateerd wordt dat de werkelijkheid niet (meer) in overeenstemming is met de BAG, betekent dit dus dat de WOZ-medewerker hiervan een terugmelding doet aan de beheerder van de BAG. Als de bijhoudingsprocessen beide binnen de dezelfde organisatie plaatsvinden kunnen veel werkzaamheden voor WOZ en BAG op een efficiënte manier op elkaar afgestemd worden.

2.1.4 Is bouwjaar en de gebruiksoppervlakte die wordt gebruikt bij de WOZ-taxatie altijd gelijk aan de gegevens in de BAG?

Nee, niet altijd. Bij de WOZ-taxaties worden de gebruiksoppervlakte en het bouwjaar gebruikt van objecten die vaak “kleiner” zijn dan in de BAG worden geregistreerd. Bijvoorbeeld wanneer een woning in 1950 is gebouwd, dan heeft het pand in de BAG een bouwjaar 1950. Dit bouwjaar verandert niet, ook niet als er in 1990 een aanbouw is gerealiseerd en in 2010 een serre is aangebouwd. In de WOZ-taxatie zal gekeken worden naar het WOZ-deelobject “aanbouw” met een bouwjaar 1990 en een WOZ-deelobject “serre” met een bouwjaar 2010, in de WOZ blijft bij het WOZ-deelobject het bouwjaar van het hoofdgebouw ook op 1950 staan. De bouwjaren van de aanbouw en de serre komen dus niet voor in de BAG. Wel zal het bouwjaar van een WOZ-deelobject nooit eerder liggen dan het BAG-bouwjaar van het pand waarin dat WOZ-deelobject is gelegen.

Dit geldt op overeenkomstige wijze voor de gebruiksoppervlakte. Bij de WOZ-taxatie (van woningen) wordt gekeken naar de gebruiksoppervlakte per WOZ-deelobject. Daarbij vormen vaak meerdere WOZ-deelobjecten één verblijfsobject. De optelling van de gebruiksoppervlakten van die WOZ-deelobjecten moet dan wel overeenkomen met de gebruiksoppervlakte van dat verblijfsobject in de BAG.

Op deze manier wordt op een passende wijze invulling gegeven aan het “verplicht gebruik” van de authentieke gegevens in de BAG en aan de gewenste duidelijkheid voor belanghebbenden. Dit betekent ook dat wanneer bij de WOZ-taxatie of andere WOZ-werkzaamheden blijkt dat de gegevens in de BAG niet kloppen dat deze ook aangepast moeten worden. Dit kan bereikt worden door het doen van een terugmelding aan de BAG (wanneer de bijhouding van WOZ-administratie en BAG van elkaar gescheiden zijn) of door directe verwerking in de BAG (wanneer sprake is van geïntegreerde werkprocessen binnen bijvoorbeeld één afdeling).

Zowel voor de BAG als voor de WOZ geldt dat het oorspronkelijke bouwjaar geregistreerd wordt en blijft. Een renovatie leidt dus niet tot een correctie van het bouwjaar. Alleen wanneer een (WOZ-deel)object volledig wordt gesloopt en een nieuw object wordt gebouwd, krijgt dit nieuwe (deel)object een nieuw bouwjaar.

2.1.5 Is de definitie van bouwjaar voor de BAG gelijk aan die voor de WOZ-administratie?

Ja, de BAG definieert bouwjaar als “de aanduiding van het jaar waarin een pand oorspronkelijk als bouwkundig gereed is of zal worden opgeleverd”. Dit komt overeen met de definitie voor de WOZ-administratie: “het jaar waarin het object of WOZ-deelobject bouwtechnisch tot stand is gekomen”.

Daarbij is wel van belang dat in de WOZ-administratie de bouwjaren voor later gerealiseerde onderdelen apart worden geregistreerd. In de WOZ-administratie wordt een afzonderlijk bouwjaar geregistreerd voor een aanbouw, terwijl dat bouwjaar niet wordt opgenomen in de BAG.

2.1.6 Is de definitie van gebruiksoppervlakte voor de BAG gelijk aan die voor de WOZ-administratie?

Ja, voor woningen vindt de WOZ-taxatie plaats op basis van de gebruiksoppervlakte. Zowel de BAG als de WOZ verwijzen daarbij naar de definitie van het begrip gebruiksoppervlakte in de norm NEN2580 en de Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen.

Daarbij is wel van belang dat in de WOZ-administratie de gebruiksoppervlakte voor relevante onderdelen van de woning apart wordt geregistreerd. In de WOZ-administratie wordt bijvoorbeeld een afzonderlijke gebruiksoppervlakte geregistreerd voor een aangebouwde serre, terwijl deze gebruiksoppervlakte van de serre in de BAG gewoon onderdeel zal uitmaken van de totale gebruiksoppervlakte van het verblijfsobject.

2.1.7 Gelden voor de BAG en de WOZ-administratie dezelfde eisen voor de nauwkeurigheid van de gemeten gebruiksoppervlakte?

In de praktijk gelden voor de gebruiksoppervlakte van woningen wel dezelfde kwaliteitseisen. De BAG heeft één algemene eis: “ten aanzien van de nauwkeurigheid van de oppervlakte is de maximaal toegestane afwijking in de oppervlakte van een verblijfsobject gesteld op 1,15 maal de wortel van de oppervlakte, met dien verstande dat bij objecten met een oppervlakte van 1 m² een toegestane afwijking geldt van 1 m² (100%).”

Voor de WOZ-taxatie van woningen gelden echter striktere eisen aan de gebruiksoppervlakte: “Absoluut verwachten we een nauwkeurigheid van tenminste 5%. Maar omdat de gebruiksoppervlakte vooral gebruikt wordt om woningen met elkaar te vergelijken, verwachten we dat de onderlinge verschillen nauwkeuriger ingemeten zijn. Daarom verwachten we een relatieve nauwkeurigheid van 3%. Dat betekent dat wanneer in een straat allemaal vergelijkbare woningen staan van circa 100 m², terwijl bij één woning sprake is van een aangebouwde serre, de nauwkeurigheid van het verschil tussen woningen met en zonder serre niet groter mag zijn dan 3 m². Verder geldt de expliciete eis dat gelijke woningen ook geregistreerd staan met exact dezelfde gebruiksoppervlakte.”

Op het eerste gezicht zou dit kunnen betekenen dat de gebruiksoppervlakten in de WOZ-administratie een betere nauwkeurigheid hebben dan de gebruiksoppervlakten in de BAG. Echter in de BAG is eveneens voorgeschreven dat wanneer er een gebruiksoppervlakte beschikbaar is met een hogere nauwkeurigheid/betrouwbaarheid dan de in de BAG geregistreerde gebruiksoppervlakte, dat dan die gebruiksoppervlakte wordt overgenomen in de BAG. Dit stimuleert een nauwe samenwerking tussen BAG en WOZ wat betreft het registreren en controleren van de gebruiksoppervlakten (van woningen).

Bronnen

Catalogus Basisregistratie Adressen en Gebouwen
WOZ Normatiek

2.2 Objectkenmerken woningen

2.2.1 Welke objectkenmerken van woningen moeten verzameld worden?

Uit een analyse van de marktgegevens ontstaat inzicht welke kenmerken de waarde van een woning bepalen. Hierbij kan nog onderscheid gemaakt worden tussen primaire objectkenmerken, secundaire objectkenmerken en locatiekenmerken.

Primaire objectkenmerken zijn de fysieke kenmerken van een WOZ-object en hebben een objectief/meetbaar karakter. In een aantal gevallen liggen deze vast in (of worden ontleend aan) een basisregistratie van binnen of van buiten de gemeente. Onder primaire objectkenmerken verstaan wij: de grootte (gebruiksoppervlakte, perceel grootte), het bouwjaar, het type/soort object en de registratie van objectdelen (aanwezigheid van tuinhuis, garage, dakkapel, voorzieningen, zoals zonnepanelen).

Secundaire objectkenmerken bevatten een oordeel over het WOZ-object en/of de omgeving waarin het WOZ-object ligt en hebben meer een relatief karakter. Ze worden vaak bepaald in vergelijking met andere (nabijgelegen) WOZ-objecten. Onder secundaire objectkenmerken verstaan wij ten minste: de kwaliteit/luxe, het onderhoudsniveau en de ligging (ten opzichte van zon, water, etc.). Daarnaast kunnen ook andere secundaire objectkenmerken worden geregistreerd, wanneer uit de marktanalyse blijkt dat deze van invloed zijn op de waarde. Het is van belang dat de secundaire objectkenmerken in de WOZ-administratie wel op een objectieve wijze worden bepaald en uniform worden geregistreerd.
Met bijvoorbeeld het energielabel of de energie-index wordt een kenmerk als de duurzaamheid van een woning ook geobjectiveerd.

Voor de taxatie van woningen is natuurlijk ook de locatie van groot belang. De locatiekenmerken kunnen op verschillende manieren tot uitdrukking gebracht worden in de taxatie en het taxatiemodel, zoals bijvoorbeeld door het vergelijken binnen postcodegebieden, buurten, maar ook gedefinieerde “waardegebieden”. Wanneer voor de taxatie (binnen het taxatiemodel) niet alleen vergelijkingen worden gemaakt binnen één postcodegebied of binnen één waardegebied, dan moeten ook de locatiekenmerken expliciet worden betrokken in het onderling vergelijken. Taxatiemodellen kunnen helpen bij het analyseren op welke wijze het waardeniveau voor woningen in een bepaalde omgeving beïnvloed wordt door locatiekenmerken, zoals het aantal woningen per hectare, de in de buurt aanwezige voorzieningen, zoals scholen en winkels en de mate van groen in de buurt of de afstand tot groenvoorzieningen.

De belanghebbende krijgt deze kenmerken van de woning op het taxatieverslag te zien. Verder worden natuurlijk alle aanvullende kenmerken verzameld die van belang zijn voor een correcte waardebepaling. Welke gegevens daarvoor in aanvulling op de genoemde kenmerken van belang zijn is afhankelijk van het type woning en van de lokale markt.

2.2.2 Moeten van alle woningen dezelfde objectkenmerken verzameld worden?

Nee, uit de marktanalyse kan blijken dat van een bepaald type woning andere kenmerken verzameld moeten worden, bijvoorbeeld bijzondere objectkenmerken zoals de indicatie of al dan niet een renovatie heeft plaatsgevonden bij woningen van een wat ouder bouwjaar, of bijzondere omgevingskenmerken zoals in bepaalde gebieden de indicatie over de aanwezigheid van bodemverontreiniging of de hinder van vliegtuiglawaai.
Het feit dat een bepaald kenmerk van belang is, kan niet alleen voortvloeien uit de marktanalyse, maar kan bijvoorbeeld ook aan het licht komen bij de behandeling van een bezwaarschrift of uit een beroepsprocedure.

2.2.3 Moeten bij elke herwaardering steeds dezelfde objectkenmerken gebruikt worden voor de waardebepaling?

Nee. Welke objectkenmerken relevant zijn kan door marktontwikkelingen veranderen. De voorkeuren van partijen op de woningmarkt veranderen namelijk steeds. Het kan noodzakelijk zijn om als gevolg van de marktontwikkeling voor de volgende waardepeildatum (voor een deel van de objecten) andere kenmerken te registreren. Of hiervan sprake is moet een punt van aandacht zijn bij de marktanalyse.

2.2.4 Hoe wordt het soort woning aangeduid?

Ten behoeve van een uniforme omschrijving en definiëring van woningen is in samenwerking met NVM, VastgoedPro, VBO Makelaar, VNG en de Waarderingskamer een Fotowijzer woningen opgesteld. De fotowijzer helpt bij het onderscheiden van verschillende woningtypen. Alle woningen zijn voorzien van een naamgeving, een definitie en een foto (www.waarderingskamer.nl).

Bronnen
Fotowijzer

2.2.5 Moet van elke woning de gebruiksoppervlakte bepaald worden?
Ja. Onder woning verstaan we in dit geval de objecten met een gebruikscode 10, 11 en 12. De gebruiksoppervlakte wordt voor verschillende toepassingen gebruikt. De Waarderingskamer heeft in samenwerking met de makelaarsorganisaties NVM, VBO Makelaar en VastgoedPro, Aedes, de VNG en met het Kadaster (als de beheerder van de BAG) de “meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen” ontwikkeld. Overheid en bedrijfsleven gebruiken daarmee dezelfde meetinstructie.

Het registreren van de gebruiksoppervlakte is relevant in het kader van de Wet BAG en in het kader van de Wet WOZ. De Wet BAG verplicht het vastleggen van de gebruiksoppervlakte van alle verblijfsobjecten. Vanaf 2022 is het daarnaast verplicht om de taxaties van woningen in het kader van de Wet WOZ uit te voeren op basis van de gebruiksoppervlakte.

2.2.6 Wat is de nauwkeurigheidsmarge bij de oppervlakte van een woning? Is bijvoorbeeld een nauwkeurigheid van 5% in de oppervlakte van een woning acceptabel?

Bij het beoordelen van de vraag of er nog sprake is van een acceptabele afwijking moet rekening worden gehouden met het gebruik van het desbetreffende gegeven bij de waardebepaling. Bij min of meer homogene woningbouw moet de oppervlakte van de woning nauwkeurig bekend zijn om relatief geringe verschillen ten opzichte van bijvoorbeeld de naastgelegen woningen zorgvuldig in de waardebepaling te betrekken. Met name de onderlinge verschillen tussen deze woningen moeten bekend (en vastgelegd) zijn.

Bij de taxatie van een meer individuele woning wijken de object-kenmerken noodzakelijkerwijs meer af ten opzichte van de vergelijkbare, verkochte woningen waarmee de te taxeren woning in de onderbouwing vergeleken wordt. Ook een potentiële gegadigde zal niet op zeer nauwkeurige wijze de oppervlakten met elkaar vergelijken. De invloed van de oppervlakte van deze individuele woningen op de marktprijzen is dan minder direct. Voor de meer individuele objecten zal daarom een nauwkeurigheid van 5% nog geen probleem hoeven te geven.

Hierbij geldt dan natuurlijk wel de eis dat de getaxeerde waarde niet direct samenhangt met de gemeten oppervlakte. Indien door de opbouw van de taxatie een fout van 5% in de oppervlakte automatisch ook een afwijking in de getaxeerde waarde van circa 5% tot gevolg heeft, dan geldt natuurlijk een veel striktere eis voor de nauwkeurigheid van de gemeten oppervlakte.

Wanneer de gebruiksoppervlakte gebruikt wordt om goed vergelijkbare woningen met elkaar te vergelijken om de onderlinge verschillen in beeld te brengen, is een betere nauwkeurigheid noodzakelijk. Bijvoorbeeld om de onderlinge verschillen tussen de woningen in een straat inzichtelijk te maken, omdat sommige woningen een aanbouw hebben en andere niet, is het belangrijk dat die onderlinge verschillen bekend zijn met een nauwkeurigheid van 3%. Tenslotte geldt de eis dat identieke woningen bij de WOZ-taxatie ook getaxeerd worden met exact dezelfde gebruiksoppervlakte.

In verband met de openbaarheid van de BAG en van WOZ-waarden van woningen is het verder van belang dat de gegevens in beide registraties met elkaar in overeenstemming zijn. Hierbij is relevant dat de BAG uitsluitend de gebruiksoppervlakte van het verblijfsobject als een geheel kent, terwijl voor de WOZ-taxaties veelal deelobjecten (met een afzonderlijke oppervlakte) worden geregistreerd.

2.2.7 Wat is het bouwjaar van een woning?

Het bouwjaar van een woning is het jaar waarin een woning is opgeleverd voor bewoning. Het bouwjaar van een woning komt in de meeste gevallen overeen met het bouwjaar dat in de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) is geregistreerd voor het pand waarin deze woning is gelegen. Dit kan alleen anders zijn, wanneer in een bestaand pand (bijvoorbeeld een monumentale kerk) later nieuwbouw-appartementen zijn gerealiseerd.

Dat wil niet zeggen dat de woning ook in het bouwjaar voor het eerst bewoond zal zijn (leegstand). Het is mogelijk dat objecten in aanbouw een toekomstig (vermoedelijk) bouwjaar hebben. Bij appartementen is het mogelijk dat wanneer de opleverdata van de verschillende appartementen rond de jaarwisseling liggen, appartementen binnen één complex een verschillend bouwjaar krijgen. Meestal zal echter één bouwjaar voor het gehele complex worden geregistreerd.

Het kan voor de waardebepaling van belang zijn om van bepaalde onderdelen van de woning (zoals een aangebouwde garage of een gerealiseerde opbouw op de woning) een afwijkend bouwjaar te registeren. Dat gebeurt dan niet in de BAG, maar wel in de WOZ-administratie.

2.2.8 In hoeverre moet bij de herwaardering onderzoek verricht worden naar gebreken die lastig te achterhalen zijn als bodemvervuiling, rotte vloeren of slechte heipalen?

Tijdens de taxatie moet rekening worden gehouden met de factoren die redelijkerwijs bij de gemeente bekend kunnen zijn. Er hoeft niet ter plaatse bij elke woning te worden onderzocht in hoeverre er verborgen gebreken zijn. Wel dienen aanwezige rapporten van bijvoorbeeld bouw- en woningtoezicht in de taxatie te worden betrokken.

Een afwijkende verkoopprijs kan tijdens de marktanalyse een signaal zijn voor een dergelijk “gebrek” aan de woning. Indien uit de marktanalyse blijkt dat de verkoopprijs van een woning beïnvloed is door een dergelijke omstandigheid, moet wel onderzocht worden of andere verkoopprijzen mogelijkerwijs op dezelfde wijze zijn beïnvloed. Eventueel vindt voor die groep woningen een nader onderzoek plaats om te constateren of de woningen inderdaad de genoemde gebreken vertonen.

Wanneer in een bepaald gebied of voor een bepaalde groep woningen bekend is dat zich bijvoorbeeld funderingsproblemen voordoen, zal de gemeente binnen een dergelijk marktsegment expliciet moeten kunnen aangeven met welke aannames over de (ernst van de) funderingsrisico’s men rekening heeft gehouden bij het bepalen van de WOZ-waarde.

2.3 Objectkenmerken niet-woningen

2.3.1 Welk meetvoorschrift wordt gebruikt bij het bepalen van de oppervlakte van niet-woningen?

Voor de registratie en het taxeren van courante niet-woningen wordt zoveel mogelijk aangesloten bij door de markt gebruikte begrippen. Bij (huur) transacties van courante niet-woningen, zoals kantoren en winkels, wordt in het algemeen de grootte aangeduid met de verhuurbare vloeroppervlakte (VVO). Om die reden wordt de VVO ook in de WOZ-administraties en de WOZ-taxaties als uitgangspunt genomen.

Incourante niet-woningen worden gewaardeerd op de gecorrigeerde vervangingswaarde, uitgaande van stichtingskosten. Bij de calculatie en analyse van bouwkosten wordt in de markt in de regel gewerkt met de bruto vloeroppervlakte (BVO). Om die reden wordt de BVO ook in de WOZ-administraties en de WOZ-taxaties als uitgangspunt genomen.

Bij agrarische objecten wordt ook uitgegaan van de BVO met uitzondering van de bedrijfswoningen die (voor de vergelijking met andere woningen) op basis van de gebruiksoppervlakte worden gemeten.

2.3.2 Wat is het bouwjaar van een niet-woning?

Het bouwjaar van een niet-woning is het jaar waarin deze is opgeleverd voor gebruik. Het bouwjaar komt in de meeste gevallen overeen met het bouwjaar dat in de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG) is geregistreerd voor het pand waarin dit object ligt. Dit kan alleen anders zijn, wanneer in een bestaand pand (bijvoorbeeld een monumentale kerk) later “kantoorunits” zijn gerealiseerd.

Dat wil niet zeggen dat de niet-woning ook in het bouwjaar voor het eerst gebruikt zal zijn (leegstand). Het is mogelijk dat objecten in aanbouw een toekomstig (vermoedelijk) bouwjaar hebben. Bij bedrijfsverzamelgebouwen is het mogelijk dat wanneer de opleverdata van de verschillende onderdelen (WOZ-objecten) rond de jaarwisseling liggen, onderdelen binnen één complex een verschillend bouwjaar krijgen. Meestal zal echter één bouwjaar voor het gehele complex (pand) worden geregistreerd.

Wanneer er bij niet-woningen binnen een pand meerdere objectdelen zijn met een verschillend bouwjaar, bijvoorbeeld een aangebouwde vleugel bij een kantoorpand, kan het voor de waardebepaling van belang zijn voor elk deel afzonderlijk het bouwjaar worden aangegeven. Dat gebeurt dan niet in de BAG, maar wel in de WOZ-administratie.

2.3.3 Hoe wordt het soort niet-woning aangeduid?

Het soort niet-woning wordt aangegeven door middel van een code uit de soort-objectcodelijst. Deze lijst is te vinden op de website van de Waarderingskamer (www.waarderingskamer.nl).

2.4 De bijhouding van objectkenmerken

2.4.1 Wat wordt bedoeld met de norm dat van ieder object de objectkenmerken iedere vijf jaar moeten worden gecontroleerd?

Om de kwaliteit van de objectkenmerken te borgen, stelt de Waarderingskamer een norm voor het bijhouden van deze kenmerken. Hierbij wordt aangesloten bij internationale normen, die voorschrijven dat tenminste iedere vijf jaar gecontroleerd moet worden of de objectkenmerken van een object nog juist zijn geregistreerd.

Afhankelijk van het type object en de leeftijd van het object kan worden volstaan met verschillende soorten controles. Bij nieuwbouwwoningen kan de controle er bijvoorbeeld uit bestaan dat de woning vijf jaar na de laatste controle van buitenaf of met behulp van luchtfoto´s en 360-graden panoramafoto's wordt gecontroleerd. Bij oudere en/of vrijstaande woningen kan het soms nodig zijn de objectkenmerken van de woning met een inpandige opname te controleren. Bij huurwoningen kan een vergelijking met de gegevens van de woningbouwvereniging veelal volstaan. Ook andere methoden kunnen dienen om vast te stellen of de objectkenmerken juist zijn vastgelegd, zoals bijvoorbeeld het bevragen van de gebruiker van de woning.
Een hulpmiddel om aan de eis te voldoen kan zijn door ieder jaar een vijfde (20%) van alle objecten te controleren. Het is echter niet verplicht jaarlijks tenminste 20% van alle objecten te controleren, wanneer er een onderhoudsplan wordt uitgevoerd waarin is voorzien dat het ene jaar meer dan 20% van de objecten wordt gecontroleerd en het andere jaar minder. Om te kunnen borgen dat van ieder object tenminste eens per vijf jaar de objectkenmerken zijn gecontroleerd, moeten de jaarlijkse controles worden vastgelegd. Ook controles die worden uitgevoerd als onderdeel van de permanente marktanalyse of in het kader van het beoordelen van bezwaarschriften tellen mee bij het beoordelen of de gegevens in voldoende mate zijn gecontroleerd. Zeker wanneer bij de controles in het kader van marktanalyse en bezwaarafhandeling ook objecten in de directe omgeving in de controle worden betrokken (domino-effect), dragen deze processen ook bij aan de efficiënte controle van objectkenmerken.

De vijfjaarlijkse controles staan los van de eis dat veranderingen aan een object die de gemeente behoort te weten, zoals een verbouwing met een omgevingsvergunning tijdig moeten worden verwerkt.

De norm dat controles ten minste eenmaal per vijf jaar worden uitgevoerd, geldt als regulier onderhoud van de objectkenmerken. Wanneer uit de zelfevaluatie blijkt dat de kwaliteit van de geregistreerde objectkenmerken onvoldoende is, zullen sneller verbetermaatregelen genomen moeten worden.

2.4.2 Kunnen gemeenten de geregistreerde objectkenmerken verbeteren via “voormeldingen”?

Ja. Met een “voormelding” van de nieuwe WOZ-waarde voorafgaand aan de daadwerkelijke vaststelling van de WOZ-waarde met het aanslagbiljet, kan een gemeente burgers informeren over de WOZ-waarde en de daarbij gebruikte objectkenmerken. De belastingplichtige kan op die manier de WOZ-waarde, de (primaire) objectgegevens en de kwaliteit en staat van onderhoud van zijn pand controleren en daarmee instemmen of melden dat de gerapporteerde kenmerken mogelijk onjuist zijn. De ervaring is dat door de belastingplichtige informeel te betrekken bij de controle van de gegevens, de kwaliteit van de primaire en secundaire objectkenmerken in bestanden verbetert. De gecontroleerde en verwerkte reacties van burgers en bedrijven tellen mee bij de jaarlijks te controleren panden. Ook wanneer de belanghebbenden expliciet aangeven in te stemmen met de in de “voormelding” getoonde objectkenmerken kunnen deze controle meetellen als uitgevoerde controle. Het uitsluitend melden van de objectkenmerken, bijvoorbeeld op een persoonlijke pagina op een site, zonder dat de belanghebbende daarop reageert, telt echter niet als een “uitgevoerde controle”.

2.4.3 Welke bronnen zijn er voor het actueel houden van de volledigheid en juistheid van objectkenmerken?

De gemeente is verantwoordelijk voor de juistheid en volledigheid van de geregistreerde objectkenmerken in de WOZ-administratie. Daarom is van belang dat periodiek de volledigheid en de juistheid van de WOZ-administratie op dit punt wordt gecontroleerd en zo nodig verbeterd.

Er zijn diverse mogelijkheden (bronnen) om vastgelegde gegevens te controleren:

- **WOZ-administratie**

  Door (geautomatiseerde) waarschijnlijkheidscontroles binnen de eigen administratie worden onwaarschijnlijkheden gesignaleerd en kunnen gevonden fouten verbeterd worden.

- **Basisregistraties zoals de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG), Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (WKPB)**

  Door geautomatiseerde vergelijking met genoemde bestanden worden onwaarschijnlijkheden gesignaleerd en kunnen gevonden fouten verbeterd worden. Daarnaast kunnen signalen die voortkomen uit de processen rondom deze basisregistraties leiden tot signalen voor de WOZ.

- **Verkoopadvertenties van te koop aangeboden objecten**

  De beschrijving die in de (internet) advertentie is gegeven van te koop (of te huur) aangeboden objecten (of beschrijving van bouwprojecten) kan administratief vergeleken worden met de vastgelegde gegevens. De objectgegevens die hierbij van belang zijn, zijn onder meer: type object, grootte, grondoppervlakte, bijgebouwen/onderdelen. Grote afwijkingen tussen de beschrijving en de geregistreerde gegevens kunnen aanleiding geven voor een opname ter plaatse (al dan niet met inpandige opname). Daarnaast kunnen ook de foto's van te koop aangeboden objecten worden gebruikt.

- **Opname ter plaatse**

  Tijdens een opname ter plaatse worden de objectgegevens gecontroleerd. Hierbij dient ten minste de aanwezigheid van de bijgebouwen gecontroleerd te worden (vergunningsvrije bouwactiviteiten).

  Er kunnen verschillende redenen zijn waarom een opname ter plaatse wordt uitgevoerd. De reden kan voortkomen uit de marktanalyse, uit de behandeling van bezwaren, maar bijvoorbeeld ook uit een handhavingsactie vanuit bouw- en woningtoezicht, een controle voor BAG of een "naverkenning" in het kader van de BGT.

  Wanneer de controle zich richt op kenmerken van de woning die van buitenaf niet waar te nemen zijn, zoals al dan niet gedateerdheid van de woonvoorzieningen in de woning, constructieve gebreken die bijvoorbeeld leiden tot scheuren in de woning of de onderhoudstoestand binnen dan zal de opname ter plaatse het karakter moeten hebben van een inpandige opname.

- **Uitwisseling van gegevens met eigenaren en gebruikers, verenigingen van eigenaren, woningcorporaties, beleggers, eigenaren van grote complexen**

  Voor particuliere eigenaren en gebruikers is een interactieve pagina voor het controleren van geregistreerde objectkenmerken een efficiënte werkwijze. Als alternatief voor een dergelijke digitale toepassing kan ook gebruik gemaakt worden van inlichtingenformulieren. Ervaring leert dat het combineren van een dergelijke pagina om de objectkenmerken te controleren met een "voormelding" van de WOZ-waarde meer mensen

stimuleert om naar de gepresenteerde objectkenmerken te kijken.

De informatie die door eigenaren en gebruikers worden aangeleverd kunnen ook bestaan uit foto's of (live) videobeelden van de woning, zodat de gemeente geen inpandige opname hoeft te doen, maar toch een adequate indruk kan krijgen van de (inpandige) toestand van de woning op het object

Samenwerking en overleg met woningcorporaties, studentenhuisvesting, "grote" verhuurders, en dergelijke kunnen leiden tot periodieke of continue uitwisseling van gegevens. Hierdoor kan de actualiteit van de gegevens van de hierbij betrokken objecten in stand gehouden worden.

- **Veldcontroles**

  Deze veldcontroles worden bijvoorbeeld uitgevoerd voor panden die minder goed vergelijkbaar zijn met andere panden (heterogene bouw).

- **Steekproeven**

  Dit kunnen aselecte steekproeven zijn om de kwaliteit van gegevens en/of taxaties te controleren, maar ook gerichte steekproeven naar panden die bijvoorbeeld al meer dan vijf jaar aan geen enkele controle onderworpen zijn geweest.

  De steekproef kan ook uitgevoerd worden door de belanghebbende te vragen of de geregistreerde gegevens correct zijn.

- **Afhandeling van bezwaar- en beroepschriften.**

  In bezwaarschriften worden niet alleen signalen gegeven over mogelijke fouten in de objectkenmerken van het object waar het bezwaar betrekking op heeft, maar vaak ook over de juistheid en volledigheid van objectgegevens van vergelijkbare panden.

- **Bestemmings- of omgevingsplannen.**

- **Milieu-inventarisaties en registratie milieuvergunningen.**

  Milieu-inventarisaties en registraties van milieuvergunningen kunnen leiden tot inzicht of er sprake is van kenmerken die een (negatieve) waarde-invloed hebben. Voorbeelden van kenmerken zijn bodemverontreiniging, asbest, betonrot, palenpest, olietank, en dergelijke. Ook kan vastgesteld worden of de exploitatie van het object met de benodigde vergunningen geschiedt.

- **Lijst aangewezen landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet 1928.**

- **Luchtfoto's (en ander fotomateriaal zoals 360° panoramabeelden, laseraltimetrie, satellietbeelden of (oblieke) luchtfoto's).**

  Door (geautomatiseerde) vergelijking van fotomateriaal met overeenkomstig materiaal van één of meer jaren eerder kunnen wijzigingen aan het licht komen. De vergelijking kan bijvoorbeeld ook geschieden door de luchtfoto te vergelijken met een grootschalige kaart.

  Om de doelmatigheid van de aanschaf en het gebruik van luchtfoto's te vergroten kan afstemming en/of aansluiting bij andere afdelingen binnen de gemeente of tussen gemeenten gezocht worden.

2.4.4 Welke criteria gelden voor de beoordeling van het beheer van de objectkenmerken?

Met betrekking tot de bijhouding van objectkenmerken heeft de Waarderingskamer de volgende criteria gegeven:

- de (primaire en secundaire) objectkenmerken van alle WOZ-objecten worden ten minste eenmaal per vijf jaar beoordeeld;
- de WOZ-administratie is in overeenstemming met de Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG). Dat wil zeggen dat alle actuele verblijfsobjecten en panden overeenkomstig in de WOZ-administratie zijn opgenomen en dat eventuele afwijkingen zijn gemeld aan de beheerder van de BAG, waarbij deze afwijkingen in de BAG de status “in onderzoek” hebben;
- de objectkenmerken van de nieuwe objecten die ontstaan door een wijziging van de objectafbakening veroorzaakt door een kadastrale mutatie zijn binnen acht weken na levering door het Kadaster verwerkt in de WOZ-administratie;
- de objectkenmerken van de nieuwe objecten die ontstaan door een wijziging van de objectafbakening die is veroorzaakt door een gebruikersmutatie zijn binnen acht weken na constatering van de gebruikersmutatie verwerkt in de WOZ-administratie;
- wijzigingen van de kenmerken van objecten die worden veroorzaakt door verbouwingen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zijn binnen acht weken na gereedkomen en gedurende de bouwactiviteiten telkens binnen acht weken na 1 januari verwerkt in de WOZ-administratie. Voor gemeenten met minder dan 10.000 objecten geldt dat deze termijn van acht weken wordt verlengd met een half jaar (dus een verwerkingseis van acht maanden, mits de toestand op 1 januari van een jaar binnen acht weken na 1 januari in de administratie is verwerkt en in de WOZ-beschikking voor het desbetreffende kalenderjaar);
- wijzigingen van de kenmerken van objecten die worden veroorzaakt door verbouwingen zonder omgevingsvergunning zijn binnen acht weken na de constatering verwerkt in de WOZ-administratie. Voor gemeenten met minder dan 10.000 objecten geldt dat deze termijn van acht weken wordt verlengd met een half jaar (dus een verwerkingseis van acht maanden), mits de toestand op 1 januari van een jaar wel binnen acht weken na 1 januari in de administratie is verwerkt en heeft geleid tot verzending van WOZ-beschikkingen voor het desbetreffende kalenderjaar;
- van elk object zijn de (primaire en secundaire) objectkenmerken die relevant zijn voor de waardebepaling en de onderbouwing volledig geregistreerd. Welke objectkenmerken relevant zijn moet blijken uit de marktanalyse;
- geconstateerde fouten in de geregistreerde objectkenmerken zijn binnen acht weken na constatering in de WOZ-administratie hersteld;
- de objectkenmerken die voortvloeien uit signalen vanuit de marktanalyse, zoals advertenties en inlichtingenformulieren, zijn volledig geregistreerd;
- de resultaten van de afhandeling van bezwaren zijn gebruikt om de juistheid van de geregistreerde WOZ-objectkenmerken te controleren en te verbeteren, niet alleen voor de objecten waarop het bezwaar betrekking heeft, maar ook voor objecten waarmee in het bezwaar eventueel vergeleken is en voor “domino-effecten”;
- periodiek maar ten minste jaarlijks wordt een systematische meting gedaan van de mate waarin de geregistreerde (primaire en secundaire) objectkenmerken

overeen komen met de situatie ter plaatse. Deze meting moet aantoonbaar zijn (door bijvoorbeeld het overleggen van een beoordelingsprotocol objectkenmerken);

- bij het beoordelen van de feitelijke toestand kan gebruik gemaakt worden van diverse methoden van opname van het object. Daarbij kan afhankelijk van de aard van de te controleren kenmerken een opname ter plaatse (bijvoorbeeld een inpandige opname) ook worden vervangen door het beoordelen van recente luchtfoto's, recente obliekfoto's of recente foto's vanaf de straat. De uitgevoerde controles worden per object vastgelegd.

HOOFDSTUK 3:
Marktanalyse

3.1 Verzamelen verkoopinformatie

1. Welke criteria gelden voor het verzamelen van marktgegevens?
2. Wanneer moet in het kader van de marktanalyse een inpandige opname gedaan worden?
3. Wat houdt het verwerken van de verkoopgegevens van het Kadaster in?
4. Is het verzamelen van prijzen van nieuwbouwwoningen (prijs “vrij op naam”) verplicht?
5. Is het verzamelen en analyseren van vraagprijzen verplicht?
6. Is het verzamelen van huurprijzen van woningen verplicht?
7. Moet als onderdeel van de marktanalyse de reserve van de vereniging van eigenaren (vve) worden verzameld?

3.2 Verzamelen overige marktinformatie niet-woningen

1. Is het verzamelen van stichtingskosten verplicht?
2. Is het verzamelen van verhuurgegevens voor niet-woningen verplicht?
3. Moeten belanghebbenden verhuurgegevens verstrekken van niet-woningen en is deze informatie daarna openbaar?
4. Welke middelen heeft een gemeente tot zijn beschikking indien wordt geweigerd om informatie in het kader van de marktanalyse te verstrekken?

3.3 De analyse van marktgegevens

1. Wat is het belang van de marktanalyse?
2. Welke uitgangspunten staan centraal bij de marktanalyse van woningen?
3. Hoe worden marktgegevens voor woningen geanalyseerd?
4. Is een gerealiseerde verkoopprijs rond de waardepeildatum de WOZ-waarde?
5. Is een verkoopcijfer boven de vraagprijs een bruikbaar marktcijfer?
6. Hoe kan worden beoordeeld of er terecht een verschil is tussen de WOZ-waarde en de verkoopprijs?
7. Moeten alle verkooptransacties geanalyseerd worden?
8. Hoe wordt uit de marktanalyse afgeleid welke factoren (objectkenmerken, locatiekenmerken) waardebepalend zijn?
9. Speelt een verschil tussen datum koopovereenkomst en datum transportakte bij de marktanalyse een rol? Welke is bepalend?
10. Wordt bij de marktanalyse rekening gehouden met roerende zaken?
11. Wordt bij de marktanalyse rekening gehouden met de reserve van de vereniging van eigenaren (vve)?
12. Hoe groot is het effect van erfpacht op de verkoopprijs?
13. Moeten transacties van objecten op erfpachtgrond worden geanalyseerd?
14. Kunnen verkoopprijzen van appartementsrechten direct gebruikt worden voor de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ?
15. Is het bekijken van 360 graden panoramafoto’s of obliquefoto’s ook een vorm van een opname ter plaatse?
16. Wat is het verschil tussen inpandige opname en opname ter plaatse?
17. Wanneer is opname ter plaatse nodig in het kader van de marktanalyse?
18. Wanneer is een inpandige opname nodig in het kader van de marktanalyse?

19. Mag binnentreden worden geweigerd?
20. Is een belanghebbende verplicht om foto's van de binnenkant van zijn of haar woning aan de gemeente te verstrekken wanneer daar om verzocht wordt in het kader van de WOZ-uitvoering?
21. Hoe geschiedt de analyse van huurprijzen van niet-woningen?
22. Wat is de invloed van een huurvrije periode op de huurprijs en wat is in dat geval de markthuurwaarde?
23. Indien een huurder van een bedrijfspand zelf veel investeringen doet in een pand, wat is in dat geval de markthuurwaarde?
24. Hoe moet in het kader van de marktanalyse worden omgegaan met beleggingsverkopen?
25. Hoe wordt in de marktanalyse omgegaan met het verschil tussen transportdatum en waardepeildatum?
26. Kan worden volstaan met het eenmaal per jaar analyseren van de verkoopgegevens?

3.4 Overige vragen met betrekking tot de marktanalyse

1. Zijn gemeentelijke gronduitgifteprijzen ook marktgegevens die in de marktanalyse betrokken moeten worden?
2. Kunnen de bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning opgegeven stichtingskosten zonder meer worden gebruikt in de marktanalyse?
3. Waarom moet ook informatie van "afgekeurde transacties" gebruikt worden?
4. Welke vormen van marktanalyse van niet-woningen kunnen worden onderscheiden?
5. Hoe wordt de marktanalyse en taxatie uitgevoerd van niet-woningen die volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde worden gewaardeerd op basis van landelijke marktgegevens?
6. Hoe wordt de marktanalyse en taxatie uitgevoerd van niet-woningen die volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde worden gewaardeerd op basis van lokale marktgegevens?
7. Hoe wordt de marktanalyse en taxatie uitgevoerd van niet-woningen die worden gewaardeerd op marktwaarde op basis van landelijke marktgegevens?
8. Hoe wordt de marktanalyse en taxatie uitgevoerd van niet-woningen die worden gewaardeerd op marktwaarde op basis van lokale marktgegevens?

3.1 Verzamelen verkoopinformatie

3.1.1 Welke criteria gelden voor het verzamelen van marktgegevens?

Met betrekking tot het verzamelen van marktgegevens gelden de volgende criteria:

- alle verkoopcijfers worden volledig (inclusief objectkenmerken op het moment van verkoop) en continu verzameld;
- elke verkoop is binnen acht weken na levering door het kadaster vastgelegd in de WOZ-administratie;
- er is toegang tot relevante vraagprijzen (inclusief objeckenmerken), bijvoorbeeld in de vorm van een geautomatiseerd systeem dat online marktadvertenties verzamelt en bewaart (bijvoorbeeld iWOZ).
- huurgegevens van courante niet-woningen worden ten minste verzameld bij wijzigingen van huurder;
- stichtingskosten voor incourante niet-woningen worden volledig (inclusief objectkenmerken bij de start bouw) en continu verzameld. Deze stichtingskosten worden door deze te plaatsen op het WOZ-Datacenter ook gedeeld met andere gemeenten.

3.1.2 Wanneer moet in het kader van de marktanalyse een inpandige opname gedaan worden?

Dit zal het geval zijn als (object)gegevens ontbreken of wanneer de transactieprijs afwijkt van de vastgestelde waarde, zonder dat deze afwijking kan worden verklaard met behulp van beschikbare gegevens. Wanneer uit de marktanalyse blijkt dat inpandige opname van het object gewenst is moet deze opname zo snel mogelijk na de transactie plaatsvinden.

3.1.3 Wat houdt het verwerken van de verkoopgegevens van het Kadaster in?

De verkoopgegevens die het Kadaster levert, moeten worden gekoppeld aan de WOZ-objecten in de WOZ-administratie en aan de beschikbare advertenties voor de verkoop. Hierbij moet beoordeeld worden of het verkochte object en het WOZ-object dezelfde afbakening hebben (bijvoorbeeld aan de hand van de kadastrale gegevens) en of de objectkenmerken op het moment van verkoop overeenstemmen met de in WOZ-administratie geregistreerde kenmerken. Tevens kan in de gemeentelijke kadastrale administratie of de WOZ-administratie worden herkend of er sprake is van erfpachtrecht of opstalrecht of van verkoop in verhuurde staat. Ook andere beperkende zakelijke rechten zoals recht van overpad, kunnen uit de kadastrale administratie worden afgeleid. Verder wordt beoordeeld of bijzondere verkoopomstandigheden herkend worden (zoals bij een familietransactie of een (executie)veiling).
Bij verkoopprijzen die betrekking hebben op de verkoop van een appartementsrecht is het relevant om na te gaan in welke mate de betaalde verkoopprijs beïnvloed is door de overdracht van het aandeel in de reserves van de vereniging van eigenaren.

Daarna kan de daadwerkelijke analyse van de marktgegevens starten. Hiervoor kan bijvoorbeeld een inlichtingenformulier worden gezonden aan de koper. Waar nodig kan een inpandige opname plaatsvinden van het verkochte object om de toestand op moment van verkoop goed in beeld te hebben. Bij het beoordelen van de toestand op het moment van verkoop wordt ook gekeken naar de objectafbakening. Van de koper kan ook nadere gegevens verkregen worden over de verkoopomstandigheden en het exacte moment van de koopovereenkomst.

3.1.4 Is het verzamelen van prijzen van nieuwbouwwoningen (prijs “vrij op naam”) verplicht?

Ja, het verzamelen van “vrij op naam”-prijzen is verplicht. De prijs “vrij op naam” is een belangrijk hulpmiddel bij de waardebepaling van nieuw gebouwde onroerende zaken. Uit jurisprudentie volgt dat in de regel de vrij-op-naam prijs, inclusief de kosten voor meerwerk, de marktwaarde vertegenwoordigt.

Bronnen

Artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.
ECLI:NL:GHDHA:2020:1604
Hof Leeuwarden 16 augustus 2011, ECLI:NL:GHLEE:2011:BR5328, Belastingblad 2011/1088.
Hoge Raad 19 maart 2021, ECLI:NL:HR:2021:405, Belastingblad 2021/160.

3.1.5 Is het verzamelen en analyseren van vraagprijzen verplicht?

Ja, het is verplicht alle waarderelevante gegevens van objecten te analyseren. Met behulp van geautomatiseerde hulpmiddelen (bijvoorbeeld iWOZ) zijn deze marktgegevens eenvoudig beschikbaar voor de marktanalyse in het kader van de Wet WOZ. De vraagprijzen kunnen van belang zijn om verkoopcijfers te kunnen interpreteren, te analyseren en zo mogelijk om onwaarschijnlijkheden te verklaren. De periode dat een object te koop heeft gestaan kan bijvoorbeeld bij de analyse van de verkoopprijs een rol spelen. Indien bij de analyse van een verkoopprijs blijkt dat deze afwijkt van verkoopprijzen van vergelijkbare objecten, dan is het noodzakelijk om verder onderzoek te doen naar de oorzaken. De resultaten daarvan worden vastgelegd. Voor dit onderzoek zijn de van het desbetreffende object bekende vraagprijzen en het moment waarop het object werd aangeboden mogelijk van belang. Het verzamelen van vraagprijzen, beschrijvingen van de woningen en beoordeling van aanwezig fotomateriaal kan daarnaast bijdragen aan een doelmatige WOZ-uitvoering, omdat zo de objectgegevens kunnen worden geoptimaliseerd.

3.1.6 Is het verzamelen van huurprijzen van woningen verplicht?

Nee. Het verzamelen van huurprijzen van woningen is niet verplicht. Deze huurprijzen zijn niet van belang voor de taxatie, omdat woningen altijd getaxeerd worden door vergelijking met verkoopprijzen.

3.1.7 Moet als onderdeel van de marktanalyse de reserve van de vereniging van eigenaren (vve) worden verzameld?

Ja. Het verzamelen van de reserve van de vve van woningen is verplicht. Het aandeel in de reserve van een vve behoort niet tot de marktwaarde van een appartement en daarmee niet tot de WOZ-waarde van een appartement. Bij het gebruiken van koopsommen van appartementen moet hiermee rekening worden gehouden. Dit betekent dat op grond van de jurisprudentie bij het gebruik van een koopsom van een appartementsrecht beoordeeld moet worden of in deze koopsom ook een bedrag zit voor "de overname van het aandeel in de reserves van de vve". Als dit het geval is moet dit bedrag op grond van de jurisprudentie worden afgetrokken van de koopsom, voordat deze koopsom gebruikt wordt voor de marktanalyse en de waardebepaling.

Bronnen
ECLI:NL:GHDHA:2019:2863

3.2 Verzamelen overige marktinformatie niet-woningen

3.2.1 Is het verzamelen van stichtingskosten verplicht?

Ja. De verplichting tot het verzamelen van de stichtingskosten van niet-woningen is opgenomen in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken. Voor incourante objecten geldt in het algemeen dat er weinig marktinformatie in de vorm van gerealiseerde transactieprijzen beschikbaar is. Daarom worden deze objecten getaxeerd op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Bij deze taxatiemethodiek zijn stichtingskosten essentieel.

Het is van belang dat deze gegevens ook beschikbaar zijn voor andere gemeenten (taxateurs van andere gemeenten). In verband met de beschikbaarheid voor andere gemeenten worden relevante stichtingskosten mede verzameld en geanalyseerd door het WOZ-datacenter. Deze geanalyseerde gegevens worden vervolgens gebruikt voor de marktanalyse en ter onderbouwing van de kengetallen in taxatiewijzers.

Voor courante niet-woningen geldt over het algemeen dat deze worden getaxeerd op de marktwaarde. Om de marktwaarde te bepalen wordt gekeken naar koop- en huurtransacties, waardoor de stichtingkosten voor courante niet-woningen minder van belang zijn.

Bronnen
Artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

3.2.2 Is het verzamelen van verhuurgegevens voor niet-woningen verplicht?

Ja, het is verplicht om huurprijzen te verzamelen bij nieuwe huur-contracten met nieuwe huurders. Huurprijzen die worden overeengekomen met een nieuwe huurder geven een goed beeld van het actuele marktniveau. In aanvulling hierop kunnen tussentijdse herzieningen een goed beeld van de marktontwikkeling en het actuele marktniveau. Daarom kan het ook nuttig zijn om periodiek ook bij langer zittende huurders informatie over het huurcontract op te vragen. Huurtransacties zijn van groot belang voor de taxatie van niet-woningen en moeten daarom continu verzameld worden. Het gaat daarbij om die huurprijzen die een goede indicatie vormen van het marktniveau.

Het verzamelen van huurprijzen, kan worden gecombineerd met het continu volgen van gebruikersmutaties bij niet-woningen in verband met het vaststellen van de belastingplicht. Ook het beoordelen of er sprake is van een wijziging van de objectafbakening als gevolg van het afsluiten van een nieuw huurcontract, kan in hetzelfde werkproces worden meegenomen.

3.2.3 Moeten belanghebbenden verhuurgegevens verstrekken van niet-woningen en is deze informatie daarna openbaar?

Eigenaren en gebruikers van niet-woningen zijn verplicht alle informatie te verstrekken die de gemeente nodig heeft voor de marktanalyse en de WOZ-taxaties. Hieronder valt het verstrekken van huurprijzen/huurcontracten. Deze informatie wordt niet alleen gebruikt voor de taxatie van het betreffende object, maar ook voor de marktanalyse en waardebepaling van vergelijkbare panden.

In beginsel valt deze informatie onder de geheimhoudingsverplichting van gemeenten gezien het privacy/concurrentiebelang hiervan. Daarom heeft de wetgever het vermelden van huurgegevens (in tegenstelling tot verkoopgegevens) op het taxatieverslag niet verplicht gesteld. Omdat de huurgegevens toch een rol kunnen spelen bij de onderbouwing van de waarde, moet er bij een bezwaar tegen de waarde van een object een afweging gemaakt worden tussen het belang van de bezwaarmaker bij het krijgen van inzage in deze onderbouwing en het belang van de huurder/verhuurder bij geheimhouding van de huurinformatie. In voorkomende gevallen kan deze afweging er toe leiden dat de informatie aan derde belanghebbenden of de belastingrechter moet worden verstrekt.

Bronnen
Hof 's-Hertogenbosch 19 juni 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:1818.

3.2.4 Welke middelen heeft een gemeente tot zijn beschikking indien wordt geweigerd om informatie in het kader van de marktanalyse te verstrekken?

De gebruiker of eigenaar van een niet-woning is verplicht om informatie te verstrekken die nodig is voor de uitvoering van de marktanalyse. Het komt voor dat een gebruiker of eigenaar van een niet-woning desondanks geen medewerking verleent aan een verzoek tot het verschaffen van informatie. In deze gevallen kan zowel voor de marktanalyse van woningen als de marktanalyse voor niet-woningen een informatiebeschikking worden genomen. Dit is een voor bezwaar vatbare beschikking waarbij het verzoek tot het verstrekken van informatie wordt geformaliseerd. Als na dit verzoek tot het verstrekken van informatie nog steeds geen gegevens worden verstrekt dan keert in beginsel de bewijslast tijdens een eventuele bezwaar- of beroepsprocedure om, net als bij weigering tot binnentreden. Daarnaast is er dan geen sprake meer van een proceskostenvergoeding in het geval dat een belanghebbende zich laat vertegenwoordigen door een gemachtigde.

Bronnen

Besluit gegevensverstrekking Wet waardering onroerende zaken.
Artikel 33 Wet waardering onroerende zaken.
Artikel 52A Algemene wet inzake rijksbelastingen.
ECLI:NL:RBMNE:2015:2075.
ECLI:NL:RBMNE:2019:6479.
ECLI:NL:RBMNE:2020:1146.

3.3 De analyse van marktgegevens

3.3.1 Wat is het belang van de marktanalyse?

Door het permanent analyseren van de marktgegevens, het vragen van inlichtingen (schriftelijk, telefonisch of via een interactieve website) en onder meer het zo nodig bezoeken van objecten die bij een transactie betrokken zijn, kan informatie naar voren komen die geschikt is voor:
de beoordeling of de geregistreerde objectkenmerken van de verkochte of verhuurde onroerende zaak actueel en juist zijn;
gebruik om het taxatiemodel (de taxaties) aan te laten sluiten op het marktniveau;
de beoordeling van de kwaliteit van de taxaties;
het voorkomen van bezwaarschriften, omdat belanghebbenden altijd als eerste een vergelijking zullen maken met de zelf betaalde (huur)prijs.
Daarnaast wordt vastgesteld welke verhuur- en verkoopgegevens het meest geschikt zijn om de juistheid van de waarde te onderbouwen en welke verhuur- en verkoopgegevens alleen met een nadere toelichting geschikt zijn om de vastgestelde waarde te verklaren.

In artikel 3 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken is daarom dan ook een verplichting tot permanente marktanalyse opgenomen.

Bronnen
Artikel 3 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

3.3.2 Welke uitgangspunten staan centraal bij de marktanalyse van woningen?

Met het oog op de doelmatigheid staan er twee uitgangspunten centraal bij de marktanalyse van woningen:
de verkopen worden zo snel mogelijk nadat de transactie heeft plaatsgevonden geanalyseerd;
alle verkoopprijzen van woningen worden geanalyseerd, ook wanneer de verkoopprijs in eerste instantie mogelijk niet overeenkomt met de marktwaarde.

Door het uitvoeren van de marktanalyse worden alle beschikbare verkoopgegevens geschikt voor:
de beoordeling of de geregistreerde objectkenmerken van de verkochte woningen actueel en juist zijn;
gebruik om het taxatiemodel (de taxaties) aan te laten sluiten op het marktniveau;
gebruik om te beoordelen welke objectkenmerken en welke lokatiekenmerken relevant zijn voor de waardebepaling en dus opgenomen moeten worden in het taxatiemodel;
de beoordeling van de kwaliteit van de taxaties;
de bepaling van de marktontwikkeling;
het voorkomen van bezwaarschriften, omdat belanghebbende altijd als eerste een vergelijking zal maken met de zelf betaalde prijs.

Daarnaast wordt vastgesteld welke verkoopgegevens het meest geschikt zijn om de juistheid van de waarde te onderbouwen en welke verkoopcijfers alleen met een nadere toelichting geschikt zijn om de vastgestelde waarde te verklaren.

3.3.3 Hoe worden marktgegevens voor woningen geanalyseerd?

De marktgegevens voor woningen bestaan uit verkoopcijfers en vraagprijzen (waaronder ook vrij-op-naamprijzen nieuwbouw). Elk gerealiseerd verkoopcijfer wordt vergeleken met de geldende vastgestelde WOZ-waarde op het moment van verkoop. Deze vergelijking levert informatie op over de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken, de kwaliteit van het taxatiemodel, en de marktontwikkeling sinds de waardepeildatum van de geldende WOZ-waarde. De conclusies die uit de marktanalyse worden getrokken leiden tot een optimalisatie van het taxatiemodel voor de komende herwaardering. De resultaten uit de marktanalyse leiden tot een conclusie over de bruikbaarheid van het marktcijfer, of er sprake is van een bijzondere omstandigheid (reden afwijking) en of deze omstandigheid van invloed is op het marktcijfer (relevantie afwijking).

In het kader van de kwaliteitsbeoordeling van de nieuwe taxaties wordt op een vergelijkbare wijze de verkoopprijs vergeleken met nieuwe taxaties. De werkwijze van de vergelijking in het kader van de marktanalyse en die in het kader van de kwaliteitscontrole zijn vergelijkbaar. Een beoordeling van de verhouding tussen de taxatiewaarde en het gerealiseerde verkoopcijfer (ratio) vormt de kern van deze vergelijkingen. Dit is uitgewerkt in het beoordelingsprotocol taxaties woningen en de beoordelingsprotocollen voor de diverse categorieën niet-woningen.

Bronnen
Waarderingsinstructie

3.3.4 Is een gerealiseerde verkoopprijs rond de waardepeildatum de WOZ-waarde?

Niet altijd. Indien het verkochte object en het WOZ-object wat betreft afbakening overeenstemmen, geldt dat de waarde van een object in het algemeen overeenkomt met de gerealiseerde verkoopprijs, wanneer deze verkoop rond de waardepeildatum heeft plaatsgevonden.

Er kunnen echter diverse redenen zijn waarom de WOZ-waarde afwijkt van de koopprijs. Zo moeten de omstandigheden bij de verkoop overeenstemmen met de waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ. Zo moet sprake zijn van de verkoop van een volledig eigendomsrecht (geen verkoop van erfpacht- of opstalrecht). Verder moet de woning direct ter beschikking komen van de koper.

Daarnaast wordt er bij de waardering in het kader van de Wet WOZ uitgegaan van een normale zakelijke transactie (conform de definitie van de marktwaarde volgens IVS en EVS).

Verder moet rekening worden gehouden met een natuurlijke marge in de verkoopprijzen. Identieke woningen in dezelfde straat zullen doorgaansniet voor exact hetzelfde bedrag worden verkocht. Omdat het bij de WOZ-waarde om een geobjectiveerde waarde gaat, moeten objecten met dezelfde objectkenmerken wel dezelfde WOZ-waarde krijgen. Daarom zijn er doorgaans verschillen tussen de WOZ-waarde en de verkoopprijzen binnen de genoemde marge in deze verkoopprijzen.

Ook kan een verschil in staat van de onroerende zaak aanleiding zijn voor een verschil tussen de WOZ-waarde en de verkoopprijs, wanneer het object na aankoop door de koper is verbeterd. In dat geval is sprake van een toestandsdatum die afwijkt van de waardepeildatum. Om dit te onderkennen kan het van belang zijn om de objectkenmerken op het moment van verkoop te controleren door bijvoorbeeld het raadplegen van de vraagprijsgegevens en het versturen van een inlichtingen-formulier of door ter plaatse te kijken en om te beoordelen of de objectkenmerken aangepast moeten worden naar aanleiding van investeringen door de koper. Deze mogelijke aanpassing van de objectkenmerken moet worden geregistreerd, zodat bij de nieuwe taxatie deze verbouwing of verbetering correct in de waarde tot uitdrukking komt. Bij de kwaliteitscontrole van deze nieuwe taxatie kan dan worden geconstateerd dat de WOZ-waarde hoger is dan de betaalde verkoopprijs rondom de waardepeildatum, omdat de woning na verkoop is verbouwd.

Samengevat zijn de redenen voor verschillen tussen de verkoopprijs en de WOZ-waarde:
de verkoopprijs heeft niet altijd betrekking op een WOZ-object. Bij bijvoorbeeld een flatgebouw met woningen die worden verhuurd, heeft een transactieprijs van het gehele complex geen betrekking op de verschillende afzonderlijke WOZ-objecten;
de transactie komt niet altijd overeen met de overdrachtsfictie en de verkrijgingsfictie. Verschillen kunnen veroorzaakt zijn door verkoop op een veiling of familieverkoop. Ook prijzen bij de verkoop van erfpachtsrechten, opstalrechten of panden in verhuurde staat komen niet overeen met de overdrachtsfictie;
de WOZ-waarde wordt op zo objectief mogelijke wijze bepaald door gebruik te maken van diverse verkoopprijzen, terwijl een afzonderlijke verkoopprijs altijd beïnvloed wordt door subjectieve omstandigheden en de “onderhandelingsvaardigheden” van koper en verkoper.

3.3.5 Is een verkoopcijfer boven de vraagprijs een bruikbaar marktcijfer?

Ja. Indien de omstandigheden bij de verkoop overeenstemmen met de waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ, geldt dat de gerealiseerde verkoopprijs, als bruikbaar kan worden aangemerkt, ook al ligt het verkoopcijfer boven de vraagprijs.

3.3.6 Hoe kan worden beoordeeld of er terecht een verschil is tussen de WOZ-waarde en de verkoopprijs?

Dit kan door te beoordelen:

- of de transactie overeenkomt met de waarderingsvoorschriften (waarderingsficties) in het kader van de Wet WOZ. Dat wil zeggen beoordelen of sprake is van erfpacht en het eventueel beoordelen van de erfpachtvoorwaarden of het beoordelen of sprake is van verkoop in verhuurde staat al dan niet aan de zittende huurder, et cetera (is de transactie aangegaan onder omstandigheden die overeenstemmen met de fictie vrij en onbezwaard (leeg en volledig eigendom) die in de Wet WOZ als waarderingsvoorschrift is opgenomen);
- of de transactie heeft plaatsgevonden dicht bij de waardepeildatum of dat er sprake is van een significante marktontwikkeling tussen moment van verkoop en de waardepeildatum;
- of de verkoopprijs inclusief het bedrag is dat betaald is voor de overname van het aandeel in de reserve van de vereniging van eigenaren, bij de verkoopprijs van een appartement;
- of het een transactie op marktniveau betreft met redelijk handelende partijen of dat sprake is van meerdere belangen tussen koper en verkoper, zoals bij familietransacties of verkopen van meerdere onroerende zaken tegelijk of verkopen tussen gelieerde bedrijven;
- of het verkochte object al dan niet volledig overeenkomt met een WOZ-object;
- of de objectgegevens van het object bij de transactie overeenstemmen met de geregistreerde gegevens die zijn gebruikt bij het bepalen van de WOZ-waarde;
- of het object lang te koop heeft gestaan en hoe de uiteindelijke verkoopprijs zich verhoudt tot de oorspronkelijke vraagprijs;
- of de verkoopprijs beïnvloed is door de gelijktijdige verkoop van roerende zaken.

De gemeente beschikt over de informatie om te onderbouwen of één van de genoemde oorzaken voor een verschil tussen de verkoopprijs en de WOZ-waarde van toepassing is.

3.3.7 Moeten alle verkooptransacties geanalyseerd worden?

Ja. Voor alle verkooptransacties geldt dat ook als de verkoopomstandigheden afwijken van de waarderingsvoorschriften, de verkoopprijs toch altijd informatie bevat die van belang is voor:
de taxatie;
de onderbouwing van de taxatie;
de kwaliteitsbeoordeling van de taxaties;
de beoordeling van een bezwaar gebaseerd op de vergelijking met deze verkoopprijs.

3.3.8 Hoe wordt uit de marktanalyse afgeleid welke factoren (objectkenmerken, locatiekenmerken) waardebepalend zijn?

De verkoopprijs wordt primair vergeleken met een taxatiewaarde waarvoor in de taxatie (het taxatiemodel) diverse objectkenmerken en locatiekenmerken zijn gewogen. Indien de verkoopprijs niet overeenkomt met de taxatiewaarde, wordt nagegaan of daarvoor een verklaring is. Deze verklaring kan gelegen zijn in bijzondere omstandigheden bij de verkoop, dan wel onjuistheden in de geregistreerde en bij de taxatie gebruikte kenmerken.

Wanneer er geen verklaring is, vindt een nader onderzoek plaats. Uit dit nadere onderzoek kan blijken dat het verschil wordt verklaard door kenmerken van het verkochte object die niet in het taxatiemodel zijn meegenomen. Als dit het geval is moet bekeken worden of en zo ja op welke wijze deze extra kenmerken in het taxatiemodel (voor het verkochte object, maar ook voor andere objecten) meegenomen kunnen en moeten worden.

Natuurlijk speelt hierbij de kennis van de markt van de betrokken vakbekwame medewerkers die betrokken zijn bij de marktanalyse, modelmatiga waardebepaling en taxaties.

3.3.9 Speelt een verschil tussen datum koopovereenkomst en datum transportakte bij de marktanalyse een rol? Welke is bepalend?

In beginsel wordt voor het bepalen van de marktwaarde uitgegaan van de marktsituatie op de datum dat de koopovereenkomst wordt gesloten. Bij de meeste transacties is sprake van enkele weken tot enkele maanden tussen het moment waarop de koopovereenkomst tot stand komt en de datum waarop de koopakte wordt getekend. In de meeste gevallen is er daarom geen significant verschil tussen de marktsituatie op de datum dat de koopovereenkomst gesloten wordt en de transportdatum. Omdat de transportdatum een openbaar en verifieerbaar gegeven is, wordt de transportdatum op bijvoorbeeld het WOZ-taxatieverslag vermeld.

Wanneer de levering van een woning binnen drie maanden na het totstandkomen van de koopprijs plaatsheeft en er geen aanleiding is te vermoeden dat er andere bijzonderheden zijn die de koopprijs beïnvloeden, kan de koopprijs bij de waardebepaling tot uitgangspunt worden genomen. Dit staat los van het feit dat de koopprijs mogelijk gecorrigeerd moet worden, omdat deze niet op de waardepeildatum tot stand is gekomen.

Het kan voorkomen dat er aanzienlijk meer tijd verstreken is tussen het moment van sluiten van de koopovereenkomst en de transportdatum. Om die reden vragen gemeenten veelal de datum van de koopovereenkomst op als onderdeel van de permanente marktanalyse. Bij het bepalen van de waarde zal hiermee wel rekening gehouden moeten worden. Wanneer de marktomstandigheden in tussenliggende tijd zijn veranderd, zal hiervoor dan moeten worden gecorrigeerd. Een dergelijke correctie moet worden vastgelegd en onderbouwd.

Bronnen

Gerechtshof Den Haag 4 maart 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:480.
Rechtbank Utrecht 1 augustus 2011, ECLI:NL:RBUTR:2011:BT2784.
Hoge Raad 29 januari 2016, ECLI:NL:HR:2016:113.
ECLI HR 2016:475

3.3.10 Wordt bij de marktanalyse rekening gehouden met roerende zaken?

Ja. Bij de marktanalyse wordt uitgegaan van de verkoopprijs exclusief de meeverkochte roerende zaken. Het gaat bij de waardebepaling immers om de waarde van de onroerende zaak. Van de totaal betaalde koopprijs wordt dan afgetrokken een reële prijs voor de geleverde roerende zaken. De koopprijs die het Kadaster levert is exclusief roerende goederen, dus een verdere correctie is meestal niet aan de orde.

3.3.11 Wordt bij de marktanalyse rekening gehouden met de reserve van de vereniging van eigenaren (vve)?

Ja. Bij de marktanalyse wordt uitgegaan van de verkoopprijs exclusief het aandeel in de reserve van de vve. Het gaat bij de waardebepaling immers om de waarde van de onroerende zaak. Van de totaal betaalde koopprijs wordt dan afgetrokken het aandeel in de reserve van de vve dat aan de koper wordt overgedragen. De koopprijs die het Kadaster levert is inclusief dit aandeel, dus een correctie is meestal aan de orde. In de regel kan de hoogte van het overgedragen aandeel in de reserve worden gevonden in de akte.

3.3.12 Hoe groot is het effect van erfpacht op de verkoopprijs?

Het effect van erfpacht op de verkoopprijs is niet eenduidig aan te geven. Het is afhankelijk van de erfpachtvoorwaarden, de looptijd van het erfpachtcontract, de huidige canon en de termijn waarop deze canon mogelijk herzien wordt. Bij eeuwigdurend afgekochte erfpacht zal er waarschijnlijk geen verschil in prijs zijn tussen een verkoop van een object waarbij sprake is van (afgekochte) erfpacht en een verkoop van een object met volledig eigendom.

Om een inschatting te maken van het verschil tussen de verkoopprijs van een erfpachtrecht en de verkoopprijs van het volledige eigendom voor hetzelfde object, kunnen de toekomstige canons worden gekapitaliseerd. Men dient hierbij uit te gaan van de feitelijk betaalde canon, rekening houdend met resterende looptijd, toekomstige aanpassing van de canon, rentevoet en marktontwikkeling. Wanneer de erfpachtovereenkomst binnenkort afloopt, is ook van belang onder welke voorwaarden nieuwe overeenkomsten tot stand komen en welk beleid de erfverpachter hanteert. Veelal is de WOZ-waarde niet zonder meer rekenkundig af te leiden uit transacties onderhevig aan erfpacht of vruchtgebruik.

Bronnen
Gerechtshof Amsterdam, ECLI:NL:HR:2019:1609 Bevestigd door HR ECLI:NL:HR:2020:939
Gerechtshof Amsterdam ECLI:NL:HR:2022:555

3.3.13 Moeten transacties van objecten op erfpachtgrond worden geanalyseerd?

Ja. Ook verkoopprijzen van objecten op erfpachtgrond zijn van belang voor de waardebepaling.

Voordat de verkoopprijzen in het taxatiemodel kunnen worden meegenomen, zullen deze moeten worden gecorrigeerd. Deze correctie bestaat uit het verschil in verkoopprijs van het erfpachtrecht en de verkoopprijs van hetzelfde object in volledig eigendom. Verder worden alle verkoopprijzen (dus ook die van erfpachtrechten) bij de kwaliteitsanalyse van nieuwe taxaties gebruikt.

De verkoopprijzen voor een erfpachtrecht kunnen ook van belang zijn voor de onderbouwing van de taxatie op het taxatieverslag. Bij het selecteren van verkoopprijzen voor onderbouwing op het taxatieverslag bestaat wel de voorkeur om, indien beschikbaar, verkoopprijzen te vermelden die goed aansluiten op het marktniveau. Dit betekent dat wanneer van vergelijkbare woningen zowel verkoopprijzen voor volledig eigendom beschikbaar zijn als verkoopprijzen voor erfpachtrechten, de voorkeur uitgaat naar vermelding van de verkoopprijzen van het volledig eigendomsrecht.

3.3.14 Kunnen verkoopprijzen van appartementsrechten direct gebruikt worden voor de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ?

Nee. Er moet rekening gehouden worden met het feit dat de verkoopprijs op meer betrekking kan hebben dan alleen de koop van het appartementsrecht. Zo wordt de eigenaar door de koop bijvoorbeeld ook lid van de vereniging van eigenaren, die mogelijk reserves heeft. Bij het gebruik van de verkoopprijs moet hiermee rekening gehouden worden. Voor de overdrachtsbelasting blijft het aandeel in de reserve buiten aanmerking, waardoor de maatstaf voor deze belasting een goed uitgangspunt is voor de WOZ-taxatie.

Bronnen
ECLI:NL:HR:2010:BL7268
Hof Den Haag 11 oktober 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:3041.

3.3.15 Is het bekijken van 360 graden panoramafoto's of obliquefoto's ook een vorm van een opname ter plaatse?

Nee. Voor het controleren van objectkenmerken kan gebruik gemaakt worden van 360 graden panoramafoto's, mits deze foto's voldoende actueel zijn en de resolutie van de foto's voldoende is. Daarnaast kan ook gebruik worden gemaakt van lucht- en obliquefoto's. Afhankelijk van welke objectkenmerken worden gecontroleerd is het gebruiken van 360 graden panoramafoto's in sommige gevallen niet toereikend en zal een fysieke inspectie (opname ter plaatse of inpandige opname) van een object nodig zijn.

3.3.16 Wat is het verschil tussen inpandige opname en opname ter plaatse?

Bij een opname ter plaatse beoordeelt men de objectkenmerken van buitenaf. Bij een inpandige opname gaat men naar binnen om de objectkenmerken te controleren of vast te stellen.

3.3.17 Wanneer is opname ter plaatse nodig in het kader van de marktanalyse?

Wanneer de verwachting bestaat dat ter plaatse informatie verkregen kan worden over de verkoop en/of het verkochte object die anders niet verkregen zou worden. Dit kan zowel betrekking hebben op kenmerken van het betreffende object, als op de omgeving hiervan.

3.3.18 Wanneer is een inpandige opname nodig in het kader van de marktanalyse?

Wanneer bij de marktanalyse blijkt dat een verkoopprijs sterk afwijkt van de vastgestelde WOZ-waarde, wordt de reden van dit verschil onderzocht. Indien niet langs andere weg een (gekwantificeerde) verklaring kan worden gevonden, moet een opname ter plaatse plaatsvinden. Wanneer bij deze opname ter plaatse gegevens relevant zijn die alleen inpandig verzameld kunnen worden, vindt een inpandige opname plaats.

3.3.19 Mag binnentreden worden geweigerd?

Niet altijd. De gebruiker van een niet-woning is verplicht mee te werken als een taxateur een gebouw wil betreden. De bewoner van een woning mag toegang tot de woning weigeren. Belangrijk is om daarbij op te merken dat een weigering niet zonder gevolgen is. Indien een bewoner van een woning de toegang weigert, dan kan de bewijslast tijdens een eventuele bezwaar- of beroepsprocedure omkeren. Dat wil zeggen dat tijdens een dergelijke procedure de bewoner die de toegang tot de woning heeft geweigerd aannemelijk moet maken dat de gehanteerde (inpandige) objectkenmerken, die worden bestreden in de procedure, onjuist zijn.

Bronnen

Artikel 50 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen.
Artikel 2 van de Algemene wet op het binnentreden.

3.3.20 Is een belanghebbende verplicht om foto's van de binnenkant van zijn of haar woning aan de gemeente te verstrekken wanneer daar om verzocht wordt in het kader van de WOZ-uitvoering?

Nee. De belanghebbende is verplicht om gevraagde informatie aan de gemeente te verstrekken, bijvoorbeeld door het invullen van een inlichtingenformulier.

Het doen van een inpandige opname door de gemeente kan zowel voor de gemeente als voor de belanghebbende een passende manier zijn om informatie over de woning te verzamelen. Een belanghebbende mag het binnentreden van de woning weigeren. Dit ontslaat een belanghebbende echter niet van de verplichting om gevraagde informatie te verstrekken.

Op dezelfde manier kan het opvragen van foto's of ander beeldmateriaal van de woning een efficiënte manier zijn om informatie te verzamelen over bijvoorbeeld de kwaliteit of het onderhoudsniveau van de woning. Ook hier geldt echter dat de belanghebbende het verstrekken van foto's mag weigeren.

3.3.21 Hoe geschiedt de analyse van huurprijzen van niet-woningen?

Net als bij de analyse van verkoopprijzen wordt bij de analyse van markthuurprijzen in eerste instantie gekeken naar het verschil tussen de overeengekomen huurprijs en de huurwaarde die gebruikt is bij de waardebepaling die ten grondslag ligt aan de geldende WOZ-beschikking (huurwaardekapitalisatie). Net als bij de analyse van verkoopprijzen zal men beoordelen:
of de transactie overeenkomt met de waarderingsvoorschriften in het kader van de Wet WOZ. Bij analyse van huurprijzen gaat het hierbij om de beoordeling of de huurder en verhuurder “onafhankelijke” partijen zijn. Ook kunnen andere belangen een rol spelen bij het tot stand komen van de huurprijs. Zo kan de verhuurder belang hebben bij bepaalde huurders binnen een winkelcentrum, waardoor de huurprijs die hij rekent afhangt van welke (soort) onderneming huurt. Door het objectieve karakter van de Wet WOZ mag met deze verschillen bij de WOZ-taxatie geen rekening gehouden worden;
of het verhuurde object al dan niet volledig overeenkomt met een WOZ-object. Hierbij is ook van belang of de huurder zelf nog (onroerende) inrichting van het object moet verzorgen;
of de objectgegevens van het object bij de transactie overeenstemmen met de geregistreerde gegevens;
of er “kortingen” of andere condities zijn waardoor de huurprijs feitelijk niet overeenstemt met de huurmarktwaarde. Hierbij worden de huurprijzen vergeleken met die van vergelijkbare objecten. Deze informatie moet als onderdeel van de marktanalyse bij de huurder of verhuurder worden opgevraagd.

Bij elke verzamelde en geanalyseerde huurprijs wordt in de WOZ-registratie een korte aanduiding gegeven of de prijs overeenstemt met vergelijkbare transacties of dat er sprake is van een bijzondere afwijking van het marktniveau met een verklaring van deze afwijking.

3.3.22 Wat is de invloed van een huurvrije periode op de huurprijs en wat is in dat geval de markthuurwaarde?

Bij een huurvrije periode worden er aan de huurder faciliteiten geboden (namelijk de mogelijkheid om het object gedurende een bepaalde tijd te gebruiken zonder huur te betalen), omdat het object zonder deze faciliteiten tegen de gevraagde huurprijs niet of moeilijk te verhuren zou zijn. De gevraagde en ook gerealiseerde huurprijs na deze huurvrije periode ligt dus boven de markthuur, terwijl de marktwaarde in het kader van de Wet WOZ moet worden afgeleid uit de markthuur. De markthuur kan worden afgeleid uit de effectieve huurprijs, dat wil zeggen het huurniveau over de gehele huurperiode.

Naast huurvrije periodes is er een aantal andere zaken dat de huurprijs “oneigenlijk” beïnvloedt. Men kan denken aan gratis onderhoud gedurende een bepaalde periode of aan ter beschikking gestelde voorzieningen of een lagere aanvangshuur. De huurprijs dient in dit soort gevallen gecorrigeerd te worden. Overigens kan deze invloed ook de andere kant opgaan, wanneer een huurder een lagere huurprijs betaalt en daarnaast bijvoorbeeld onderhoudswerkzaamheden verricht die normaal voor rekening van de verhuurder komen.

Voor het corrigeren van de betaalde huurprijs naar een reële markthuurwaarde moeten de genoten voordelen worden verdisconteerd over de gehele periode waarin de huurder het object zal gebruiken. Een huurvrije periode van drie maanden, heeft bij een verwachte huurperiode van één jaar dus een veel grotere invloed dan dezelfde drie maanden bij een verwachte huurperiode van vijf jaar. Aangebrachte correcties op de huurprijs moeten worden onderbouwd.

3.3.23 Indien een huurder van een bedrijfspand zelf veel investeringen doet in een pand, wat is in dat geval de markthuurwaarde?

De eigenaar mag investeringen die de huurder voor eigen rekening aanbrengt, niet in de huurprijs doorberekenen. Indien de gedane investeringen de waarde van de onroerende zaak beïnvloeden, zal door de investeringen de betaalde huurprijs lager zijn geworden dan de markthuur van een vergelijkbaar object, waarbij dezelfde investeringen door de eigenaar zijn verricht en betaald. Omdat het voor de bepaling van de staat van het object naar de peildatum niet uitmaakt wie de investeringen heeft verricht, moet de huurprijs van de investerende huurder worden verhoogd om tot de markthuurwaarde te komen. Hiermee moet dus bij de analyse van huurprijzen rekening worden gehouden. Aangebrachte correcties op de huurprijs moeten worden onderbouwd.

Bronnen
Hof 's-Gravenhage 9 december 2003, ECLI:NL:GHSGR:2003:AO3271.
Rechtbank Gelderland 11 februari 2014, ECLI:NL:RBGEL:2014:758, Belastingblad 2014/151.
Hof Den Haag 19 oktober 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:3315.

3.3.24 Hoe moet in het kader van de marktanalyse worden omgegaan met beleggingsverkopen?

Bij dit soort transacties koopt een belegger doorgaans een onroerende zaak inclusief lopende huurovereenkomsten. Deze transactie voldoet daarom niet aan de waarderingsvoorschriften. Om deze transactie te laten voldoen aan de waarderingsvoorschriften is het noodzakelijk om de “waarde” van de lopende huurcontracten uit het transactiecijfer te filteren en het marktcijfer hiermee te corrigeren. Een correctie is alleen aan de orde wanneer de betaalde huur niet in overeenstemming is met het actuele markthuurniveau. Na deze eventuele correctie voldoet het verkoopcijfer aan de waarderingsvoorschriften.

3.3.25 Hoe wordt in de marktanalyse omgegaan met het verschil tussen transportdatum en waardepeildatum?

Door het uitvoeren van de marktanalyse krijgt men inzicht in de waardeontwikkeling van de verschillende soorten vastgoed op verschillende locaties. Met behulp van het inzicht in deze waardeontwikkeling kan beoordeeld worden of een correctie voor het verschil nodig is en zo ja hoe groot deze correctie (de gemiddelde waardeontwikkeling tussen waardepeildatum en transportdatum) moet zijn. Deze eventuele correctie in verband met tijdsverloop worden in het taxatiemodel meegenomen bij het bepalen van de modelwaarde.

3.3.26 Kan worden volstaan met het eenmaal per jaar analyseren van de verkoopgegevens?

Nee, de gemeente kan niet volstaan met het eenmaal per jaar analyserenvan de verkoopgegevens. Het is van belang om verkoopgegevens zo snel mogelijk na de transactie te analyseren. Wanneer de gegevens slechts eenmaal per jaar worden geanalyseerd is het bijvoorbeeld lastig om de toestand op het moment van verkoop nog correct in te schatten. Dit betekent in de praktijk dat de mutaties worden verwerkt en geanalyseerd direct nadat de mutaties van het Kadaster zijn ontvangen.

3.4 Overige vragen met betrekking tot de marktanalyse

3.4.1 Zijn gemeentelijke gronduitgifteprijzen ook marktgegevens die in de marktanalyse betrokken moeten worden?

Ja, een analyse van de gronduitgifteprijzen levert informatie op over de waardeontwikkeling van bouwkavels. Dit kan relevant zijn bij de bepaling van de waarde van bouwkavels en van objecten in aanbouw, bij het inschatten van de waarde van een object bij een alternatieve bestemming en bij de taxatie van de grondwaarde voor de gecorrigeerde vervangingswaarde. Natuurlijk moet wel telkens beoordeeld worden of de door de gemeente gehanteerde uitgifteprijzen marktconform zijn.

Bronnen

Artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

3.4.2 Kunnen de bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning opgegeven stichtingskosten zonder meer worden gebruikt in de marktanalyse?

Nee. De bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of bij inventarisatie van een nieuw object opgegeven stichtingskosten kunnen door diverse oorzaken (verandering van het ontwerp tijdens de bouw, tegenvallende kosten, uitloop van werkzaamheden) afwijken van de feitelijke stichtingskosten. De bij een omgevingsvergunning opgegeven stichtingskosten kunnen daarom niet zonder meer worden gebruikt als marktinformatie met betrekking tot de hoogte van stichtingskosten voor bijvoorbeeld nieuwbouwobjecten.

Indien voor een bepaalde categorie niet-woningen stichtingskosten nodig zijn, omdat de waardebepaling geschiedt met behulp van de gecorrigeerde vervangingswaarde, dan moeten voor deze objecten bij nieuwbouw (en ingrijpende verbouw) de feitelijke stichtingskosten apart verzameld worden. Dit kan mogelijk tegelijk met een inventarisatie van het object ten behoeve van de waardebepaling. Het registreren van de opgegeven stichtingskosten is dus niet voldoende. Stichtingskosten worden verzameld en vastgelegd door het WOZ-datacenter.

3.4.3 Waarom moet ook informatie van “afgekeurde transacties” gebruikt worden?

Het is van belang om ook informatie te onttrekken aan transactieprijzen die afwijken van de marktwaarde (bijvoorbeeld familieverkopen, verkopen aan zittende huurder). Deze “afwijkende” transactieprijzen zijn niet altijd nodig voor het optimaliseren van het taxatiemodel, maar kunnen wel nuttig zijn voor de controle van de objectkenmerken en de kwaliteitscontrole van de taxaties.

3.4.4 Welke vormen van marktanalyse van niet-woningen kunnen worden onderscheiden?

Bij de permanente marktanalyse ('PMA') en taxatie van niet-woningen wordt onderscheid gemaakt tussen:
niet-woningen die volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde ('gvw') worden gewaardeerd op basis van landelijke marktgegevens. Het accent bij het verzamelen en analyseren van (markt)gegevens voor deze categorie ligt bij het WOZ-datacenter (doorgaans zijn dit stichtingskosten voor de opstallen). Van belang is wel om te controleren of deze landelijke marktgegevens in voldoende mate vergelijkbaar zijn met de lokale marktomstandigheden. Indien deze afwijken door zelf verkregen informatie dan is het de bedoeling dat deze nieuwe informatie wordt doorgegeven aan het WOZ-datacenter zodat bij het vervaardigen van de nieuwe landelijke marktgegevens deze extra informatie wordt gebruikt.
niet-woningen die volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde ('gvw') worden gewaardeerd op basis van lokale marktgegevens. Voor deze categorie geldt dat de gemeente zelf informatie verzamelt en analyseert. Dit geldt in ieder geval voor de grondwaarde van de gecorrigeerde vervangingswaarde berekening.
niet-woningen die worden gewaardeerd op marktwaarde op basis van landelijke marktgegevens (doorgaans zijn dit agrarische objecten). Evenals bij de eerste categorie wordt bij deze groep objecten gebruik gemaakt van de verzameling en analyse van gegevens voor het WOZ-datacenter. Van belang is wel om te controleren of deze landelijke marktgegevens in voldoende mate vergelijkbaar zijn met de lokale marktomstandigheden. Indien deze afwijken door zelf verkregen informatie dan is het de bedoeling dat deze nieuwe informatie wordt doorgegeven aan het WOZ-datacenter zodat bij het vervaardigen van de nieuwe landelijke marktgegevens deze extra informatie wordt gebruikt.
niet-woningen die worden gewaardeerd op marktwaarde op basis van lokale marktgegevens. Deze laatste categorie objecten bestaat uit courante niet-woningen, waarvoor geldt dat gemeenten zelf marktgegevens verzamelen en zelf de marktanalyse uitvoeren.

3.4.5 Hoe wordt de marktanalyse en taxatie uitgevoerd van niet-woningen die volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde worden gewaardeerd op basis van landelijke marktgegevens?

Het verzamelen en analyseren van gegevens gebeurt door het WOZ-datacenter. Gemeenten ondersteunen het WOZ-datacenter door het aanleveren van gevraagde informatie en het controleren van in het WOZ-datacenter geregistreerde gegevens. Het WOZ-datacenter analyseert stichtingskosten en levert deze geanalyseerde gegevens aan de producenten van de taxatiewijzers. Aan de hand hiervan genereren deze producenten nieuwe landelijke kengetallen, die worden vastgelegd in de taxatiewijzers en die als uitgangpunt voor de taxaties gelden.

Het toepassen van de landelijke taxatiewijzers als basis voor de taxaties gebeurt grotendeels geautomatiseerd met behulp van TIOX. Let daarbij wel op dat de waardering niet volledig geautomatiseerd kan plaatsvinden. Bij het taxeren met behulp van TIOX/taxatiewijzers zijn gemeenten zelf verantwoordelijk voor de controle van objectkenmerken, de plaats binnen de bandbreedte van de gehanteerde kengetallen, de bepaling van de levensduur, de bepaling van de restwaarde en de toegepaste correcties voor functionele veroudering. Hierbij is de inzet van een taxateur noodzakelijk.

3.4.6 Hoe wordt de marktanalyse en taxatie uitgevoerd van niet-woningen die volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde worden gewaardeerd op basis van lokale marktgegevens?

De marktanalyse voor objecten die volgens de gecorrigeerde vervangingswaardemethodiek worden gewaardeerd op basis van lokale marktgegevens, is met name gericht op de waardering van de grond bij deze objecten. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de verzameling van marktgegevens zoals grondtransacties en uitgifteprijzen en de analyse hiervan.

De verzamelde en geanalyseerde gegevens leiden tot kengetallen voor de grondwaarde per bestemming en locatie binnen de gemeente.

3.4.7 Hoe wordt de marktanalyse en taxatie uitgevoerd van niet-woningen die worden gewaardeerd op marktwaarde op basis van landelijke marktgegevens?

Met het waarderen van deze niet-woningen op basis van landelijke marktgegevens worden objecten bedoeld waarvoor op landelijk niveau gegevens worden ingezameld omdat deze informatie op lokaal niveau onvoldoende beschikbaar is. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om agrarische objecten, benzinestations, parkeergarages, energiecentrales en hotels. Deze categorie objecten worden gewaardeerd op de marktwaarde.
Voor het taxeren van de marktwaarde van deze categorie niet-woningen zijn verkoopprijzen relevant maar kan ook informatie met betrekking tot de exploitatie, zoals productiecijfers en omzetgegevens van belang zijn.

Net als bij de analyse voor het bepalen van de gecorrigeerde vervaningswaarde, wordt relevante informatie door het WOZ-datacenter verzameld, geanalyseerd en gedeeld. Het WOZ-datacenter levert deze geanalyseerde gegevens aan de producenten van de taxatiewijzers. Aan de hand hiervan genereren deze producenten nieuwe landelijke kengetallen, die worden vastgelegd in de taxatiewijzers en die als uitgangpunt voor de taxaties gelden.

Let daarbij wel op dat de waardering niet volledig geautomatiseerd kan plaatsvinden.Bij het taxeren met behulp van de taxatiewijzers zijn gemeenten zelf verantwoordelijk voor de controle van objectkenmerken, de plaats binnen de bandbreedte van de gehanteerde kengetallen. Hierbij is de inzet van een taxateur noodzakelijk.

3.4.8 Hoe wordt de marktanalyse en taxatie uitgevoerd van niet-woningen die worden gewaardeerd op marktwaarde op basis van lokale marktgegevens?

Het bepalen van de marktwaarde van courante niet-woningen gebeurt primair aan de hand van marktgegevens zoals koop- en huurtransacties en vraagprijzen van te koop en te huur staande objecten. Daarom moet de gemeente als onderdeel van de marktanalyse koop- en huurgegevens verzamelen en analyseren.

Tijdens de marktanalyse vindt een vergelijking plaats tussen de verkoopprijs en de WOZ-waarde of de huurprijs gehanteerde huurwaarde. Daarbij wordt in ieder geval beoordeeld of er sprake is van een betekenisvolle vergelijking (komt het object in de markt overeen met het WOZ-object, respectievelijk komen de omstandigheden op het moment van de transactie overeen met de waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ).

Door een vergelijking te maken tussen verkoopprijzen en de actuele WOZ-waarde en door opgevraagde huurprijzen te vergelijken met de huurwaarden die aan taxaties ten grondslag liggen, kan in kwantitatieve zin een inschatting gemaakt worden van de aansluiting van de marktgegevens op de bestaande WOZ-waardering. Dit resulteert in signalen met betrekking tot de juistheid van geregistreerde objectkenmerken, de aansluiting van het gebruikte taxatiemodel op de markt en de marktontwikkelingen die relevant zijn voor de komende herwaardering.

Door kengetallen (huurwaarden per m^2 en kapitalisatiefactoren) voor verschillende categorieën objecten, verschillende groepen en verschillende waardegebieden op te stellen, worden de conclusies uit de marktanalyse bruikbaar voor de modelmatige waardebepaling.

HOOFDSTUK 4:

Modelmatige waardebepaling

4.1 Modelmatige waardebepaling

1. Wat is modelmatige waardebepaling?
2. Welke aspecten spelen een rol bij het proces van modelmatige waardebepaling?

4.2 Modellen woningen

1. Welke activiteiten kunnen worden onderscheiden bij modelmatige waardebepaling van woningen?
2. Wat houden de kwaliteitseisen die de Waarderingsinstructie stelt aan taxatiemodellen voor woningen in?
3. Mag kunstmatige intelligentie gebruikt worden bij de modelmatige waardebepaling voor de WOZ-waarden?

4.3 Modellen niet-woningen

1. Wat verstaat de Waarderingskamer onder modelmatige waardebepaling van niet-woningen?
2. Hoe wordt omgegaan met leegstand bij de modelmatige waardebepaling van courante niet-woningen?

4.1 Modelmatige waardebepaling

4.1.1 Wat is modelmatige waardebepaling?

Bij modelmatige waardebepaling wordt op systematische wijze, meestal met behulp van computerondersteunde taxatietechnieken, de waarde bepaald. De (modelmatige) waardebepaling wordt gekarakteriseerd door:

- het systematisch uit de marktanalyse afleiden welke kenmerken van de objecten relevant zijn voor de waarde;
- het uit de geregistreerde objectkenmerken van de te taxeren objecten halen van objectkenmerken die volgens de marktanalyse relevant zijn voor de waarde;
- het bepalen van de structuur van het taxatiemodel gebaseerd op de samenhang tussen de waarderelevante kenmerken;
- het kwantificeren van de relaties in het taxatiemodel tussen de waarderelevante kenmerken en de modelwaarde, respectievelijk tussen de waarderelevante kenmerken van verschillende typen objecten;
- het berekenen van een waarde voor het desbetreffende object door een systematische toepassing van één van de voor het desbetreffende objecttype geldende taxatiemethoden;
- het beoordelen van de waarschijnlijkheid dat de berekende waarde een correcte weergave is van de waarde;
- het afzonderlijk verifiëren van de waarde indien er onvoldoende zekerheid bestaat dat de berekende waarde correct is.

Deze elementen zijn hier afzonderlijk benoemd, maar kunnen afhankelijk van het gebruikte type model in sommige gevallen wel onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Bij systemen die taxatiemodellen inrichten met behulp van machine learning-technieken zijn de onderdelen bij het 3e en 4e streepje bijvoorbeeld niet te scheiden van elkaar.

4.1.2 Welke aspecten spelen een rol bij het proces van modelmatige waardebepaling?

Bij modelmatige waardebepaling wordt op systematische wijze, met behulp van computerondersteunde taxatietechnieken, de waarde bepaald. Modelmatige waardebepaling houdt meer in dan de aanschaf van een geautomatiseerd systeem. De kwaliteit van de bereikte resultaten hangt af van:

- de vakbekwaamheid (kennis en vaardigheden) van de betrokken medewerkers die de tools die het systeem biedt, gebruiken bij het inrichten en optimaliseren van het taxatiemodel voor de specifieke situatie in de eigen gemeente;
- de gegevens (marktgegevens, locatiekenmerken, objectkenmerken) die worden gebruikt;
- de manier waarop door in een aantal iteraties (herhaalde verfijningsstappen) de inrichting van het model wordt geoptimaliseerd door vergelijking met marktprijzen (kalibratie).

De Waarderingskamer is van mening dat het voor goede taxatieresultaten noodzakelijk is dat er wordt gewerkt met (ook door de belanghebbende) gecontroleerde gegevens, betrouwbare systemen en vakbekwame mensen.

De waardebepaling van woningen en niet-woningen zijn afzonderlijke processen. In beide processen is sprake van modelmatige waardebepaling. Bij de waardebepaling van woningen kan doorgaans worden volstaan met marktgegevens (verkopen en marktaanbod) binnen de gemeentegrenzen. Meestal zijn voldoende verkopen gerealiseerd om met behulp van modelmatige waardebepaling voor alle woningen WOZ-waarden vast te stellen die aan de kwaliteitseisen uit de Waarderingsinstructie voldoen.

Voor de taxatie van niet-woningen is in de regel marktinformatie van buiten de gemeente (regionaal of nationaal) nodig.

Voor de taxatie van incourante objecten betekent dit dat landelijk informatie over stichtingskosten wordt verzameld en geanalyseerd. Deze analyse leidt tot een model dat wordt vastgelegd in taxatiewijzers. Deze worden lokaal toegepast in combinatie met lokale informatie voor het bepalen en controleren van modelmatig bepaalde waarden van incourante objecten.

Bij de taxatie van courante niet-woningen kunnen drie niveaus onderscheiden worden. Op landelijk niveau vindt er een analyse plaats gericht op de structuur van het model per categorie niet-woningen die wordt vastgelegd in taxatiewijzers (bijvoorbeeld voor hotels, agrarische objecten en huurwaardekapitalisatie). Op lokaal niveau verzamelen en analyseren gemeenten marktinformatie (huur- en verkooptransacties) en passen deze informatie toe in combinatie met de taxatiewijzers bij de waardebepaling, onderbouwing en controle van de taxaties. Lokale marktgegevens zullen veelal aangevuld moeten worden met regionale of landelijke marktinformatie.

4.2 Modellen woningen

4.2.1 Welke activiteiten kunnen worden onderscheiden bij modelmatige waardebepaling van woningen?

Met een taxatiemodel worden taxatiewaarden berekend en onderbouwingen gegenereerd.. De onderstaande activiteiten kunnen worden gezien als leidraad voor de uitvoering van de stappen 3 tot en met 6 die zijn genoemd in paragraaf 2.3 van de Waarderingsinstructie:

- systematisch uit de marktanalyse afleiden welke kenmerken van de objecten relevant zijn voor de waarde;
- uit de geregistreerde objectkenmerken van de te taxeren woningen halen van objectkenmerken die volgens de marktanalyse relevant zijn voor de waarde. Deze actitiveit kan mogelijk leiden tot de constatering dat volgens de marktanalyse voor een bepaalde categorie woningen een kenmerk van belang is voor de waardebepaling, terwijl dit kenmerk niet is vastgelegd. In dat geval moet mogelijk aanvullende informatie ingewonnen worden;
- bepalen van de structuur van het taxatiemodel gebaseerd op de samenhang tussen de waarderelevante kenmerken; kwantificeren van de relaties in het taxatiemodel tussen de waar-de-relevante kenmerken en de modelwaarde, respectievelijk tussen de waarderelevante kenmerken van verschillende woningen;
- berekenen van een waarde voor de desbetreffende woning door een directe vergelijking met een verkochte woning, een rekenkundige formule of een combinatie van beide. Bij de toepassing van modellen die gebaseerd zijn op kunstmatige intelligente technieken (AI) of machine learning is meestal sprake van een combinatie van beide, waarbij het vaak lastig is om de gemaakte vergelijkingen en rekenkundige formules expliciet uit het systeem te abstraheren;
- beoordelen van de waarschijnlijkheid dat de berekende waarde een correcte weergave is van de waarde; afzonderlijk verifiëren van de waarde indien er onvoldoende zekerheid bestaat dat de berekende waarde correct is;
- herhaal bovenstaande stappen totdat het uiteindelijke model aansluit op de marktgegevens. Hierna wordt de waarde afgerond.

In de hierboven genoemde punten wordt gesproken over het inrichten, optimaliseren en controleren van één taxatiemodel. Dankzij de beschikbare technieken, bijvoorbeeld op het terrein van machine learning wordt geadviseerd om niet met één taxatiemodel te werken, maar met twee of meer taxatiemodellen. Het inrichten van een extra taxatiemodel kan gericht zijn op de marktanalyse om beter in beeld te krijgen welke kenmerken waarderelevant zijn, maar ook bijvoorbeeld specifiek op het beoordelen van de kwaliteit van de WOZ-taxaties (controlemodel).

4.2.2 Wat houden de kwaliteitseisen die de Waarderingsinstructie stelt aan taxatiemodellen voor woningen in?

De waarden van woningen worden primair gebaseerd op de uitkomsten van een taxatiemodel. Met het taxatiemodel wordt niet de geautomatiseerde hulpmiddelen (het systeem) bedoeld, maar de weergave van de onderlinge verhoudingen tussen de objecten en de daarop gebaseerde uitkomsten (modelwaarden). Om de kwaliteit van de taxaties te kunnen waarborgen moet dit taxatiemodel woningen volgens de Waarderingskamer ten minste aan de volgende kwaliteitseisen voldoen:

- de objectkenmerken die volgens de marktanalyse van belang zijn, zijn in het taxatiemodel betrokken.
- verkoopcijfers van ten minste vijf jaar moeten in het taxatiemodel opgenomen worden, waarbij het systeem (controleerbaar) de marktontwikkeling tussen verkoopdatum en waardepeildatum inzichtelijk maakt;
- het taxatiemodel waarborgt correcte onderlinge waardeverhoudingen door ten minste 25 verkoopcijfers te betrekken bij het bepalen van de modelwaarde. Deze eis houdt onder meer in dat de taxatie van woningen in een model dat gebruik maakt van afgebakende groepen (type a zoals genoemd in de Waarderingsinstructie) niet alleen gebaseerd mag zijn op verkoopprijzen binnen die groep. Er moet ook een geautomatiseerde of interactieve vergelijking gemaakt zijn met andere typen woningen of woningen in een andere buurt. Indien aantoonbaar te weinig verkoopcijfers beschikbaar zijn, kan eventueel met een geringer aantal worden volstaan;
- het taxatiemodel is dynamisch, dat wil zeggen dat het taxatiemodel als uitgangspunt voor de inrichting van het model naar een volgende waardepeildatum gebruikt kan worden.
- het taxatiemodel leidt niet alleen tot nieuwe taxatiewaarden, maar is ook functioneel bij de marktanalyse en de afhandeling van bezwaarschriften. Het taxatiemodel ondersteunt de genoemde processen op taxatietechnisch terrein. Het taxatiemodel maakt het mogelijk om de waarde-invloed van onjuiste objectkenmerken of onjuiste vergelijkingen te berekenen. Dit om de in bezwaar aangedragen grieven of het beoordelen van “afwijkende” ratio’s in de marktanalyse te beoordelen;
- het taxatiemodel ondersteunt het verklaren van het verschil van de getaxeerde waarde ten opzichte van de (met dit taxatiemodel berekende) waarde op de vorige waardepeildatum. Zeker bij jaarlijkse waardebepaling is voor de acceptatie van de waarde door de belanghebbende een verklaard verschil ten opzichte van de waarde voor het voorgaande jaar van groot belang, met name wanneer dit verschil afwijkt van de “trendmatige ontwikkeling”.
- het taxatiemodel genereert de onderbouwingen (taxatieverslag met vergelijkbare woningen), die mogelijk interactief aangepast kunnen worden (selecteren van andere vergelijkbare verkopen). De aanpassingen betreffen uitsluitend de onderbouwing. De stabiliteit van het taxatiemodel waarborgt dat het vermelden van een andere verkooptransactie op het taxatieverslag niet leidt tot een andere taxatiewaarde.
- het taxatiemodel ondersteunt het verklaren van het verschil van de getaxeerde waarde ten opzichte van (de getaxeerde waarde en de verkoopprijs van) de door het taxatiemodel geselecteerde vergelijkingspanden;
- het taxatiemodel ondersteunt het verklaren van het verschil van de getaxeerde waarde ten opzichte van (de getaxeerde waarde en de verkoopprijs van) willekeurige

(door de belanghebbende) geselecteerde vergelijkingspanden;

- het taxatiemodel is robuust, dat wil zeggen dat het taxatiemodel de onderlinge waardeverhoudingen waarborgt, maar ook dat de waarde-invloed van “veranderingen” van een woning overeenkomt met de verwachting. Onderlinge waardeverhoudingen zijn correct wanneerwoningen met dezelfde kenmerken dezelfde waarde hebben en wanneer twee woningen die wat betreft één kenmerk van elkaar verschillen, een logisch verschil in taxatiewaarde hebben.

Wat betreft het waarborgen van de onderlinge waardeverhoudingen is het in het kader van de robuustheid ook van belang dat de verhoudingen tussen de opeenvolgende waardepeildata gewaarborgd zijn.

Er wordt hier gesproken over het taxatiemodel, maar dit zal in de praktijk steeds vaker ook een combinatie van taxatiemodellen zijn. Deze taxatiemodellen kunnen verschillen wat betreft gebruikte techniek (bijvoorbeeld een statistisch model naast een model gebaseerd op machine learning) of wat betreft rol (bijvoorbeeld een validatiemodel naast een taxatiemodel).

4.2.3 Mag kunstmatige intelligentie gebruikt worden bij de modelmatige waardebepaling voor de WOZ-waarden?

Ja, mits voldaan wordt aan de hiervoor genoemde kwaliteitseisen. Technieken op terrein van kunstmatige intelligente (Artificial Intelligence, AI) of machine learning kunnen de taxateur helpen bij het analyseren van de structuur in de beschikbare marktgegevens en het vertalen van deze structuur in een taxatiemodel.

De genoemde technieken maken het inrichten en optimaliseren van een taxatiemodel veelal veel sneller dan het kalibreren van een taxatiemodel met de oorspronkelijke technieken. Daarom leent machine learning zich met name voor een situatie dat gewerkt wordt met verschillende modellen naast elkaar als dan niet door gebruik van een validatiemodel naast het primaire taxatiemodel.

Een andere reden waarom machine learning vaak gebruikt wordt voor de inrichting van een validatiemodel is dat bij toepassing van dit soort technieken veelal taxatiemodellen ontstaan die een goede weergave vormen van de verhoudingen op de markt, maar dat deze modellen veelal niet transparant zijn, omdat onderlinge verschillen lang niet altijd eenduidig en kwantitatief af te leiden zijn uit de verschillen in geregistreerde kenmerken.

4.3 Modellen niet-woningen

4.3.1. Wat verstaat de Waarderingskamer onder modelmatige waardebepaling van niet-woningen?

Met modelmatige waardebepaling van niet-woningen wordt bedoeld dat de waardebepaling plaatsvindt door middel van een computerondersteund model waarin rekening wordt gehouden met alle waarderelevante kenmerken. Door het invoeren van deze waarderelevante kenmerken per ieder individueel object in het taxatiemodel/rekenmodel kunnen zo de taxatiewaarden worden gegenereerd.

Voor niet-woningen waarvan de waarde wordt gebaseerd op de gecorrigeerde vervangingswaarde, wordt met het oog op de doelmatigheid en de uniformiteit uitgegaan van landelijke uitgangspunten (kengetallen). Deze landelijke uitgangspunten zijn uit een gezamenlijk uitgevoerde analyse van marktgegevens van niet-woningen voortgekomen. Zij zijn vastgelegd in taxatiewijzers die via het WOZ-datacenter beschikbaar zijn voor gemeenten en hun dienstverlener. Deze taxatiewijzers kunnen ook een geautomatiseerde vorm hebben (taxatiemodel/rekenmodel geïmplementeerd binnen TIOX). Bij het opstellen van taxatiewijzers zijn taxateurs van gemeenten en van taxatiebureaus betrokken. Bij de kwaliteitsbeoordeling van deze taxatiewijzers is ook de Waarderingskamer betrokken.

Indien sprake is van een beperkt aantal objecten van een specifieke soort niet-woning kan het doelmatiger zijn om niet een taxatiewijzer op te stellen, maar om direct de betrokken objecten gezamenlijk te waarderen. Net als bij het opstellen van taxatiewijzers kunnen bij deze gezamenlijke taxaties zowel taxateurs van gemeenten als van taxatiebureaus betrokken zijn en worden de gekozen uitgangspunten bij voorkeur afgestemd met vertegenwoordigers van belanghebbenden bij de desbetreffende niet-woningen.

Voor niet-woningen waarvan de waarde wordt bepaald op de marktwaarde zal in de meeste gevallen sprake zijn van een regionale analyse van beschikbare marktgegevens, omdat meestal binnen de grenzen van één gemeente onvoldoende marktgegevens beschikbaar zijn voor de analyse van de markt. Deze regionale analyse kan leiden tot regionale uitgangspunten voor de waardebepaling (bijvoorbeeld huurwaarde-matrices of overzichten van agrarische grondprijzen), maar kan ook leiden tot een regionale aanpak van de waardering en kwaliteitscontrole van de desbetreffende soort niet-woningen.

4.3.2 Hoe wordt omgegaan met leegstand bij de modelmatige waardebepaling van courante niet-woningen?

De bepaling van de marktwaarde in het kader van de Wet WOZ is een objectieve waardebepaling, waarbij uitsluitend gekeken wordt naar kenmerken die met het object samenhangen en niet met kenmerken die samenhangen met de eigenaar of gebruiker. Dit uitgangspunt leidt er dan ook toe dat twee naast elkaar gelegen, nagenoeg identieke kantoorpanden een gelijke WOZ-waarde zullen hebben ook wanneer het ene pand leeg staat en het andere pand verhuurd is.

Maar bij de waardebepaling moet wel rekening gehouden worden met de geobjectiveerde leegstand. Wanneer in een bepaald gebied of een bepaald marktsegment sprake is van een grote mate van leegstand, dan zal bij alle panden in dat gebied rekening gehouden moeten worden met een hoog leegstandsrisico, ook wanneer een deel van die panden wel volledig is verhuurd.

Dit geobjectiveerde leegstandsrisico moet in het gebruikte taxatiemodel tot uitdrukking komen en aan de inrichting van een taxatiemodel voor courante niet-woningen moet dan ook altijd een analyse van het leeg-standsrisico, gecombineerd met de marktanalyse vooral gaan.

De feitelijke leegstand in een bepaald marktsegment rond de waardepeildatum is de basis voor deze leegstandsanalyse. Deze analyse zal leiden tot een geobjectiveerd leegstandsrisico voor het desbetreffende marktsegment. Dit geobjectiveerde leegstandsrisico wordt in het taxatiemodel (in combinatie met andere kenmerken) dan vertaald naar de kapitalisatiefactor die gebruikt wordt bij de bepaling van de WOZ-waarde in het desbetreffende marktsegment.

HOOFDSTUK 5:

Taxatie volgens de vergelijkingsmethode

5.1 De vergelijkingsmethode

1. Is onderlinge vergelijking gebonden aan gemeentegrenzen?
2. Hoe dienen twee WOZ-objecten te worden getaxeerd als één onroerende zaak gescheiden wordt door een eigendomsgrens, zonder dat deze fysiek is waar te nemen?
3. Welke transacties mogen gebruikt worden voor de waardebepaling en onderbouwing?
4. Is er een maximale tijdsverloop voor de bruikbaarheid van een eigen verkoopcijfer?
5. Welke eisen worden gesteld aan de transacties die worden gebruikt voor modelmatige waardebepaling?

5.2 De taxatie van woningen

1. Kunnen alle woningen modelmatig gewaardeerd worden?
2. Moeten alle woningen modelmatig gewaardeerd worden?
3. Komen kleine verschillen tussen woningen, zoals aanwezigheid dakkapel, iets grotere tuin, altijd tot uitdrukking in de waarde?
4. Hoe moet omgegaan worden met het gelijkheidsbeginsel als een woning hoger of lager is verkocht dan de op basis van de vergelijkingsmethode vastgestelde waarde?
5. Wat is het effect van renovatie op de waarde van woningen?
6. Moet er altijd een waardeopbouw (per onderdeel van de onroerende zaak: onderscheid kavel, hoofdgebouw) gemaakt worden?
7. Is een woning op een verdieping (indien geen lift aanwezig is), altijd minder waard dan de woning daaronder?
8. Hoe wordt de waarde van woningen bepaald in een compleet nieuw gebouwde wijk?
9. Kunnen woningen die in verschillende wijken liggen met elkaar worden vergeleken?
10. Is leegstand in een woonwijk van invloed op de waarde in het kader van de Wet WOZ?
11. Hoe wordt bij de waardebepaling omgegaan met verpauperde buurten of straten?
12. Wordt bij de waardebepaling rekening gehouden met de aanleg van bijvoorbeeld een windmolenpark of de plannen daarvoor?
13. Hoe moet rekening gehouden worden met een koopgarant woning?
14. Hoe wordt de waarde van een woning vastgesteld, wanneer er in de omgeving alleen huurwoningen zijn?
15. Is de huurprijs van woningen bepalend voor de marktwaarde?
16. Mag een gemiddelde waarde per vierkante meter van koopwoningen gebruikt worden voor de waardebepaling van huurwoningen?
17. Worden de investeringen die een huurder heeft gedaan in een huurwoning ook meegeteld bij de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ?
18. Hoe wordt de waarde bepaald van tijdelijke of experimentele woningen, zoals paalwoningen, tiny houses of ecologische woningen?
19. Kan de verkoop van een woning die niet op de vrije markt heeft plaatsgevonden dienen als vergelijkbaar marktgegeven?
20. Hoe wordt de waarde bepaald van recreatiewoningen, wanneer er geen of onvoldoende marktgegevens zijn?
21. Hoe wordt de waarde bepaald van recreatiewoningen die permanent bewoond worden?

22. Hoe wordt de waarde van een woning (of ander type object) bepaald, wanneer bekend is dat de woning (het object) over enkele jaren gesloopt wordt?
23. Hoe wordt rekening gehouden met de Wet opkoopbescherming en tijdelijke verhuur?
24. Is de verkoop van een individuele woning aan een belegger bruikbaar als vergelijkingspand?
25. Moet een illegaal gebouwd (deel)object worden gewaardeerd?
26. Wat is de invloed van de aanwezigheid van een tijdelijke mantelzorgwoning op de waarde van een WOZ-object?
27. Wordt bij de waardebepaling rekening gehouden met bijzondere voorzieningen in een aangepaste woning voor gehandicapten?
28. Moet er bij de taxatie van een appartement rekening gehouden worden met gemeenschappelijke ruimten?

5.3 De taxatie van agrarische objecten

1. Welke taxatiemethode is geschikt voor de taxatie van agrarische objecten?
2. Hoe wordt rekening gehouden met de invloed van de voor het agrarische bedrijf beschikbare grond?
3. Is de verharde grond en een erf bij een agrarisch bedrijf vrijgesteld?
4. Kunnen agrarische gebouwen een negatieve waarde hebben?
5. Is het voor de waardebepaling van belang of er daadwerkelijk een agrarisch bedrijf gevoerd wordt?
6. Heeft de cultuurgrond die onderdeel uitmaakt van de onroerende zaak invloed op de waarde van de agrarische gebouwen?
7. Heeft de verkaveling van het bedrijf of de totale omvang van de beschikbare grond invloed op de waarde?
8. Kan voor een agrarisch object ook de gecorrigeerde vervangingswaarde als WOZ-waarde worden vastgesteld?
9. Dient een waterbassin bij een (glas)tuinbouwbedrijf of een mestbassin bij een veeteeltbedrijf dat slechts bestaat uit een aarden wal met landbouwplastic mee getaxeerd te worden?

5.1 De vergelijkingsmethode

5.1.1 Is onderlinge vergelijking gebonden aan gemeentegrenzen?

Bij voorkeur wordt bij de waardebepaling gebruikt gemaakt van verkopen in de directe omgeving, dezelfde buurt, kern of gemeente.

Wanneer sprake is van te weinig transacties van vergelijkbare woningen in de directe omgeving van het te taxeren object moet gezocht worden naar objecten in de ruimere omgeving. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van transactiegegevens van objecten die gelegen zijn in een andere buurt of kern, mits rekening gehouden wordt met de verschillen in waarde die het gevolg zijn van deze andere ligging. Bij het zoeken naar transacties van vergelijkbare objecten kan men ook gebruik maken van marktgegevens in omliggende gemeenten. Natuurlijk moet ook bij het gebruik van deze marktgegevens van buiten de gemeente wel rekening gehouden worden met verschillen in waardering voor de locatie.

Bronnen
Hof Leeuwarden 30 januari 2004, ECLI:NL:GHLEE:2004:AO2992, Belastingblad 2004/554.
Hof 's-Hertogenbosch 28 april 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:1702.
Hof Arnhem-Leeuwarden 30 maart 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:2964.

5.1.2 Hoe dienen twee WOZ-objecten te worden getaxeerd als één onroerende zaak gescheiden wordt door een eigendomsgrens, zonder dat deze fysiek is waar te nemen?

Als een eigendomsgrens een complex in twee objecten verdeelt die daardoor onzelfstandig worden, dient eerst de waarde van het gehele complex te worden bepaald. Vervolgens moet deze waarde naar evenredigheid aan de verschillende kadastrale percelen/appartementen toegedeeld worden, waarbij rekening wordt gehouden met de grootte en de ligging binnen het object. Deze werkwijze komt overeen met het bepalen van de waarde van een onroerende zaak die wordt doorsneden door een gemeentegrens.

Bronnen
Artikel 17, zesde lid, van de Wet WOZ.

5.1.3 Welke transacties mogen gebruikt worden voor de waardebepaling en onderbouwing?

Alle transacties waarvan na analyse vaststaat dat ze bruikbaar zijn. Het is niet noodzakelijk dat er bij de transactie van een object voldaan wordt aan alle ficties. Dit betekent dat bijvoorbeeld de prijs die betaald is bij de verkoop van een erfpachrecht op een woning ook gebruikt kan worden voor de WOZ-waardebepaling. Wel moeten de marktgegevens voor geconstateerde bijzonderheden worden aangepast, indien de bijzonderheden leiden tot een andere prijs dan die welke men met het toepassen van de ficties zou hebben verkregen. Een dergelijke afwijking moet inhoudelijk gemotiveerd en vastgelegd zijn.
Ook is het niet per se noodzakelijk dat de transacties direct rondom de waardepeildatum liggen. Wanneer gebruik gemaakt wordt van transacties die verder van de waardepeildatum gelegen zijn, moet met de waardeontwikkeling als gevolg van het tijdsverloop rekening gehouden worden.

Bronnen
Hof Amsterdam 19 december 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:4562.
Hof Arnhem-Leeuwarden 23 juni 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:4810.

5.1.4 Is er een maximale tijdsverloop voor de bruikbaarheid van een eigen verkoopcijfer?

In een geval waarin een belastingplichtige een woning kort voor de peildatum heeft gekocht kan er in de regel van worden uitgegaan dat de waarde overeenkomt met de betaalde prijs (tenzij het tegendeel aannemelijk wordt gemaakt). Het eigen aankoopcijfer van een onroerende zaak is een veel nauwkeuriger indicatie van de marktwaarde dan verkoopcijfers van andere onroerende zaken (vergelijkingsobjecten). Het eigen aankoopcijfer hoeft, anders dan de verkoopcijfers van vergelijkingsobjecten, immers niet te worden gecorrigeerd voor waarde-relevante verschillen met de vergelijkingsobjecten. Vanwege deze veel grotere nauwkeurigheid is herleiding van de marktwaarde uit een eigen aankoopcijfer gerealiseerd op een tijdstip dat op een grotere afstand van de waardepeildatum toelaatbaar dan de verkoopcijfers van vergelijkingsobjecten. Een maximaal tijdsverloop is hierbij niet te geven. Één en ander kan ook afhankelijk zijn van het type woning en beschikbaarheid van verkoopcijfers van goed vergelijkbare objecten.

Bij gebruik van een eigen verkoopcijfer moet wel rekening gehouden worden met een mogelijk verschil in de toestand van de onroerende zaak op het moment van verkoop ten opzichte van de toestand op de waardepeildatum of de eventueel afwijkende toestandspeildatum. Immers wanneer een woning wordt gekocht met achterstallig onderhoud en dit onderhoud direct wordt uitgevoerd of anderszins direct na aankoop van de woning de kwaliteit van de woning wordt verbetert kan de WOZ-waarde uiteindelijk hoger zijn dan de betaalde prijs. Naarmate het eigen verkoopcijfer dateert van verder vóór de waardepeildatum zal de kans dat de toestand die de basis vormt voor de WOZ-taxatie niet meer overeenkomt met de toestand op het moment van verkoop groter zijn. Daarom zal ook de invloed van het eigen verkoopcijfer op de WOZ-waarde na verloop van tijd afnemen, ook doordat er steeds meer onzekerheid bestaat over de indexering van de betaalde prijs naar de waardepeildatum.

Bronnen

Hoge Raad 29 november 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA8610, Belastingblad 2001/58.
Hof Den Haag 18 mei 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:1404.
Hof Amsterdam 7 september 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:3643.
Hof Den Haag 19 januari 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:34.

5.1.5 Welke eisen worden gesteld aan de transacties die worden gebruikt voor modelmatige waardebepaling?

Bij de modelmatige waardebepaling worden alle beschikbare marktgegevens benut. Met het taxatiemodel bepaalt de gemeente de invloed van de transactieprijs op de taxatiewaarde van een afzonderlijke woning.

Bij het opnemen van een verkoopcijfer in een taxatiemodel beoordeelt de gemeente of de toestand op het moment van verkoop overeenkomt met de kenmerken van de desbetreffende woning binnen het model. Wanneer de woning bijvoorbeeld binnen het model is geregistreerd als een (inmiddels) goed onderhouden woning, terwijl er op het moment van verkoop sprake was van achterstallig onderhoud, dan moet bij het optimaliseren van het model kenmerken en beschikbaar marktgegeven met elkaar in overeenstemming worden gebracht.

5.2 De taxatie van woningen

5.2.1 Kunnen alle woningen modelmatig gewaardeerd worden?

Ja. Voor alle woningen kan modelmatig een waarde worden bepaald. Een WOZ-taxateur moet de waarde uiteindelijk fiatteren en kan daarbij een correctie op de modelwaarde aanbrengen. Dit gebeurt door een nadere verfijning van het model. Alleen in uitzonderingesgevallen dienen correcties buiten het model aangebracht te worden. Immers het model is een belangrijk hulpmiddel om te waarborgen dat de onderlinge waardeverhoudingen tussen de woningen consistent zijn. Bij de meer individuele objecten kan eerder aanleiding zijn om een correctie op de modelwaarde toe te passen dan bij meer homogene woningbouw. Voor alle woningen kan een model echter dienen als een belangrijk hulpmiddel bij het taxeren. Het hangt van de ingevoerde marktinformatie en de berekeningsmethodiek van het model af voor welke objecten het model een betrouwbare uitkomst kan genereren en of correctie door de WOZ-taxateur nog noodzakelijk is.

Bronnen

Hof Arnhem-Leeuwarden 7 januari 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:10.
Hof Arnhem-Leeuwarden 9 februari 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:1016.
Hof Den Haag 15 september 2020, ECLI:NL:GHDHA:2020:2017, Belastingblad 2020/481.

5.2.2 Moeten alle woningen modelmatig gewaardeerd worden?

Nee. Er is geen verplichting om alle woningen modelmatig te waarderen. Het modelmatig waarderen van ook de meer individuele objecten heeft wel de voorkeur. Afhankelijk van de ingevoerde marktinformatie en de berekeningsmethodiek van het model zal het model ook voor deze objecten een betrouwbare uitkomst kunnen genereren en inzicht geven in de toe te passen correcties en de onderlinge waardeverhoudingen.

5.2.3 Komen kleine verschillen tussen woningen, zoals aanwezigheid dakkapel, iets grotere tuin, altijd tot uitdrukking in de waarde?

De invloed van kleine verschillen zal men moeten kunnen afleiden uit marktanalyse. De invloed van een extra stukje tuin of een dakkapel kan soms wel en soms niet tot uitdrukking komen in de betaalde prijs. Teneinde met betrekking tot deze punten een correcte marktanalyse te kunnen verrichten en om waarden goed naar belanghebbenden te kunnen communiceren is het van belang dat deze objectkenmerken vastgelegd worden.
Of een (klein verschil in een) bepaald kenmerk invloed heeft op de WOZ-waarde moet blijken uit de marktanalyse en kan verschillen in de loop van de tijd. Bijvoorbeeld op basis van bewonersvoorkeuren kan de invloed van de grootte van een tuin bij een volgende waardepeildatum meer of minder invloed hebben en kunnen bijvoorbeeld kenmerken die eerst niet waarde-relevant waren nu wel van belang worden voor een correcte inschatting van de marktwaarde.

Bronnen
Hoge Raad 11 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:872, Belastingblad 2014/187.

5.2.4 Hoe moet omgegaan worden met het gelijkheidsbeginsel als een woning hoger of lager is verkocht dan de op basis van de vergelijkingsmethode vastgestelde waarde?

Het eigen verkoopcijfer van een onroerende zaak is in de regel een nauwkeuriger indicatie van de marktwaarde van een object dan de verkoopcijfers van andere verkochte vergelijkbare onroerende zaken.

Van schending van het gelijkheidsbeginsel is sprake bij een ongelijke behandeling van gelijke gevallen, veroorzaakt ofwel door begunstigend beleid of een begunstigend oogmerk terwijl daarvoor geen objectieve en redelijke rechtvaardiging is, ofwel door een bevoordeling in een meerderheid van gelijke gevallen (meerderheidsregel). De toepassing van de meerderheidsregel moet worden beperkt tot objecten die (nagenoeg) identiek zijn, in die zin dat de onderlinge verschillen verwaarloosbaar zijn. Hierbij moeten de onderlinge verschillen zowel in primaire als in secundaire objectkenmerken verwaarloosbaar zijn.

Als het verkoopcijfer lager is prevaleert, blijkens jurisprudentie, het eigen verkoopcijfer (tenzij bekend is dat er aan de woning na de aankoop verbeteringen zijn aangebracht, zodat de verkoopprijs geen goede weergave meer is van de waarde op de waardepeildatum of de toestandspeildatum).

Bronnen

Hoge Raad 8 juli 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT8942, Belastingblad 2005/793.
Hof Den Haag 5 april 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:881, Belastingblad 2019/285.
Hof Den Haag 15 januari 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:48 (Hoge Raad 13 september 2019, ECLI:NL:HR:2019:1336 (art. 80a RO).
Hof Arnhem-Leeuwarden 29 september 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:7853, Belastingblad 2020/434.
Hof 's-Hertogenbosch 2 september 2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:2751, Belastingblad 2021/445.

5.2.5 Wat is het effect van renovatie op de waarde van woningen?

De invloed van renovatie op de waarde moet uit de marktanalyse blijken. Afhankelijk van de omvang van de renovatie zal de waarde-invloed variëren en is afhankelijk van de vraag hoeveel een potentiële koper bereid is meer te betalen voor de woning. De invloed op de waarde kan in het algemeen niet worden afgeleid uit de investering die wordt gedaan ten behoeve van de renovatie. Soms is slechts een beperkt gedeelte van de renovatie-kosten terug te vinden in een verhoging van de waarde. In andere gevallen kan de waardeverhoging groter zijn dan de investering in de renovatiekosten. Dit is afhankelijk van de marktomstandigheden.

Bronnen
Hof Amsterdam 22 mei 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:2454, Belastingblad 2015/393.
Hof Amsterdam 18 april 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:1317.

5.2.6 Moet er altijd een waardeopbouw (per onderdeel van de onroerende zaak: onderscheid kavel, hoofdgebouw) gemaakt worden?

Nee. Bij het taxeren van woningen met behulp van de vergelijkingsmethode is het niet verplicht een dergelijk onderscheid te maken. Uiteindelijk gaat het om de eindwaarde. Het wel hanteren van deze waardeopbouw op het taxatieverslag kan tot misverstanden leiden bij de onderbouwing van de waarde. Of een dergelijke waarde-opbouw gemaakt kan worden is ook afhankelijk van de structuur van het taxatiemodel dat is ingericht om de WOZ-waarde te komen. De gemeente zal bij het onderbouwen en verdedigen van de WOZ-waarde steeds de structuur van dit taxatiemodel kunnen uitleggen en onderlinge waardeverschillen ten opzichte van andere woningen aan de hand van dit model ook kwantitatief kunnen toelichten.

Een onderscheid tussen de grondwaarde en de opstalwaarde is in ieder geval wel aan de orde bij het toepassen van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Daarom is voor woningen in aanbouw het onderscheid tussen grond en opstal wel van betekenis, omdat het percentage gereed alleen betrekking heeft op de opstal. De grondwaarde is reeds aanwezig, voordat met de bouw begonnen is.

Bronnen
Hoge Raad 13 februari 2015, ECLI:NL:HR:2015:298.
Hof Amsterdam 3 augustus 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:2459.

5.2.7 Is een woning op een verdieping (indien geen lift aanwezig is), altijd minder waard dan de woning daaronder?

Nee. De waarde-invloed van de verdieping zal evenals de waarde-invloed van de lift moeten blijken uit de marktanalyse. Bedacht moet worden dat aan beide woningtypes enkele voor- en nadelen kleven. Bij een benedenwoning heeft men veelal een tuin, maar de woning is wel inbraakgevoeliger. De bovenwoning heeft geen tuin, misschien een balkon (met uitzicht) of een plat dak, en is relatief veiliger, maar het ontbreken van een lift is wellicht een minpunt.

Bronnen
Hof Amsterdam 13 juni 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:2163 (Hoge Raad 13 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2605 (artikel 80a RO)).

5.2.8 Hoe wordt de waarde van woningen bepaald in een compleet nieuw gebouwde wijk?

Bij de taxatie van een nieuw gebouwde wijk kan men uitgaan van de gerealiseerde vrij-op-naamprijzen. De vrij-op-naamprijzen moeten dan wel op basis van verkoopomstandigheden die voldoen aan de ficties uit de Wet WOZ tot stand zijn gekomen. Om te kunnen beoordelen in hoeverre de vrij-op-naamprijzen representatief zijn voor het marktniveau, is het aan te bevelen de vrij-op-naamprijzen te vergelijken met transactiecijfers van vergelijkbare nieuwbouwobjecten waarbij er reeds sprake is van doorverkoop.

Bij het gebruik van de vrij-op-naamprijzen moet rekening gehouden worden met het moment van verkoop en de uiteindelijke oplevering. Het tempo van de bouw heeft bijvoorbeeld ook gevolgen voor de financieringskosten tijdens de bouw en daarmee op de vrij-op-naamprijs.

Bij de taxatie gebaseerd op vrij-op-naamprijzen moet verder rekening gehouden worden met het feit dat deze prijzen veelal lager zijn dan de marktwaarde na ingebruikname. Tussen vrij-op-naamprijs en marktwaarde liggen nog andere waardeverhogende aspecten, zoals kosten van de aanleg van een tuin, kosten van meerwerk gedurende de bouw (in het bijzonder bij zogenoemde casco-opleveringen) en aanpassingen die na de oplevering plaatshebben.

Wanneer men bij de taxatie afwijkt van de vrij-op-naamprijs moet deze afwijking goed onderbouwd en vastgelegd zijn.

Bronnen
Hof Leeuwarden 16 augustus 2011, ECLI:NL:GHLEE:2011:BR5328, Belastingblad 2011/1088.
Hoge Raad 19 maart 2021, ECLI:NL:HR:2021:405, Belastingblad 2021/160.

5.2.9 Kunnen woningen die in verschillende wijken liggen met elkaar worden vergeleken?

Ja. Men moet woningen in het taxatiemodel systematisch vergelijken met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn. Bij deze vergelijking moet wel rekening worden gehouden met verschillen in bijvoorbeeld grootte, type, bouwjaar, ligging, kwaliteit en onderhoudstoestand. Door deze systematiek kunnen alle marktgegevens (dus ook uit andere wijken en soms zelfs uit andere gemeenten) gebruikt worden bij de waardebepaling.
Bij voorkeur wordt uiteraard vergeleken met marktinformatie uit dezelfde buurt/wijk. Wanneer deze onvoldoende beschikbaar is, kan gebruik gemaakt worden van marktinformatie uit andere buurten of wijken. Dit is vergelijkbaar met het gebruik van marktinformatie uit andere kernen of gemeenten.

Bronnen
Hof Arnhem-Leeuwarden 10 augustus 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:7705, Belastingblad 2021/373.

5.2.10 Is leegstand in een woonwijk van invloed op de waarde in het kader van de Wet WOZ?

Ja. Leegstand, indien niet kunstmatig in stand gehouden, geeft aan dat een locatie niet aantrekkelijk is in de ogen van potentiële kopers. Het is een kenmerk waarmee rekening wordt gehouden, door gerichte analyse van marktgegevens. De precieze invloed op de waarde van de leegstand dient afgeleid te worden uit de marktanalyse van bijvoorbeeld verkoopcijfers. Bij huurwoningen kan men trachten de waardedaling in te schatten door te vergelijken met wijken met koopwoningen waarbij vergelijkbare problemen zijn geconstateerd.

5.2.11 Hoe wordt bij de waardebepaling omgegaan met verpauperde buurten of straten?

In het algemeen geldt dat bij de taxatie wordt gekeken naar de toestand van de woning inclusief de bijbehorende omgeving. Wanneer de buurt of straat verpauperd is, zal dit voor die woningen vaak leiden tot een lagere marktwaarde. Het is een kenmerk waarmee rekening wordt gehouden, door gerichte analyse van marktgegevens. De precieze waarde dient uit de marktanalyse van bijvoorbeeld verkoopcijfers te worden afgeleid. Wanneer er geen marktgegevens binnen de buurt of straat bekend zijn, kan men bij het taxeren kijken naar vergelijkbare buurten of straten op andere locaties om de waarde-invloed van de verpaupering in te schatten.

Bronnen
Hof Den Haag 17 oktober 2018, ECLI:NL:GHDHA:2018:2732, Belastingblad 2018/445.

5.2.12 Wordt bij de waardebepaling rekening gehouden met de aanleg van bijvoorbeeld een windmolenpark of de plannen daarvoor?

Indien plannen voor veranderingen in de omgeving, zoals een windmolenpark of de bouw van woningen op de waardepeildatum de transactieprijzen beïnvloeden, dan wordt dit waardedrukkende effect ook meegenomen bij de waardebepaling. De waardedaling moet echter wel uit de markt blijken. De invloed op de waarde van dergelijke veranderingen in de omgeving kan ook afgeleid worden uit een vergelijkbare situatie op een andere locatie binnen of buiten de gemeente.

Bronnen

Hof Leeuwarden 7 mei 2003, ECLI:NL:GHLEE:2003:AF9019, Belastingblad 2003/957.
Hof Leeuwarden 18 juli 2003, ECLI:NL:GHLEE:2003:AI0841, Belastingblad 2003/1168.
Hof Arnhem-Leeuwarden 5 april 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:2676, Belastingblad 2003/1168 (Hoge Raad 23 september 2016, ECLI:NL:HR:2016:2150 (artikel 81 RO)).
Hof Arnhem-Leeuwarden 25 oktober 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:8540, Belastingblad 2016/499.

5.2.13 Hoe moet rekening gehouden worden met een koopgarant woning?

Bij koopgarant is sprake van een overeenkomst tussen een verkopende corporatie en een koper, waarin is opgenomen dat de woningeigenaar de woning bij verkoop aan de corporatie moet aanbieden. Hiermee is de verkoper gegarandeerd van verkoop. In de meeste gevallen wordt daarbij afgesproken dat het resultaat van de eventuele waardestijging of waardedaling verdeeld wordt tussen de koper en de corporatie. Bij de marktanalyse zal er rekening mee gehouden moeten worden als een koper een woning met de zogenaamde koopgarantregeling van een corporatie koopt.

Gelet op de voorwaarden van de koopgarantregeling is de transactieprijs veelal lager dan de marktwaarde. Echter doordat de verkoper het risico van een eventuele waardedaling of slechte verkoopbaarheid deels blijft dragen, kan de marktwaarde in voorkomende gevallen ook lager zijn dan de betaalde prijs. Doordat het verschil tussen de betaalde prijs en de marktwaarde niet goed inzichtelijk gemaakt kan worden, wordt het marktgegeven van een transactie die met een koopgarantregeling tot stand gekomen is, bij voorkeur niet gebruikt in de waardebepaling en onderbouwing van de waarde van vergelijkbare objecten.

Bronnen
Hof Den Haag 22 april 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:980.
Hof Amsterdam 28 september 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:3878.

5.2.14 Hoe wordt de waarde van een woning vastgesteld, wanneer er in de omgeving alleen huurwoningen zijn?

Met behulp van vergelijkbare verkochte woningen op andere locaties kan men, in de meeste gevallen, de modelwaarde van een woning binnen een wijk bepalen. Hierbij moet een inschatting gemaakt worden van de waardering van de te taxeren locatie (imago, bewonersvoorkeur) in vergelijking tot de locatie waarvan de marktgegevens zijn gebruikt. Met behulp van de parameters in het model kunnen eventuele verschillen tussen de beide locaties gekwantificeerd worden, zodat de verkopen uit een andere buurt toch een adequate onderbouwing kunnen vormen van de WOZ-waarde.

5.2.15 Is de huurprijs van woningen bepalend voor de marktwaarde?

Nee, de huurprijs mag niet gebruikt worden voor het bepalen van de marktwaarde van een woning. Het feit of het al dan niet een marktconforme huur betreft, doet niet ter zake. Huurprijzen worden in Nederland immers grotendeels beïnvloed door regulering.

Bronnen
Hof Amsterdam 16 mei 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:CA2694, Belastingblad 2013/290.

5.2.16 Mag een gemiddelde waarde per vierkante meter van koopwoningen gebruikt worden voor de waardebepaling van huurwoningen?

Binnen het taxatiemodel wordt de waarde van een woning afgeleid van marktinformatie van andere woningen. Bij deze afleiding wordt rekening gehouden met een groot aantal kenmerken. Deze verschillende kenmerken zullen er ook voor zorgen dat niet alle woningen getaxeerd zullen worden met eenzelfde "waarde per vierkante meter".

Voor de waardebepaling maakt het niet uit of sprake is van een huurwoning of een koopwoning. Bij de taxatie van huurwoningen moet gebruik gemaakt worden van marktinformatie van verkochte woningen in de directe omgeving van het te taxeren object. Natuurlijk dient daarbij rekening gehouden te worden met eventuele verschillen in objectkenmerken, zoals bijvoorbeeld de kwaliteit, de ligging en de onderhoudstoestand.
Het enkele feit dat een woning verhuurd wordt, is dus geen objectief kenmerk dat leidt tot een verschil in waarde binnen het taxatiemodel.

Bronnen
Hof Amsterdam 24 maart 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:1076.

5.2.17 Worden de investeringen die een huurder heeft gedaan in een huurwoning ook meegeteld bij de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ?

Ja. Bij de waardebepaling dient gekeken te worden naar de staat van het te taxeren object (objectkenmerken). Het is daarbij niet relevant wie de investeringen in de onroerende zaak heeft verricht. Ook is niet van belang dat de huurder de woning eventueel bij oplevering weer in oorspronkelijke staat moet terugbrengen. Overigens hoeft niet iedere investering tot een waardeverandering te leiden.

Indien sprake is van de huur van een cascowoning, waarbij de huurder zelf zorg draagt voor de verdere afwerking, zal de omvang van de investeringen door de huurder aanzienlijk zijn. In die situatie zullen ook de onderlinge verschillen in waarde tussen woningen in het complex groter zijn dan bij huurwoningen waarbij de afwerking voor alle woningen door de verhuurder is geschied.

Bronnen

Hof 's-Gravenhage 18 maart 1991, nr. 2635/89, Belastingblad 1991/684.
Hof Leeuwarden 25 augustus 2000, ECLI:NL:GHLEE:2000:AS2505, Belastingblad 2001/248.
Hoge Raad 23 maart 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE0841, Belastingblad 2002/515.

5.2.18 Hoe wordt de waarde bepaald van tijdelijke of experimentele woningen, zoals paalwoningen, tiny houses of ecologische woningen?

De bouwwijze van een woning is niet de meest belangrijke factor bij de waardebepaling. Ligging, oppervlakte, vrijstaand of niet vrijstaand en de staat van onderhoud zijn factoren die de waarde in het algemeen meer beïnvloeden. De bouwwijze is één van de kenmerken waarmee rekening wordt gehouden in de waardebepaling. Als er geen marktgegevens van gelijksoortige woningen voorhanden zijn kan de woning op basis van de objectkenmerken worden vergeleken met woningen met een vergelijkbare ligging, oppervlakte etc. en vervolgens gecorrigeerd worden voor voorzieningen en het speciale karakter van de woning.

5.2.19 Kan de verkoop van een woning die niet op de vrije markt heeft plaatsgevonden dienen als vergelijkbaar marktgegeven?

Ja. Een dergelijke woning brengt in de regel, bij afwezigheid van concurrentie, minder op dan een woning die wel op de vrije markt is verkocht. Niettemin kan een dergelijke verkoop ook als vergelijkbaar marktgegevem gebruikt worden, omdat dit niet kan leiden tot een te hoge waardevaststelling van de woning. Naar mag worden aangenomen zal een onderhandse koper immers bij verkoop op de vrije markt van diezelfde woning bereid zijn om (ten minste) hetzelfde bedrag daarvoor te betalen.
Indien echter uit de marktanalyse naar voren komt dat de betaalde prijs lager is dan op de vrije markt gerealiseerd had kunnen worden, zal wel een WOZ-waarde vastgesteld worden die hoger is dan de betaald verkoopprijs met het oog op de correcte onderlinge waardeverhoudingen en de rechtsgelijkheid. Het vaststellen van de hogere WOZ-waarde kan dan onderbouwd worden uit de marktanalyse waarbij de verkoop van de betreffende woning (niet op de vrije markt) wordt vergeleken met verkopen die wel op de vrije markt hebben plaatsgevonden.

Bronnen
Hof Amsterdam 19 december 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:4562.

5.2.20 Hoe wordt de waarde bepaald van recreatiewoningen, wanneer er geen of onvoldoende marktgegevens zijn?

Bij recreatiewoningen kan men gebruik maken van marktgegevens van vergelijkbare recreatiewoningen op andere locaties, eventueel buiten de gemeentegrenzen. Daarbij moet wel rekening gehouden worden met verschillen in marktomstandigheden, waaronder de wijze van exploitatie van de recreatiewoning. Deze verschillen moeten in de waarde tot uitdrukking komen.

5.2.21 Hoe wordt de waarde bepaald van recreatiewoningen die permanent bewoond worden?

Bij recreatiewoningen heeft de mogelijkheid tot permanente bewoning over het algemeen invloed op de waarde. Er kan sprake zijn van een aantal situaties, waar verschillend mee omgegaan moet worden. Bij woningen waar permanente bewoning formeel wordt toegestaan en de bewoners zich dus op het betreffende adres kunnen inschrijven in de basisregistratie personen, moet hiermee rekening gehouden worden en kan de waarde worden bepaald alsof de recreatiewoningen een reguliere woning is.

Indien de gemeente permanente bewoning formeel niet toestaat, maar tegen eventuele permanente bewoning ook niet optreedt, dan wordt de waarde bepaald rekening houdend met de mogelijkheid van permanente bewoning.

Indien het permanent bewonen niet wordt gedoogd (handhavingsacties gestart) of dat het gedogen expliciet alleen geldt voor de huidige bewoners, dan wordt de waarde bepaald op basis van de zuivere bestemming van recreatiewoning.

Een verschil in waarde tussen recreatiewoningen die permanent bewoond mogen worden en recreatiewoningen waarbij dat niet mogelijk is, moet uit de marktanalyse blijken.

Bronnen
Hof Amsterdam 24 januari 2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BC4555, Belastingblad 2008/406.
Hof Den Haag 29 oktober 2014, ECLI:NL:GHDHA:2014:3510.
Hoge Raad 17 juni 2016, ECLI:NL:HR:2016:1235.

5.2.22 Hoe wordt de waarde van een woning (of ander type object) bepaald, wanneer bekend is dat de woning (het object) over enkele jaren gesloopt wordt?

Bij sloopwoningen zijn drie fasen te onderscheiden. De eerste fase heeft betrekking op de periode vóór het sloopbesluit, waarin onzekerheid bestaat over het al dan niet slopen. De tweede fase heeft betrekking op de periode waarin het gebruik nog wordt voortgezet, maar bekend is dat sloop zal plaatsvinden en wanneer dat gebeurt. En de derde fase betreft de periode waarin het gebruik van de woning als woning is beëindigd.

Tijdens de eerste fase kan de invloed van onzekerheid over sloopplannen in de marktwaarde (WOZ-waarde) tot uitdrukking komen. Wanneer sloopplannen geïnitieerd zijn door de eigenaar zelf, is dit een subjectief aspect, waarmee bij de waardebepaling geen rekening gehouden mag worden. Wanneer voor de betrokken belanghebbenden onduidelijk is of en wanneer de woningen op grond van een besluit van de gemeente gesloopt moeten worden, heeft dit invloed op de bereidheid van de eigenaren en gebruikers, maar ook potentiële kopers om in die woningen te investeren. Een en ander kan blijken uit marktgegevens. Als er geen aanleiding is om de waardedrukkende factor van de onzekerheid te vertalen in een lagere waarde moet dat wel met die marktcijfers worden gemotiveerd.

In de tweede fase, nadat het sloopbesluit is genomen, maar zolang de woningen nog in gebruik zijn, moet de waarde ook bepaald worden op basis van vergelijking met marktgegevens van andere woningen. Bij deze vergelijking moet bewaakt worden dat de woningen waarmee vergeleken wordt, overeenkomen in mate van woongenot (kwaliteit en functionaliteit).

Wanneer het gebruik van de sloopwoning is beëindigd en de woning staat leeg in afwachting van sloop (derde fase), dient de waardebepaling te geschieden op basis van de grondwaarde minus de sloopkosten.

Bronnen

Hoge Raad 25 oktober 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA7837, Belastingblad 2001/643.
Hof Leeuwarden 2 juli 2004, ECLI:NL:GHLEE:2004:AP8498, Belastingblad 2004/1061.
Hof 's-Gravenhage 16 maart 2005, ECLI:NL:GHSGR:2005:AT1796, Belastingblad 2005/605.
Hof Amsterdam 24 oktober 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:3689, Belastingblad 2013/536 .

5.2.23 Hoe wordt rekening gehouden met de Wet opkoopbescherming en tijdelijke verhuur?

Sinds 1 januari 2022 kunnen gemeenten gebruik maken van de Wet opkoopbescherming en tijdelijke verhuur. Dit betekent dat gemeenten de mogelijkheid hebben om af te dwingen dat woningen alleen gekocht mogen worden door mensen die er zelf in gaan wonen. Het is mogelijk dat door het toepassen van de opkoopbescherming de belangen van woningeigenaren verschuiven. Bijvoorbeeld wanneer de woning door de vastgestelde WOZ-waarde net onder de opkoopbescherming valt. Een eigenaar die wil verkopen, heeft dan belang bij een hogere WOZ-waarde, zodat de woning ook door een belegger gekocht mag worden. Een belang van de eigenaar heeft echter geen invloed op de marktwaarde en daarmee geen invloed op de WOZ-waarde.

De Wet opkoopbescherming zorgt ervoor dat een bepaalde groep gegadigden wordt uitgesloten. Uit de markt moet blijken of deze beperking van de kring van gegadigden invloed heeft op de verhouding tussen vraag en aanbod. Indien er voldoende gegeadigden zijn die de woning willen kopen voor zelfbewoning, zal er geen sprake zijn van invloed op de betaalde prijzen. Het van toepassing zijn van de Wet opkoopbescherming voor een bepaalde woning zal daarmee in de regel geen effect hebben op de bepaling van de WOZ-waarde of op het analyseren van de verkoopprijs die betaald is voor een woning die valt onder deze opkoopbescherming.

Hoewel de introductie van de opkoopbescherming geen grote invloed zal hebben op de gerealiseerde verkoopcijfers, is het wel belangrijk om hier tijdens de permanente marktanalyse aandacht aan te besteden, zodat onderzocht kan worden of er niet sprake is van een bepaald marktsegment waarvoor het wegvallen van de kopers die de woning willen verhuren, wel significant invloed heeft op de betaalde verkoopprijzen.

5.2.24 Is de verkoop van een individuele woning aan een belegger bruikbaar als vergelijkingspand?

Ja. Bij de verkoop van een individuele woning kan een belegger de meest biedende gegadigde zijn. Wanneer een belegger een aantal woningen in één transactie koopt kan dit anders zijn. In dat geval is het ook de vraag of de de prijs tot stand is gekomen op de vrije markt.

5.2.25 Moet een illegaal gebouwd (deel)object worden gewaardeerd?

Ja. Ook voor illegale bouwwerken (vergunningplichtige bouwwerken gebouwd zonder geldige vergunning) wordt een WOZ-waarde bepaald, wanneer deze onroerend zijn. De invloed op de WOZ-waarde van het illegale bouwwerk is afhankelijk van de aard van het bouwwerk, maar ook van het risico dat het bouwwerk in het kader van het gemeentelijke handhavingsbeleid gesloopt zal moeten worden. Immers een potentiële koper zal zijn prijs van dit risico laten afhangen.

Het feit dat het bouwwerk in de waarde is betrokken, legaliseert het bouwwerk niet.

Bronnen
Hof Arnhem 13 juli 2010, ECLI:NL:GHARN:2010:BN4114, Belastingblad 2010/1201.

5.2.26 Wat is de invloed van de aanwezigheid van een tijdelijke mantelzorgwoning op de waarde van een WOZ-object?

Een mantelzorgwoning is in de regel een deelobject van een meeromvattend WOZ-object. In de meeste gevallen bestaat de verplichting de mantelzorgwoning te verwijderen bij beëindiging van de zorg dan wel bij verkoop. Omdat voor de waardering voor de Wet WOZ een zo zuiver mogelijke inschatting van de marktwaarde bij een veronderstelde verkoop moet worden gemaakt, moet men daarom uitgaan van een verkoop "na verwijdering van de mantelzorgwoning". Tijdelijke mantelzorgwoningen zijn in de meeste gevallen dan ook niet of maar beperkt waardeverhogend voor de woning waaraan deze dienstbaar zijn.

Indien geen sprake is van een verplichting tot verwijdering van de mantelzorgwoning bij beëindiging van de zorg of verkoop van de woning, heeft het gebouw(deel) dat in gebruik is als mantelzorgwoning wel een invloed op de WOZ-waarde. In die situaties zal na beëindiging van de zorg mogelijk de mantelzorgwoning gebruikt kunnen gaan worden als extra woonruimte en ook als zodanig verkocht kunnen worden. De verwachte hogere prijs bij verkoop, moet dan tot uitdrukking komen in de WOZ-waarde.

Bronnen
Waarderingsinstructie 2019, Bijlage 10: Waardering Mantelzorgwoningen.

5.2.27 Wordt bij de waardebepaling rekening gehouden met bijzondere voorzieningen in een aangepaste woning voor gehandicapten?

Ja. De toestand van de onroerende zaak is maatgevend. Uit de marktanalyse moet blijken of de desbetreffende aanpassingen ook betekenen dat de waarde hoger is. Indien de desbetreffende voorzieningen heel specifiek voor een bepaalde persoon zijn, zoals een traplift of aangepaste keuken, zal geen sprake zijn van een hogere waarde, omdat een andere gegadigde niet bereid is meer te betalen voor deze voorzieningen. Zijn de aanpassingen van een meer algemeen karakter (bijvoorbeeld vergroting van de woning), dan kan wel sprake zijn van een invloed op de waarde.

Bronnen

Rechtbank 's-Gravenhage 9 november 2006, ECLI:NL:RBSGR:2006:AZ3620, Belastingblad 2007/84.
Hof Leeuwarden 11 februari 2005, ECLI:NL:GHLEE:2005:AS6254, Belastingblad 2005/562.
Rechtbank Oost-Brabant 19 juli 2019, ECLI:NL:RBOBR:2019:4321.

5.2.28 Moet er bij de taxatie van een appartement rekening gehouden worden met gemeenschappelijke ruimten?

In de meeste situaties is de waarde van de gemeenschappelijke ruimten (gemeenschappelijke voorzieningen) verdisconteerd in de prijs van een appartement bij verkoop. Wanneer deze verkoopprijs wordt gebruikt bij onderbouwing van de waarde, zal de waarde van het gemeenschappelijke gedeelte automatisch ook in de WOZ-waarde worden meegenomen. Dit is anders als ter onderbouwing van de waarde een appartement gebruikt wordt dat gelegen is in een complex dat duidelijk meer of minder gemeenschappelijke voorzieningen heeft. Wanneer dat tot een hogere of lagere prijs leidt, zal hiermee in de waardebepaling rekening gehouden moeten worden.

5.3 De taxatie van agrarische objecten

5.3.1 Welke taxatiemethode is geschikt voor de taxatie van agrarische objecten?

Een taxatiemethode specifiek voor agrarische objecten is niet in de regelgeving vastgelegd, zodat iedere taxatiemethode die is genoemd in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken is toegestaan.
De beschikbare marktgegevens van agrarische objecten bestaan uit verkoopcijfers van agrarische bedrijven en stichtingskosten van onderdelen van agrarische complexen. Om die reden wordt de taxatie gebaseerd op de vergelijkingsmethode.
Omdat agrarische objecten als geheel onderling vaak niet goed vergelijkbaar zijn, wordt de vergelijkingsmethode bij agrarische objecten per onderdeel toegepast.

Omdat binnen de gemeente vaak onvoldoende marktgegevens beschikbaar zijn om alle agrarische objecten te kunnen taxeren, wordt gebruik gemaakt van transacties buiten de gemeente. De analyse van de agrarische markt wordt daarom voor het gehele land uitgevoerd. De resultaten hiervan worden vertaald in kengetallen die zijn opgenomen in de Taxatiewijzers Agrarische gebouwen en grond.
Bij het analyseren van verkoopcijfers en de taxatie van agrarische objecten moet bedacht worden dat de bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgronden geen onderdeel uitmaken van de vast te stellen WOZ-waarde.

Bronnen
VNG Taxatiewijzer, Agrarische gebouwen.
VNG Taxatiewijzer, Grond bij agrarische objecten.

5.3.2 Hoe wordt rekening gehouden met de invloed van de voor het agrarische bedrijf beschikbare grond?

Bij de bepaling van de WOZ-waarde van de agrarische gebouwen wordt niet primair gekeken naar de hoeveelheid grond die op dat moment in gebruik is bij het desbetreffende bedrijf, maar naar de mogelijkheden voor een potentiële gegadigde om voldoende grond te kopen om de bedrijfsgebouwen optimaal te gebruiken. Belangrijke vraag is daarom of de grond verworven zou kunnen worden of is er ter plaatse een tekort aan landbouwgrond.

Hoe wordt rekening gehouden met de diverse productierechten (quota)?

Voor de bepaling van de waarde van agrarische gebouwen in het kader van de Wet WOZ speelt de functionaliteit van de gebouwen een belangrijke rol. De invloed van de voor het bedrijf beschikbare productierechten op de functionaliteit van de gebouwen is vergelijkbaar met de invloed van de voor het bedrijf beschikbare grond.

Beoordeeld wordt of een potentiële gegadigde voor de agrarische bedrijfsgebouwen voldoende productierechten kan verkrijgen om de bedrijfsgebouwen optimaal te benutten. Omdat deze in feite afzonderlijk verhandeld kunnen worden, hebben de productierechten meer invloed op het algemene marktniveau voor een bepaald type agrarische gebouwen in een regio dan op de waarde van een afzonderlijk object in relatie tot andere objecten.

Overigens leidt de afwezigheid van milieuvergunningen (en de onmogelijkheid om deze vergunningen te verkrijgen) wel tot een aanzienlijke invloed op de functionaliteit van afzonderlijke bedrijfsgebouwen en daarmee op de waarde.

Gezien het bijzondere karakter van de markt voor agrarische objecten kan deze markt het best op landelijk niveau worden geanalyseerd. Om die reden wordt per waardepeildatum voor de taxatie voor agrarische objecten een landelijke taxatiewijzer opgesteld die gebaseerd is op deze landelijke marktanalyse. In de marktanalyse worden transactiecijfers altijd gecorrigeerd voor eventueel meeverkochte productierechten.

5.3.3 Is de verharde grond en een erf bij een agrarisch bedrijf vrijgesteld?

Nee. In de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken is bepaald dat de waarde van bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, voor zover die niet de ondergrond vormt van gebouwde eigendommen, bij de waardebepaling buiten aanmerking blijft. De (verharde) grond die dienstbaar is aan een gebouw en het erf dat dienstbaar is aan de woning, worden niet bedrijfsmatig als cultuurgrond geëxploiteerd en de waarde daarvan blijft daarom bij de waardebepaling niet buiten aanmerking. Ook verharde grond die dienstbaar is aan de cultuurgrond wordt niet buiten aanmerking gelaten, omdat immers geen sprake is van cultuurgrond.

Bronnen
Hof Den Haag 3 augustus 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:3020, Belastingblad 2016/483 Hoge Raad 15 september 2017, ECLI:NL:HR:2017:2373, Belastingblad 2017:381 (artikel 81 RO)).

5.3.4 Kunnen agrarische gebouwen een negatieve waarde hebben?

Nee, zolang het object als agrarisch object wordt getaxeerd, zullen de aanwezige agrarische gebouwen geen negatieve waarde hebben. De gebouwen zijn immers in overeenstemming met de functie van het object. Een potentiële koper van het agrarische object, die het agrarische bedrijf zal voortzetten, zal geen hogere prijs voor het complex betalen, wanneer het desbetreffende gebouw gesloopt zou zijn.

Indien echter de waardebepaling geschiedt op basis van een alternatieve bestemming, dan kan wel sprake zijn van een negatieve waarde, indien voor die alternatieve bestemming het noodzakelijk zal zijn de gebouwen te slopen. Deze alternatieve bestemming kan bij de waardebepaling slechts relevant zijn als dit leidt tot een hogere waarde dan de agrarische waarde.

5.3.5 Is het voor de waardebepaling van belang of er daadwerkelijk een agrarisch bedrijf gevoerd wordt?

Ja, alleen wanneer een agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend, blijft de waarde van de cultuurgronden buiten aanmerking.
Daarnaast is van belang of de waarde getaxeerd wordt uitgaande van agrarisch gebruik of van een mogelijke alternatieve bestemming. Er kan een aanmerkelijk verschil zijn tussen de waarde van een agrarische bedrijfswoning en een woonboerderij. Of de taxatie plaatsvindt uitgaande van agrarisch gebruik of uitgaande van een alternatieve bestemming is mede afhankelijk van het bestemmingsplan. Een object waarin daadwerkelijk een agrarisch bedrijf wordt gevoerd, kan, wanneer het bestemmingsplan die alternatieve bestemming toelaat, worden getaxeerd uitgaande van een alternatieve bestemming en deze alternatieve bestemming leidt tot een hogere waarde. De waardebepaling van de woning dient ook dan te geschieden rekening houdend met de overige delen van het object (grond en opstallen).

Een woning kan daarentegen ook worden getaxeerd als agrarische bedrijfswoning terwijl er geen sprake (meer) is van een agrarisch bedrijf. Bijvoorbeeld de woning van een gepensioneerde agrariër die ondanks de agrarische bestemming wel mag blijven wonen. Bij overlijden of verhuizen van de gepensioneerde agrariër zal het object immers weer als agrarisch bedrijf moeten worden gebruikt.

Bronnen
Hof Amsterdam 11 februari 2004, ECLI:NL:GHAMS:2004:AO5610, Belastingblad 2004/557.
Hof 's-Hertogenbosch 22 februari 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:746, Belastingblad 2018/167.

5.3.6 Heeft de cultuurgrond die onderdeel uitmaakt van de onroerende zaak invloed op de waarde van de agrarische gebouwen?

Hoewel de cultuurgrond zelf bij waardebepaling buiten aanmerking wordt gelaten, kan de aanwezigheid wel van invloed zijn op de functionaliteit van de agrarische gebouwen.

Een potentiële koper van het agrarisch object zal de prijs die hij bereid is te betalen voor het object laten afhangen van de beschikbaarheid van geschikte agrarische grond. Wanneer dergelijke grond niet tot de onroerende zaak behoort, is voor de waardebepaling van de agrarische gebouwen van belang of deze grond in de directe omgeving van het object te verwerven is.

Omdat de kwaliteit, de oppervlakte en het soort grond het rendement van het agrarisch bedrijf beïnvloeden, hangt de waarde van de te taxeren agrarische gebouwen samen met het te verwachten rendement van de agrarische bedrijfsvoering.

5.3.7 Heeft de verkaveling van het bedrijf of de totale omvang van de beschikbare grond invloed op de waarde?

De omvang en de wijze van verkaveling bepalen voor een deel de efficiency waarmee de agrariër kan werken. Ook hier gaat het niet alleen om de percelen die bij het agrarisch bedrijf horen, maar ook om de beschikbaarheid van landbouwgrond in het desbetreffende gebied en de wijze van verkaveling van het agrarisch gebied waarin het bedrijf zich bevindt. In een agrarisch gebied waar landbouwgrond relatief eenvoudig kan worden gekocht en waar sprake is van grote kavels die op efficiënte wijze zijn ingedeeld, zullen de rendementen en daarmee de waarden van de bedrijfsobjecten hoger liggen.

5.3.8 Kan voor een agrarisch object ook de gecorrigeerde vervangingswaarde als WOZ-waarde worden vastgesteld?

In uitzonderingsgevallen kan het voorkomen dat de de gecorrigeerde vervangingswaarde van een agrarisch object hoger ligt dan de marktwaarde. In de meeste situaties zullen de marktwaarde en de gecorrigeerde vervangingswaarde met elkaar in overeenstemming zijn. Alleen wanneer sprake is van een bijzondere bedrijfsvoering kan het feit zich voordoen dat de waarde voor de huidige eigenaar/gebruiker hoger is dan de waarde voor een andere gegadigde.

5.3.9 Dient een waterbassin bij een (glas)tuinbouwbedrijf of een mestbassin bij een veeteeltbedrijf dat slechts bestaat uit een aarden wal met landbouwplastic mee getaxeerd te worden?

Ja, de grond waarop het bassin is gelegen maakt deel uit van het WOZ-object. Er is geen sprake van cultuurgrond. Hoewel ook het bassin zelf gewaardeerd wordt, zal de waarde van een aarden wal doorgaans zeer beperkt zijn.

HOOFDSTUK 6:

Taxatie volgens de kapitalisatiemethode

6.1 De kapitalisatiemethode

1. Is het resultaat van de kapitalisatiemethode de “beleggingswaarde” van een object?
2. Kunnen beleggingstransacties, die beïnvloed zijn door bestaande huurcontracten, bruikbaar zijn bij de waardebepaling?
3. Moet rekening worden gehouden met de koopprijs en de betaalde huur in een “sale and lease back-constructie”?
4. Is het gebruik van huurprijzen en kapitalisatiefactoren gebonden aan gemeentegrenzen?
5. Worden winkels of kantoren altijd gewaardeerd volgens de kapitalisatiemethode?
6. Wat houdt de GOP-methode in?

6.2 De bepaling van de huurwaarden

1. Hebben verkregen vestigingssubsidies invloed op de huurwaarde?
2. Wat is de invloed van duurzaamheidsinvesteringen op de huurwaarde?
3. Hoe moet worden omgegaan met een all-in-huur?
4. Is de huurprijs die betaald wordt door een huurder met een trekkersfunctie geschikt voor de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ?
5. Mag men een groot object, bijvoorbeeld een grote winkel, taxeren alsof het grote object gesplitst is in kleine verhuurbare eenheden?
6. Een nieuwe huurder investeert in een winkelpand, voordat hij de nieuwe winkel opent. Heeft dit invloed op de waardebepaling en de toestandspeildatum?
7. Hoe moet worden omgegaan met de investeringsbijdrage van de eigenaar aan de huurder, bij het afsluiten van een huurcontract?
8. Hoe worden parkeerplaatsen en parkeergarages gewaardeerd?
9. Hoe worden winkels en kantoren gewaardeerd op locaties waar geen markthuurprijzen beschikbaar zijn (bijvoorbeeld winkels op het platteland)?
10. Wat betekent “In Terms of Zone A” (ITZA) bij de waardebepaling van winkels?
11. Heeft het huidig gebruik van een winkel invloed op de waarde in het kader van de Wet WOZ?
12. In hoeverre moet er bij de taxatie van bankgebouwen rekening gehouden worden met de aanwezige zaken als safe, kluis, of met een luxe uistraling?

6.3 De bepaling van de kapitalisatiefactor

1. Wat is de kapitalisatiefactor?
2. Hoe kan een kapitalisatiefactor worden bepaald?
3. In het kader van de Wet WOZ wordt gerekend met een bruto kapitalisatiefactor. Wat betekent dit?
4. Mag de kapitalisatiefactor op dezelfde wijze bepaald worden als bij de BAR- en de NAR-methode?
5. Is het verplicht om voor een WOZ-object één en dezelfde kapitalisatiefactor te hanteren, of mag deze per onderdeel van het WOZ-object verschillen?
6. Kan bij het ontbreken van bruikbare transactieprijzen of voor controledoeleinden de kapitalisatiefactor ook op alternatieve wijze berekend worden?
7. Hoe kun je de verschillen tussen de kapitalisatiefactor van verschillende objecten onderbouwen?

8. Welke vormen van leegstand zijn er en hoe beïnvloeden deze de WOZ-waarde?
9. Hoe wordt het objectieve leegstandsrisico bepaald?
10. Hebben verkregen vestigingssubsidies invloed op de kapitalisatiefactor?
11. Wat is de invloed van duurzaamheidsinvesteringen op de kapitalisatiefactor

6.1 De kapitalisatiemethode

6.1.1 Is het resultaat van de kapitalisatiemethode de “beleggingswaarde” van een object?

Nee, want de Wet WOZ gaat er juist vanuit dat de potentiële koper direct leeg kan aanvaarden. Bij het bepalen van de beleggingswaarde wordt uitgegaan van de feitelijke huurprijs zoals die door de zittende huurder betaald wordt. Bij het bepalen van de WOZ-waarde met de kapitalisatiemethode gaat men er vanuit dat het object vrij en onbezwaard (leeg, niet verhuurd en volledig eigendom) door een potentiële gegadigde wordt gekocht. Deze potentiële gegadigde heeft de keuze tussen het verhuren tegen markthuurprijzen of het pand zelf te gebruiken. De taxatie wordt daarom niet gebaseerd op de feitelijke huurprijs, maar op de actuele markthuurwaarde van het object op de waardepeildatum.

Bronnen
Hof Arnhem-Leeuwarden 31 maart 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:2780.

6.1.2 Kunnen beleggingstransacties, die beïnvloed zijn door bestaande huurcontracten, bruikbaar zijn bij de waardebepaling?

Ja. Bij gebrek aan verkopen van courante niet-woningen in lege staat mogen ook verkopen in verhuurde staat worden gebruikt, mits marktconform en rekening wordt gehouden met het effect van de verkrijgingsfictie. De koopsom dient te worden gecorrigeerd voor ten tijde van de verkoop lopende huurcontracten die afwijken van een marktconforme huurprijs (de zogenoemde “kraag” dan wel het “gat” in de huur). In bepaalde sectoren is sprake van een verhuurdersmarkt. Ook zuivere beleggingstransacties, die beïnvloed zijn door bestaande huurcontracten, kunnen dan bruikbaar zijn bij de waardebepaling. De ‘beste koper na de beste voorbereiding’ kan immers een belegger zijn die daarna wil (blijven) verhuren.

Bronnen

Hoge Raad 25 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:982, Belastingblad 2014/257.
Hoge Raad 5 december 2014, ECLI:NL:HR:2014:3514, Belastingblad 2015/35.
Hof Amsterdam 1 maart 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:1659.
Hof Den Haag 21 augustus 2018, ECLI:NL:GHDHA:2018:2176.
Hof Amsterdam 12 maart 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:1261, Belastingblad 2019/247.

6.1.3 Moet rekening worden gehouden met de koopprijs en de betaalde huur in een “sale and lease back-constructie”?

Nee. De verkoopprijs en het huurcijfer in een “sale and lease back-constructie” zijn niet geschikt om te gebruiken bij het bepalen van de WOZ-waarde. Als de betaalde huur het gevolg is van een dergelijke constructie is deze niet marktconform. De onroerende zaak wordt immers niet ter verkoop op de vrije markt aangeboden. De koper wordt verhuurder van het object en de verkoper wordt huurder van het object. Er wordt dan ook niet voldaan aan de vereisten die de Wet WOZ stelt aan het gebruik van verkoop- en huurcijfers.

Bronnen
Hof Den Haag 18 oktober 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:2786, Belastingblad 2020/26.

6.1.4 Is het gebruik van huurprijzen en kapitalisatiefactoren gebonden aan gemeentegrenzen?

Nee. Wanneer er transacties zijn van vergelijkbare objecten op vergelijkbare locaties buiten de gemeentegrenzen kan men deze marktgegevens gebruiken voor de waardebepaling van onroerende zaken. Uit die transacties voortvloeiende huurwaarden of kapitalisatiefactoren kunnen in de marktanalyse worden meegenomen.

Bij onvoldoende marktgegevens (verhuurgegevens en/of verkoopgegevens) binnen en buiten de gemeentegrenzen wordt ter onderbouwing gebruik gemaakt van een discounted-cash-flow-berekening. Voor het bepalen van de kapitalisatiefactor gebruiken gemeenten de beschikbare taxatiewijzer.

6.1.5 Worden winkels of kantoren altijd gewaardeerd volgens de kapitalisatiemethode?

Nee. Wanneer er van de objecten genoeg marktinformatie in de vorm van verkoopprijzen voorhanden is, kan deze informatie ook gebruikt worden om deze objecten met behulp van de vergelijkingsmethode te taxeren. Ook is het bij grote kantoren of winkels mogelijk deze objecten op de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt bepaald, indien dit zou leiden tot een hogere waarde. Te denken valt bijvoorbeeld aan een prestigieus kantoorpand dat door landelijke bekendheid het imago van een bedrijf moet versterken. Ook kan gedacht worden aan een kantoor specifiek gebouwd voor de (Rijks)overheid. De waarde voor de huidige eigenaar/gebruiker kan dan groter zijn dan voor een andere gegadigde.

De taxatie van dergelijke objecten kan ook gebaseerd zijn op een alternatief gebruik. Bijvoorbeeld wanneer een object in zijn huidige gebruik als kansarm of kansloos wordt ingeschat.

Bronnen
Hoge Raad 19 juli 2019, ECLI:NL:HR:2019:1231, Belastingblad 2019/326.

6.1.6 Wat houdt de GOP-methode in?

De GOP-methode (Gross Operating Profit-methode) is een methode om voor bijzondere objecten zoals hotels en recreatieterreinen de exploitatiewaarde te berekenen. Hierbij wordt, vanuit de huidige bedrijfsvoering, de exploitatiewaarde bepaald. Het bruto bedrijfsresultaat (GOP) van het bedrijf waarbinnen de onroerende zaak wordt aangewend, wordt vermenigvuldigd met een “multiplier” en op de uitkomst van deze vermenigvuldiging (de waarde van het bedrijf) worden de waarde van de goodwill, roerende zaken, verwervingskosten etc. in mindering gebracht.

De GOP-methode dient ter bepaling van de exploitatiewaarde van de onroerende zaak en niet de marktwaarde. Hoewel berekent vanuit de huidige exploitatie geeft deze waarde indien geobjectiveerd wel een goede indicatie van de marktwaarde. Deze methode kan worden gebruikt als er geen vergelijkbare transactiegegevens voorhanden zijn, om de waarde af te zetten tegen de gecorrigeerde vervangingswaarde, en te bepalen welke waarde de hoogste is. Wanneer sprake is van een commercieel geëxploiteerde niet-woning, wijkt de marktwaarde in beginsel niet af van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Omdat de gecorrigeerde vervangingswaarde, net als de GOP-methode, een methode is om de exploitatiewaarde te berekenen, waarbij vanuit de bedrijfsvoering door de huidige eigenaar/gebruiker de waarde wordt bepaald die de onroerende zaak in economische zin voor de huidige eigenaar vertegenwoordigt, kan hiervan worden uitgegaan.

Bronnen

VNG Taxatiewijzer Recreatie.
Hof Den Haag 19 januari 2021,
ECLI:NL:GHDHA:2021:56, Belastingblad 2021/90.
Hof 's-Hertogenbosch 17 september 2015,
ECLI:NL:GHSHE:2015:3624, Belastingblad 2015/512.

6.2 De bepaling van de huurwaarden

6.2.1 Hebben verkregen vestigingssubsidies invloed op de huurwaarde?

Ja. Vestigingssubsidies zijn over het algemeen overheidsbijdragen die worden verstrekt aan kopers of huurders met als doel zich in een bepaalde gemeente of op een bepaald bedrijfsterrein te vestigen. Dit kan bijvoorbeeld worden gedaan om de werkgelegenheid te stimuleren.

Het kan zijn dat de koper of huurder vanwege de verstigingssubsidie bereid is een hogere prijs te betalen. Daarom zijn de marktgegevens van transacties waarbij een vestigingssubsidie aan de orde is minder geschikt voor de waardebepaling en onderbouwing daarvan in het kader van de Wet WOZ.

6.2.2 Wat is de invloed van duurzaamheidsinvesteringen op de huurwaarde?

Aannemelijk is dat de eigenaar/gebruiker bereid zal zijn meer te betalen voor het object, wanneer de energielasten lager zijn. Dit zal in vergelijking met commercieel vastgoed waarin geen duurzaamheidsinvesteringen zijn gedaan leiden tot een hogere marktwaarde. Evenals bij woningen moet er in marktanalyse rekening mee gehouden worden dat er een correlatie kan bestaan tussen invloed op de waarde van de duurzaamheidsinvesteringen enerzijds en de invloed van het bouwjaar en de kwaliteit van het object anderzijds.

Per 1 januari 2023 moet een kantoorgebouw minimaal voorzien zijn van energielabel C. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012.

6.2.3 Hoe moet worden omgegaan met een all-in-huur?

Indien in de huurprijs ook gebruikerslasten zijn berekend is deze prijs niet geschikt om te gebruiken in de waardebepaling, tenzij deze lasten inzichtelijk zijn en kunnen worden afgescheiden van de huur van het object.

6.2.4 Is de huurprijs die betaald wordt door een huurder met een trekkersfunctie geschikt voor de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ?

Het is mogelijk dat de verhuurder aan de huurder een korting heeft gegeven op de huurprijs, omdat deze huurder een trekkersfunctie heeft. Dit komt bijvoorbeeld voor bij een grote supermarkt in een winkelcentrum. De door deze huurder betaalde prijs is in geval van een korting minder geschikt om te gebruiken in de onderbouwing van de taxaties in het betreffende winkelcentrum. In de marktanalyse moet door het vergelijken met huurprijzen van andere objecten in het winkelcentrum en met andere, vergelijkbare objecten op andere locaties, beoordeeld worden of sprake is van een afwijking tussen de feitelijk betaalde huurprijs en de markthuurwaarde.

6.2.5 Mag men een groot object, bijvoorbeeld een grote winkel, taxeren alsof het grote object gesplitst is in kleine verhuurbare eenheden?

Ja, men mag een groot object taxeren en daarbij rekening houden met het alternatief gebruik (natuurlijk rekening houdend met de bepalingen in het bestemmingsplan). Het gebruik in afzonderlijke units is een alternatieve vorm van gebruik. Men dient, indien men taxeert alsof er in een groot object kleine eenheden zouden worden gevestigd, wel rekening te houden met de eventuele verbouwingskosten om tot die kleine eenheden te komen. Wanneer het grote object verkocht wordt, heeft een koper immers de mogelijkheid om het desbetreffende object op te splitsen. Een potentiële koper zal daarom bereid zijn om voor het object meer te betalen, namelijk dan de som van waarden van de kleine objecten, verminderd met de verbouwingskosten.

6.2.6 Een nieuwe huurder investeert in een winkelpand, voordat hij de nieuwe winkel opent. Heeft dit invloed op de waardebepaling en de toestandspeildatum?

De investeringen door de huurder kunnen van invloed zijn op de marktwaarde. Dit is uitsluitend het geval wanneer deze investeringen van toegevoegde waarde zouden zijn voor een eventuele andere gebruiker. De huurdersinvesteringen in bijvoorbeeld een nieuwe pui of een nieuwe inrichting kan daarom beperkt of nihil zijn als deze investeringen vooral bedoeld zijn om de huisstijl van de gebruiker zichtbaar te maken.

Het verbeteren van het pand, zoals bijvoorbeeld door het plaatsen van een nieuwe pui of het aanbrengen van een nieuwe inrichting zijn wel verbeteringen die aanleiding kunnen zijn tot een waardebepaling naar een afwijkende toestandspeildatum.

Bronnen
Rechtbank Gelderland 20 juni 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:3212.

6.2.7 Hoe moet worden omgegaan met de investeringsbijdrage van de eigenaar aan de huurder, bij het afsluiten van een huurcontract?

Wanneer een verhuurder aan een huurder een vergoeding geeft voor investeringen, moet hiermee in de marktanalyse rekening worden gehouden. Er zijn daarbij meerdere opties mogelijk.

Als een huurder door een verhuurder wordt gecompenseerd voor uitgaven aan roerende zaken of aan andere zaken die geen positieve invloed hebben op de WOZ-waarde van het gehuurde, dan is sprake van een zogenaamde incentive. Voorbeelden van dergelijke investeringen zijn computers of meubilair. In dat geval moet bij de marktanalyse rekening gehouden worden met deze beloning. De huurprijs zal dan moeten worden gecorrigeerd voor de incentive.

Als de huurder investeringen doet aan (onroerende) bestanddelen van het pand die objectief gezien een positieve invloed op de waarde hebben en de verhuurder compenseert de huurder hiervoor, dan is geen sprake van een incentive. De betaalde huurprijs zal in dat geval overeenkomen met de markthuurwaarde van het object na de gedane investeringen. Een verdere correctie van de huurwaarde in het kader van de huurderinvesteringen is in dat geval ook niet aan de orde.

Bronnen
Hof Amsterdam 1 maart 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:1659.
Hof Arnhem-Leeuwarden 21 april 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:3245.

6.2.8 Hoe worden parkeerplaatsen en parkeergarages gewaardeerd?

Omdat de markt voor parkeerplaatsen bij de meeste kantoorgebouwen en bedrijfsterreinen wordt gekenmerkt door huurtransacties is voor deze objecten de huur-waardekapitalisatiemethode het meest geschikt.

Dit is anders bij individuele parkeerplaatsen die worden gebruikt bij woningen (afsluitbaar met een klaphek op straat, in een parkeergarage of een garagebox), waarvan de markt vooral gekenmerkt wordt door verkooptransacties. In dat geval is de vergelijkingsmethode het meest geschikt.

Bij parkeergarages of bij grote parkeerterreinen is ook de gecorrigeerde vervangingswaarde of taxatie met behulp van de DCF-methode mogelijk.

Bronnen

VNG Taxatiewijzer Parkeren
Hof Amsterdam 5 februari 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:440.
Hoge Raad 29 mei 2020, ECLI:NL:HR:2020:936, Belastingblad 2020/297.
Hof Den Haag 22 december 2021, ECLI:NL:GHDHA:2021:2596.

6.2.9 Hoe worden winkels en kantoren gewaardeerd op locaties waar geen markthuurprijzen beschikbaar zijn (bijvoorbeeld winkels op het platteland)?

Bij onvoldoende huurgegevens in de gemeente kan gebruik gemaakt worden van huurgegevens uit omliggende gemeenten. Omdat er in voorkomende gevallen wel verkoopcijfers (winkelier/eigenaar) beschikbaar zijn, kan de taxatie van deze objecten veelal ook met behulp van de vergelijkingsmethoden worden uitgevoerd.

6.2.10 Wat betekent “In Terms of Zone A” (ITZA) bij de waardebepaling van winkels?

De ITZA-methode kan gebruikt worden om onderscheid te maken tussen meer en minder productieve delen van een winkel. Zo is de oppervlakte van een winkelruimte op een verdieping of achterin een winkelpand minder productief te gebruiken dan de oppervlakte direct bij de ingang.

De optimale oppervlakte (zone A) is het gedeelte dat binnen het aandachtsveld ligt van de meeste klanten en dat de hoogste productiviteit kent. Dit is doorgaans het deel dat het dichtste bij het front van de winkel op de begane grond ligt. De grootte van deze zone A wordt daarom primair beïnvloed door de frontbreedte van de winkel.

De vergelijking van de huurwaarde van het te taxeren object met andere winkels en marktgegevens gebeurt op basis van de huurwaarde van de “Zone A”. De waarde van de overige oppervlakten in de winkel wordt uitgedrukt als percentage van de huurwaarde van “zone A”

Wanneer gebruik gemaakt wordt van de ITZA-methode, moet dit onderbouwd worden met marktinformatie.

Bronnen

Hof ’s-Hertogenbosch 31 augustus 2001, ECLI:NL:GHSHE:2001:AD3676, Belastingblad 2001/1202.
Hof Amsterdam 7 april 2000, ECLI:NL:GHAMS:2000:AA7685, Belastingblad 2000/872.
Hof ’s-Hertogenbosch 4 november 2011, ECLI:NL:GHSHE:2011:BV2177.
Hof Den Haag 19 oktober 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:3315, Belastingblad 2017/35.
Hof 's-Hertogenbosch 26 april 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:1825.
Hof Den Haag 18 oktober 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:2784, Belastingblad 2019/434.

6.2.11 Heeft het huidig gebruik van een winkel invloed op de waarde in het kader van de Wet WOZ?

Nee. Er dient getaxeerd te worden alsof het object vrij en onbezwaard opgeleverd zou worden. Dit betekent dat het voor de taxatie niet relevant is welk soort winkel in het betreffende object gevestigd is, maar alleen de huurprijs die de verhuurder voor het object kan behalen. Deze huurprijs is afhankelijk van de ligging, de uitstraling, de staat van onderhoud etc. De mogelijkheden in het bestemmingsplan kunnen wel het gebruik beperken en hiermee van invloed zijn op de marktwaarde.

6.2.12 In hoeverre moet er bij de taxatie van bankgebouwen rekening gehouden worden met de aanwezige zaken als safe, kluis, of met een luxe uistraling?

Voor de bepaling van de marktwaarde is het van belang of een andere gegadigde bereid is voor de aanwezigheid van deze bijzondere voorzieningen een hogere huur te betalen. Wanneer het bijvoorbeeld de luxe aankleding in de huisstijl van de huidige gebruiker betreft, zal dit niet het geval zijn.

Bij de waardering van objecten met dergelijke voorzieningen is het wel belangrijk om te beoordelen of de gecorrigeerde vervangingswaarde hoger is, omdat voor de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde deze bijzondere voorzieningen (waarde voor de huidige eigenaar/gebruiker) natuurlijk wel in de waarde betrokken moeten worden.

6.3 De bepaling van de kapitalisatiefactor

6.3.1 Wat is de kapitalisatiefactor?

De kapitalisatiefactor is kort gezegd het aantal keer de jaarhuur dat men bij verkoop wil ontvangen of bij koop bereid is te betalen. Andersom is de kapitalisatiefactor gelijk aan 100 gedeeld door het percentage van de waarde van een object dat men als jaarlijkse inkomsten wil ontvangen.

Het bedrag dat een koper bereid is te betalen ten opzichte van de jaarhuur is afhankelijk van het risico dat hij met zijn investering loopt. Een object met een laag leegstandsrisico is daarom meer waard dan een minder object met een hoog leegstandsrisico. Van een object met een laag leegstandsrisico zal de kapitalisatiefactor dus hoger liggen dan voor een object met een hoog leegstandsrisico.

De kapitalisatiefactor wordt daarnaast beïnvloed door onder meer de rentestand (het rendement op alternatieve investeringen), de verwachte inflatie en de te verwachten onderhoudskosten.

6.3.2 Hoe kan een kapitalisatiefactor worden bepaald?

De kapitalisatiefactor wordt, indien mogelijk, afgeleid uit verkooptransacties die voldoen aan de waarderingsficties van de Wet WOZ (top-down). Dat wil zeggen dat de waarde wordt bepaald ervan uitgaande dat het object leeg en onbezwaard wordt opgeleverd en waarbij de eigenaar het object direct en in volle omvang in gebruik kan nemen.

Voor een object waarvoor een dergelijke verkooptransactie bekend is, kan een huurwaarde bekend zijn (recent gesloten huurovereenkomst) en anders getaxeerd worden. De gerealiseerde verkoopprijs wordt gedeeld door deze (getaxeerde) huurwaarde en dit levert een kapitalisatiefactor op die als referentie gebruikt kan worden voor de kapitalisatie bij andere objecten.

De aldus berekende kapitalisatiefactor leidt voor alle objecten waarbij de factor wordt toegepast tot een waarde die direct aansluit op de verkoopprijzen die op de markt worden betaald door eigenaar-gebruikers. Deze waarde vormt daarmee een goede benadering van de marktwaarde die in het kader van de Wet WOZ centraal staat. Verdere correcties, zoals bijvoorbeeld voor verkoopkosten en overdrachtsbelasting, op de gekapitaliseerde huurwaarde zijn dan niet meer nodig. Wel moet rekening gehouden worden met onderlinge verschillen in leegstandrisico of onderhoudskosten.

Indien er geen of onvoldoende eigenaar-gebruiker transacties beschikbaar zijn, kan ook gebruik worden gemaakt van beleggingstransacties. Deze verkoopcijfers dienen dan wel gecorrigeerd te worden voor het geobjectiveerde huurniveau en het werkelijke leegstandsrisico voor soortgelijke objecten. Vaak wijken deze af van de situatie van het specifieke object, waardoor de transactieprijs niet één-op-één overeen kan komen met de WOZ-waarde.

Naast het gebruik van verkoopprijzen, kan ook een methode worden gehanteerd, waarbij de kapitalisatiefactor wordt berekend aan de hand van het verwachte risico en gewenste rendement van een investeerder (bottom-up, NAR).
Bij deze methode wordt naast een basisrendement en een standaard risico-opslag voor vastgoed ook rekening gehouden met het leegstandsrisico en de onderhoudslasten van het object.
In de taxatiewijzer huurwaardekapitalisatie is een uitvoerige beschrijving van deze methode gegeven.

Bronnen

VNG Taxatiewijzer Huurwaardekapitalisatie.
Hoge Raad 25 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:982, Belastingblad 2014/257.
Hoge Raad 13 juli 2018, ECLI:NL:HR:2018:1136.
Hof Den Haag 18 oktober 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:2784, Belastingblad 2019/434.
Hoge Raad 13 november 2020, ECLI:NL:HR:2020:1766.

6.3.3 In het kader van de Wet WOZ wordt gerekend met een bruto kapitalisatiefactor. Wat betekent dit?

De kapitalisatiefactor wordt vermenigvuldigd met de (getaxeerde) huurwaarde. Het resultaat is de marktwaarde. Omdat bij de taxatie van de huurwaarde in beginsel de bruto-huurwaarde wordt bepaald (uitgaande van de huurprijs zonder aftrek van onderhoudskosten en lasten voor de eigenaar), wordt ook de bruto kapitalisatiefactor toegepast. De bruto kapitalisatiefactor is lager dan de netto kapitalisatiefactor. De netto kapitalisatiefactor wordt immers vermenigvuldigd met de (lagere) netto huurwaarde en dit moet dezelfde marktwaarde opleveren.

Bronnen
Hof Arnhem-Leeuwarden 21 november 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:10142.

6.3.4 Mag de kapitalisatiefactor op dezelfde wijze bepaald worden als bij de BAR- en de NAR-methode?

Nee. De te hanteren kapitalisatiefactor kan niet direct worden afgeleid uit de rendementen van beleggingen zoals dat wel geschiedt bij de BAR-methode en de NAR-methode. De kapitalisatiefactor wordt afgeleid uit de beschikbare transacties die in redelijke mate overeenstemmen met de waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ. Een belangrijk verschil met de methodiek van de WOZ is dat men bij het bepalen van de BAR of de NAR uitgaat van de daadwerkelijke huren die door de huurder betaald worden. Bij de kapitalisatie-methode gaat men er vanuit dat het object vrij en onbezwaard door een potentiële gegadigde wordt gekocht en gaat men bij de kapitalisatie dus uit van de huurwaarde op actueel marktniveau. De BAR- of NAR-methode zijn dus niet geschikt voor het waarderen van niet-woningen in het kader van de Wet WOZ.

Bronnen

Hof Arnhem 25 september 2000, ECLI:NL:GHARN:2000:AA7432, Belastingblad 2001/758.
Hof 's-Hertogenbosch 24 maart 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:1317.
Hof Amsterdam 1 maart 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:1659.
Hof Amsterdam 15 december 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:3739.

6.3.5 Is het verplicht om voor een WOZ-object één en dezelfde kapitalisatiefactor te hanteren, of mag deze per onderdeel van het WOZ-object verschillen?

Er kan zowel gewerkt worden met één kapitalisatiefactor voor het WOZ-object in zijn geheel, als met verschillende kapitalisatiefactoren voor onderdelen van het WOZ-object. De gehanteerde kapitalisatiefactor moet aansluiten op het risicoprofiel, de exploitatiekosten en de rendementsverwachting van het te taxeren (deel)object. Uitsluitend wanneer binnen het object verschillende onderdelen zijn aan te wijzen die eventueel ook zelfstandig gebruikt kunnen worden en waarvoor een apart risicoprofiel geldt (bijvoorbeeld winkel en kantoor) of waarvoor exploitatiekosten sterk verschillen (bijvoorbeeld een historische pand met een moderne vleugel) is het hanteren van verschillende kapitalisatiefactoren nodig om de marktwaarde te kunnen bepalen.

Bronnen
Rechtbank Midden-Nederland 24 december 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:6346.

6.3.6 Kan bij het ontbreken van bruikbare transactieprijzen of voor controledoeleinden de kapitalisatiefactor ook op alternatieve wijze berekend worden?

Ja, immers ook een potentiële gegadigde zal op basis van een berekening bepalen wat een voor hem maximaal acceptabele prijs is. Deze berekening zal gebaseerd zijn op een financiële vergelijking. Het bepalen en onderbouwen van de kapitalisatiefactor op deze alternatieve manier is vergelijkbaar met de berekening die een koper uitvoert. Deze berekening is gebaseerd op drie elementen:

- het basisrendement voor onroerend goed;
- vergoedingen voor te maken kosten;
- het opslagpercentage voor leegstandsrisico.

Het basisrendement voor onroerend goed kan worden afgeleid uit het rendement op andere vermogensbestanddelen, bijvoorbeeld het rendement op staatsleningen. Hierbij moet men echter rekening houden met een opslag in verband met risico's van onroerend goed. Omdat de risico's bij onroerend goed groter zijn dan bij staatsleningen, zal bij onroerend goed een hoger basisrendement verlangd worden. Daarnaast moet rekening gehouden worden met waardeontwikkeling. Wanneer verwacht wordt dat de waarde van het onroerend goed in de toekomst stijgt, kan nu worden volstaan met een lager rendement.

De vergoedingen voor te maken kosten hebben primair betrekking op onderhoudskosten, verzekeringen, belastingen en beheerskosten.

Een opslagpercentage voor leegstand is noodzakelijk, omdat er tijdens leegstand geen huurinkomsten zijn en dit betekent dat in de andere perioden de inkomsten hoger moeten zijn om de leegstandsperioden te overbruggen.

Bij het bepalen of controleren van de kapitalisatiefactor langs deze weg moet ook rekening gehouden worden met de invloed van de omzetbelasting en met het feit dat de marktwaarde in het kader van de Wet WOZ in beginsel moet worden gebaseerd op een veronderstelde verkoopprijs "kosten koper".

Bronnen

VNG Taxatiewijzer Kapitalisatiefactor.
Hof 's-Hertogenbosch 25 juli 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:2845.

6.3.7 Hoe kun je de verschillen tussen de kapitalisatiefactor van verschillende objecten onderbouwen?

De belangrijkste factoren die de hoogte van de kapitalisatiefactor bepalen zijn het leegstandsrisico en de onderhoudsgevoeligheid. De andere elementen die bepalend zijn voor de hoogte van de kapitalisatiefactor (basisrendement onroerend goed, kosten verzekeringen en belastingen) variëren in veel mindere mate tussen objecten.

Bij vergelijking tussen minder vergelijkbare panden (bijvoorbeeld winkels ten opzichte van kantoren of kantoren op verschillende locaties) moet ook rekening gehouden worden met het verschil in verwachte waarde-ontwikkeling. Op een locatie waar verwacht wordt dat de waarde van de kantoorpanden snel stijgt, zal met een lager rendement (dus een hogere kapitalisatiefactor) gerekend worden.

Bronnen
Hoge Raad 13 november 2020, ECLI:NL:HR:2020:1766.
Hof Arnhem-Leeuwarden 20 juli 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:6899.

6.3.8 Welke vormen van leegstand zijn er en hoe beïnvloeden deze de WOZ-waarde?

In de markt wordt vaak onderscheid gemaakt tussen verschillende vormen van leegstand. Het meest voorkomende onderscheid is:

- frictieleegstand: leegstand samenhangend met het wisselen van gebruikers/huurders;
- aanvangsleegstand: leegstand wanneer een nieuw object nog in gebruik genomen moet worden;
- structurele leegstand: leegstand van structurele aard, omdat er geen vraag is naar het desbetreffende object;

Bij het bepalen van de kapitalisatiefactor wordt het objectieve leegstandsrisico bepaald. Daarbij is met name de structurele leegstand van belang. Bij objecten waarbij veel wisseling van gebruikers plaatsvindt, kan ook de frictieleegstand een onderdeel uitmaken van het objectieve leegstandsrisico.

Bronnen
VNG Taxatiewijzer Kapitalisatiefactor.

6.3.9 Hoe wordt het objectieve leegstandsrisico bepaald?

Het objectieve leegstandsrisico van een object is van belang bij het bepalen van de hoogte van de kapitalisatiefactor. Het objectieve leegstandsrisico is niet gelijk aan de feitelijke leegstand in een specifiek object, maar is een inschatting van het risico dat een eigenaar loopt als gevolg van leegstand. Dit risico wordt beïnvloed door onder andere object-specifieke kenmerken, maar vooral ook door omgevingsfactoren. Bij het maken van een inschatting van het objectieve leegstandsrisico wordt daarom eerst gekeken naar de feitelijke leegstand van vergelijkbare objeceten in de omgeving op of rond de waardepeildatum. Dit houdt in dat rond de periode inzichtelijk moet zijn welke objecten leegstaan en actief te huur of te koop worden aangeboden. Immers, wanneer een object leegstaat maar niet actief wordt aangeboden op de markt telt dit niet mee voor de bepaling voor het werkelijke leegstandsrisico van soortgelijke objecten. Anderzijds moet worden beoordeeld of de leegstand kort na de waardepeildatum zal veranderen. Wanneer bijvoorbeeld bekend is dat kort na de waardepeildatum een groot aantal viekante meters leeg komt te staan, zal dit in het leegstandsrisico moeten worden meegewogen.

Op basis van deze informatie wordt beoordeeld in welke mate het te taxeren object verschilt van het “gemiddelde” object in de omgeving. Is bijvoorbeeld sprake van een betere ligging, bijvoorbeeld ten opzichte van de snelweg, of op een betere zichtlocatie, dan kan dit het leegstandsrisico verkleinen. Andersom kan het te taxeren object een groter leegstandsrisico hebben als gevolg van een mindere ligging of uitstraling, of doordat het object zeer groot is en niet gemakkelijk in gedeelten te verhuren is.

Zowel de eigenaar/verhuurder als de eigenaar/gebruiker hebben leegstandsrisico. Bij de eigenaar/verhuurder bestaat het risico uit het feit dat de eigenaar gedurende een bepaalde tijd geen inkomsten uit zijn vermogen verwerft. Bij de eigenaar/gebruiker bestaat het risico uit het feit dat hij na verloop van tijd geen gebruiksmogelijkheden voor het object meer heeft en het object wellicht niet onmiddellijk kan verkopen.

Bronnen

Hof Arnhem-Leeuwarden 18 november 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:8844, Belastingblad 2015/36.
Hof Arnhem-Leeuwarden 17 maart 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:2102, Belastingblad 2015/174.
Hof ’s-Hertogenbosch 10 maart 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:906, Belastingblad 2016/333.
Hof Arnhem-Leeuwarden 6 september 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:7234.
Hof Arnhem-Leeuwarden 31 maart 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:2779.

6.3.10 Hebben verkregen vestigingssubsidies invloed op de kapitalisatiefactor?

Ja. Vestigingssubsidies zijn over het algemeen overheidsbijdragen die worden verstrekt aan kopers of huurders met als doel zich in een bepaalde gemeente of op een bepaald bedrijfsterrein te vestigen. Dit kan bijvoorbeeld worden gedaan om de werkgelegenheid te stimuleren.

Het leegstandsrisico zal bij verstrekking van een verstigingssubsidie waarschijnlijk lager zijn. Daarom zijn de marktgegevens van transacties waarbij een vestigingssubsidie aan de orde is minder geschikt voor de waardebepaling en onderbouwing daarvan in het kader van de Wet WOZ.

6.3.11 Wat is de invloed van duurzaamheidsinvesteringen op de kapitalisatiefactor

In de marktanalyse moet er rekening mee gehouden worden dat er een correlatie kan bestaan tussen invloed op het leegstandsrisico van de duurzaamheidsinvesteringen enerzijds en de invloed van het bouwjaar en de kwaliteit van het object anderzijds.

Per 1 januari 2023 moet een kantoorgebouw minimaal voorzien zijn van energielabel C. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012.

Een object met energielabel A zal in beginsel een lager leegstandsrisco kennen dan een object met energielabel B (en lager).

HOOFDSTUK 7:

Taxatie volgens de DFC-methode

7.1 De DFC-methode

1. Wanneer wordt gebruik gemaakt van de DCF-methode?
2. Wat houdt de OCF-methode in?
3. Welke periode wordt in de berekening volgens de DCF-methode betrokken?
4. Tegen welk rentepercentage worden de inkomsten contant gemaakt?
5. Dient bij de bepaling van de waarde volgens de DCF-methode uit te worden gegaan van de door de huidige ondernemer behaalde omzet (inkomsten) of van de gemiddelde in de markt behaalde omzet?
6. In hoeverre wordt bij horeca-objecten (hotels, cafés), campings, motorbrandstofverkooppunten, jachthavens en dergelijke objecten de waarde bepaald door de omzet?
7. Wat houdt de “REN-methode” in?
8. Hoe wordt een bioscoop getaxeerd?
9. Hoe wordt een object getaxeerd waarbij sprake is van een omzetafhankelijk huur?

7.1 DCF-methode

7.1.1 Wanneer wordt gebruik gemaakt van de DCF-methode?

Deze methode kan worden toegepast voor de waardebepaling van een specifieke niet-woning waarvoor onvoldoende bruikbare marktgegevens in de vorm van transactieprijzen of huurprijzen bekend zijn. Ook wanneer wel huurprijzen bekend zijn, maar deze sterk fluctueren, kan met behulp van de discounted-cash-flow-methode (DCF) een zuivere inschatting gemaakt worden van de “waarde” van deze inkomstenstroom.

Bij de DCF berekening worden alle toekomstige inkomsten en uitgaven met betrekking tot de onroerende zaak contant gemaakt naar de waardepeildatum. Daarom wordt deze taxatiemethode wel aangeduid als netto-contantewaardemethode. Voor het bepalen van de hoogte van de toekomstige inkomsten en uitgaven wordt niet alleen gekeken naar de daadwerkelijke inkomsten en uitgaven met betrekking tot het object voor de huidige eigenaar, maar moet er ook een vergelijking gemaakt worden met inkomsten en uitgaven die zich bij een vergelijkbaar object zouden voordoen. Er is dus sprake van geobjectiveerde kasstromen.

Bronnen
Rechtbank Alkmaar 1 juli 2010, ECLI:NL:RBALK:2010:BM9963, Belastingblad 2010/1287.
Hof 's-Hertogenbosch 2 februari 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:254.

7.1.2 Wat houdt de OCF-methode in?

Bij de waardering van recreatieterreinen wordt gebruik gemaakt van (een variant van de) DCF-methode. De zogenaamde operationele-cashflow methode (OCF) gaat eveneens uit van geobjectiveerde kasstromen die met de exploitatie van een recreatieterrein kunnen worden behaald, om zo de waarde van het terrein als geheel te bepalen.

Het verschil tussen de "gewone" DCF-berekening en de OCF-berekening is dat bij de "gewone" DCF-berekening alleen gekeken wordt naar inkomsten en uitgaven die direct gerelateerd zijn aan de onroerende zaak. Daarbij kan gedacht worden aan huurinkomsten, opbrengst bij verkoop, investeringen in vernieuwing, zakelijke lasten etc. Bij de OCF-berekening wordt ook gekeken naar alle inkomsten en uitgaven die te maken hebben met de huidige exploitatie (bedrijfsvoering). Bij de OCF-methode wordt dus eveneens gekeken naar personeelskosten en totale exploitatieomzet van het bedrijf dat de onroerende zaak gebruikt.

Bronnen

VNG Taxatiewijzer Recreatie.
Hof Arnhem-Leeuwarden 22 november 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:9283, Belastingblad 2017/37.
Hof 's-Hertogenbosch 1 oktober 2021, ECLI:NL:GHSHE:2021:2971, Belastingblad 2021/414.

7.1.3 Welke periode wordt in de berekening volgens de DCF-methode betrokken?

De periode die in de DCF-berekening betrokken wordt, is in beginsel twintig jaar. Dit om korte (cyclische) fluctuaties te matigen. Indien de verwachte resterende economische levensduur van het object korter is, zal alleen die kortere resterende levensduur in de berekening worden opgenomen.

Bronnen
Toelichting op de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken, Stb. 1994, 252.
Hof Amsterdam 22 december 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BV0529, Belastingblad 2012/209.

7.1.4 Tegen welk rentepercentage worden de inkomsten contant gemaakt?

Bij het te hanteren rentepercentage dient rekening gehouden te worden met de onzekerheid ten aanzien van de stroom aan opbrengsten minus kosten die contant gemaakt wordt. Als basis kan het rendement voor staatsleningen met een lange looptijd dienen (tussen acht en tien jaar), waarbij het risico dat het inkomen niet zal worden verkregen minimaal is. Eventueel kan in verband met de specifieke situatie in de desbetreffende branche een hoger of lager rentepercentage worden gehanteerd. Indien bijvoorbeeld in een branche de verdiensten in de toekomst erg onzeker zijn, dan dient het rentepercentage te worden verhoogd. Immers bij een hoger rentepercentage hebben de kasstromen verder in de toekomst een kleiner effect op de netto contante waarde op de waardepeildatum. Het gehanteerde rentepercentage en eventuele afwijkingen daarvan voor specifieke branches, maken onderdeel uit van de kengetallen, die de gemeente moet kunnen verstrekken ter onderbouwing van de getaxeerde waarde en de onderbouwing van de uniforme toepassing van deze DCF-methode.

7.1.5 Dient bij de bepaling van de waarde volgens de DCF-methode uit te worden gegaan van de door de huidige ondernemer behaalde omzet (inkomsten) of van de gemiddelde in de markt behaalde omzet?

Er moet onderscheid gemaakt worden naar het gebruik van de DCF-methode bij de bepaling van de marktwaarde en het gebruik van de methode voor de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde (bedrijfswaarde).

In het eerste geval wordt uitgegaan van de “geobjectiveerd” te behalen omzet bij voortgezet gebruik, of van alternatief gebruik indien dit binnen de bestemming toegestaan is en indien dit leidt tot een hogere waarde. De objectivering betekent dat gekeken wordt naar de exploitatie die een willekeurige potentiële gegadigde met de desbetreffende onroerende zaak kan verwezenlijken. De marktpositie van de huidige exploitant en de eventuele positieve invloed daarvan op de cashflow blijven in de WOZ-waarde buiten aanmerking.

Bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt uitgegaan van de waarde die het object heeft voor de huidige eigenaar/gebruiker. Dit betekent dat bij gebruik van de DCF-methode voor het bepalen van de bedrijfswaarde van een object, wel gekeken wordt naar de cashflow van de huidige eigenaar.

Bronnen
Hoge Raad 31 januari 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF3651, Belastingblad 2003/322.

7.1.6 In hoeverre wordt bij horeca-objecten (hotels, cafés), campings, motorbrandstofverkooppunten, jachthavens en dergelijke objecten de waarde bepaald door de omzet?

De genoemde objecten hebben met elkaar gemeen dat het commercieel geëxploiteerde objecten zijn die moeilijk onderling vergelijkbaar zijn. Ook zijn er maar zeer weinig marktgegevens in de vorm van verkoopprijzen of verhuurprijzen beschikbaar.

Om de marktwaarde te bepalen wordt uitgegaan van de prijs die een potentiële koper bereid is te betalen voor de desbetreffende onroerende zaak. Deze prijs zal gebaseerd zijn op de opbrengsten die met de onroerende zaak kunnen worden gegenereerd (omzet) en van de kosten die daarmee verder gemoeid zijn. Bij de toepassing van de DCF-methode wordt gekeken naar “geobjectiveerde” cijfers over omzet en uitgaven die niet specifiek zijn voor de huidige eigenaar. Het gaat immers niet in de eerste plaats om het vaststellen van de waarde voor de huidige eigenaar, maar om de waarde voor een andere gegadigde. Omdat bij veel van dit soort horeca- en recreatieobjecten de inkomsten (en uitgaven) die direct samenhangen met de onroerende zaak moeilijk te scheiden zijn van de overige inkomsten en uitgaven (dienstverlening, etc.) wordt bij de taxatie van dit soort objecten vaak de OCF-variant van de DCF-methodiek gebruikt.

Bronnen

VNG Taxatiewijzer Recreatie.
VNG Taxatiewijzer Hotels.
Hof 's-Hertogenbosch 2 februari 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:254.

7.1.7 Wat houdt de “REN-methode” in?

De Real Estate Norm-methode (REN) definieert een aantal kenmerken van objecten aan de hand waarvan deze objecten op een objectieve manier onderling vergeleken kunnen worden. De REN-methode wordt in het kader van de Wet WOZ gebruikt om de objectieve omzet bij motorbrandstofverkooppunten te kunnen bepalen. Dit gebeurt onder andere op basis van de mogelijke doorzet in hoeveelheid brandstof. Op basis van marktgegevens en DCF-berekeningen kan een landelijk stelsel van kengetallen worden gegeven, waarmee de berekende “geobjectiveerde” omzet vertaald kan worden in een taxatie van de marktwaarde.

Bronnen

VNG Taxatiewijzer Motorbrandstofverkooppunten.
Hof Leeuwarden 4 januari 2004, ECLI:NL:GHLEE:2004:AO3004.
Rechtbank Gelderland 30 mei 2018, ECLI:NL:RBGEL:2018:2398, Belastingblad 2018/308.
Rechtbank Oost-Brabant 29 september 2020, ECLI:NL:RBOBR:2020:4710, Belastingblad 2021/49.

7.1.8 Hoe wordt een bioscoop getaxeerd?

Bioscopen zijn meestal commercieel geëxploiteerde objecten. De DCF-methode (OCF-variant) kan worden gebruikt om uit omzet en kosten een marktwaarde af te leiden.

Gezien het bijzondere karakter van bioscopen en het feit dat er ook nieuwe bioscopen worden gebouwd, betreft dit een categorie objecten waarbij ook de vergelijking met de gecorrigeerde vervangingswaarde van belang kan zijn, omdat deze soms hoger is dan de marktwaarde. In de VNG Taxatiewijzer Cultuur wordt voor bioscopen om die reden uitgegaan van een vervangingswaardeberekening.

Bronnen
Hof 's-Hertogenbosch 17 september 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:3624, Belastingblad 2015/512.
Rechtbank Gelderland 20 december 2018, ECLI:NL:RBGEL:2018:5579, Belastingblad 2019/49.

7.1.9 Hoe wordt een object getaxeerd waarbij sprake is van een omzetafhankelijk huur?

Met name bij winkelpanden komt het voor dat er een zogenaamde omzetafhankelijke huur wordt gehanteerd. In veel gevallen wordt daarbij een vast basisbedrag afgesproken en een aanvullend bedrag dat afhankelijk is van de omzet van de onderneming die in het pand gevestigd is. Zowel in de marktanalyse als in de waardering van het object zal hiermee rekening gehouden moeten worden.

In de marktanalyse zal goed moeten worden onderzocht of het huurgegeven bruikbaar is en of deze bruikbaar gemaakt kan worden. Als de huur is opgebouwd uit een vast bedrag en een aanvullend bedrag, dan kan het vaste bedrag enige richting geven van de minimale huurwaarde. Als (geobjectiveerde) omzetgegevens beschikbaar zijn, kan met behulp hiervan een geobjectiveerde huurwaarde worden bepaald.

Bij de waardering van het object zal eerst gekeken moeten worden naar bruikbare huurprijzen van vergelijkbare objecten, waarbij geen sprake is van een omzetafhankelijke huur. Als er onvoldoende bruikbare marktgegevens zijn, kan de huurprijs van objecten die een omzetafhankelijke huur hebben, worden geobjectiveerd. Hiervoor kan worden gekeken naar de uiteindelijk gerealiseerde totale huurprijs in de afgelopen periode van het betreffende object, maar ook naar die van vergelijkbare objecten.

HOOFDSTUK 8:

Taxatie volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde

8.1 De gecorrigeerde vervangingswaarde

1. Uit welke onderdelen bestaat een berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde?
2. Hoe wordt de waarde van de grond bij de gecorrigeerde vervangingswaarde bepaald?
3. Hoe wordt de waarde van de opstal bepaald?
4. Welke rol spelen taxatiewijzers bij het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde?
5. Dient er voor de bepaling van de stichtingskosten uitgegaan te worden van het huidige object of van een object dat op basis van de huidige normen en behoeften gebouwd zou worden?
6. Beïnvloeden subsidies de hoogte van te bepalen stichtingskosten?
7. Zijn, voor het bepalen van de ongecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal of van de grond van onroerende zaken in het onderwijs of de gezondheidszorg, de normen die worden gebruikt voor het subsidiëren van de bouw van deze objecten altijd maatgevend?

8.2 De technische veroudering

1. Hoe wordt de correctie voor technische veroudering bepaald?
2. Hoe wordt de levensduur van een object bepaald?
3. Hoe wordt de restwaarde van een object bepaald?
4. Is de correctie voor technische veroudering bij een nieuw object altijd 0%?
5. Hoe hoog kan de correctie voor technische veroudering worden bij zeer oude objecten?
6. Wat is de correctie voor technische veroudering bij een object dat op termijn gesloopt zal worden?
7. Is het verplicht om een methode van lineaire correctie toe te passen?
8. Wordt altijd voor het gehele object met dezelfde percentages gecorrigeerd voor technische veroudering?
9. Hoe moet bij het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde worden omgegaan met een verlenging van de levensduur?

8.3 De functionele veroudering

1. Wanneer wordt een correctie voor functionele veroudering toegepast?
2. Hoe wordt de factor voor functionele veroudering bepaald?
3. Kan er ook functioneel worden gecorrigeerd op de restwaarde?
4. Leidt een overschot/tekort aan ruimte tot een hogere correctie voor functionele veroudering?
5. Welke invloed heeft een voorgenomen sloop op de factor voor functionele veroudering?
6. Leidt de aanwezigheid van bodemverontreiniging tot een correctie voor functionele veroudering?
7. Kunnen politieke of maatschappelijke omstandigheden leiden tot een hogere (of lagere) functionele veroudering?
8. Kan ook de vervangingswaarde van grond functioneel worden gecorrigeerd?
9. Moet de factor voor functionele veroudering van een onroerende zaak die door bestemming “incourant” is (bijvoorbeeld museum) zodanig worden vastgesteld dat de gecorrigeerde vervangingswaarde overeenkomt met de marktwaarde gebaseerd op de exploitatie (DCF-methode)?

8.4 De bedrijfswaarde

1. Wat is in het kader van de Wet WOZ de bedrijfswaarde?
2. Hoe wordt de bedrijfswaarde bepaald?
3. Kan de WOZ-waarde van een object op de bedrijfswaarde worden bepaald, als de exploitatie afhankelijk is van subsidies?

8.5 De benuttingswaarde

1. Wat is de benuttingswaarde?
2. Hoe wordt de benuttingswaarde bepaald?
3. Welke invloed hebben subsidies op de hoogte van de benuttingswaarde?
4. Hoe wordt de factor voor functionele veroudering bepaald bij objecten waarbij de benuttingswaarde wordt berekend?

8.1 De gecorrigeerde vervangingswaarde

8.1.1 Uit welke onderdelen bestaat een berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde?

Een berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde bestaat altijd uit vier onderdelen, namelijk:

- vervangingswaarde grond;
- vervangingswaarde opstal;
- correctiefactor voor technische veroudering;
- correctiefactor voor functionele veroudering.

De vervangingswaarde van de opstal wordt vermenigvuldigd met de factoren voor technische veroudering en voor functionele veroudering. Bij het resultaat van deze vermenigvuldiging wordt de vervangingswaarde van de grond opgeteld.

Bronnen
Artikel 4, tweede lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.
Waarderingsinstructie

8.1.2. Hoe wordt de waarde van de grond bij de gecorrigeerde vervangingswaarde bepaald?

De berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde gaat uit van de investeringen die gedaan moeten worden ter vervanging van het te taxeren object. Als vervangingswaarde van de grond wordt daarom in eerste instantie gekeken naar de uitgifteprijzen die de gemeente hanteert voor grond met gelijke bestemming op een vergelijkbare locatie en rekening houdend met de grootte van de kavel. In aanvulling op het gebruik van gronduitgifteprijzen vindt er ook een analyse plaats van verkoopprijzen van onbebouwde grond in de regio.

Drie gegevens bepalen de vervangingswaarde van de grond, namelijk:

- locatie van de grond;
- oppervlakte van de kavel of toegestane grootte van het object;
- bestemming.

Uitgangspunt voor de vaststelling van deze gegevens is de reële uitgifteprijs die door de gemeente wordt gehanteerd bij gronduitgifte. Indien bij de gronduitgifte rekening gehouden wordt met de maximaal bebouwbare oppervlakte of de grootte van het object, wordt dit eveneens meegenomen in de berekening. Deze vervangingswaarde van de grond wordt niet gecorrigeerd voor technische of functionele veroudering. Factoren als bereikbaarheid en beschikbaarheid van parkeervoorzieningen in de omgeving komen indien noodzakelijk tot uiting in de factor voor functionele veroudering van de opstal. Bij de berekening van de vervangingswaarde van de grond worden aanlegkosten zoals verharding en parkeervoorzieningen niet meegenomen. Deze komen tot uiting bij de vervangingswaarde voor de opstal, omdat op deze voorzieningen wel correcties mogelijk zijn. Voor de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde zijn de waarderingsvoorschriften (volle en onbezwaarde eigendom, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik te nemen) ook van toepassing. Bij de bepaling van de vervangingswaarde van de grond wordt daarom geen rekening gehouden met de waardedrukkende invloed van erfpacht.

Wanneer een opstal is geplaatst op een zodanig groot perceel dat een deel van deze grond geen toegevoegde waarde heeft voor de eigenaar, moet hiermee rekening gehouden worden. In de waarbepaling kan het daarom relevant zijn onderscheid te maken tussen grond die gebouwgebonden is en grond die niet gebouwgebonden is. Hiermee kan onderscheid gemaakt worden tussen de daadwerkelijk benutte grond en de eventuele restgrond.

8.1.3 Hoe wordt de waarde van de opstal bepaald?

Voor het berekenen van de vervangingswaarde van de opstal wordt uitgegaan van de kosten die gemaakt moeten worden voor de herbouw van het desbetreffende object. Deze vervangingswaarde heeft betrekking op de actuele stichtingskosten volgens moderne bouwmethoden voor een in beginsel identiek vervangend object op het moment van de peildatum. De vervangingswaarde van de opstal heeft betrekking op alle gebouwen, onderdelen en terreinvoorzieningen die tot de te taxeren onroerende zaak behoren.

De bepaling van de vervangingswaarde voor de opstal wordt gebaseerd op de stichtingskosten per vierkante meter per gebouwonderdeel (of per stuk/per strekkende meter). Bij de stichtingskosten kunnen de totale kosten per vierkante meter worden gesplitst in maximaal de volgende elementen: ruwbouw, afbouw/vaste inrichting, installaties. De stichtingskosten zijn inclusief overige kosten. Met overige kosten wordt bedoeld alle voor de herbouw noodzakelijke kosten, zoals voor projectbegeleiding, het honorarium van de architect of kosten voor de aanvraag van vergunningen, die onderdeel vormen van de vervangingswaarde.

De berekening van een ongecorrigeerde vervangingswaarde wordt afgeleid uit kengetallen voor de stichtingskosten per vierkante meter. Deze kengetallen kunnen zijn afgeleid direct, of via de verschillende taxatiewijzers uit gerealiseerde stichtingskosten van vergelijkbare recente (nieuw)bouwprojecten die landelijk verzameld en geanalyseerd worden door het WOZ-datacenter. De berekende ongecorrigeerde vervangingswaarde wordt gecorrigeerd met een correctiefactor voor technische veroudering en een correctiefactor voor functionele veroudering.

8.1.4 Welke rol spelen taxatiewijzers bij het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde?

Voor het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde zijn door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) voor diverse soorten onroerende zaken verschillende taxatiewijzers opgesteld. Deze taxatiewijzers geven de kengetallen, met bijbehorende bandbreedtes, op basis waarvan de stichtingskosten (vervangingswaarde) van een object ingeschat kan worden. Verder geven de taxatiewijzers ook kengetallen, met bijbehorende bandbreedtes, voor andere onderdelen van de taxatie-opbouw, zoals bijvoorbeeld de levensduur. De taxatiewijzers zijn gebaseerd op een landelijke (markt) analyse van stichtingskosten bij concrete bouwprojecten. Deze marktanalyse wordt gevoed vanuit de geregistreerde gegevens van het WOZ-datacenter. Daarnaast zijn onder meer richtlijnen gegeven ter zake van de te hanteren methodiek voor de correctie voor functionele en technische veroudering. Taxatiewijzers zijn een hulpmiddel om de verschillende componenten van de opbouw van de gecorrigeerde vervangingswaarde te bepalen. De toepassing van de taxatiewijzers wordt ondersteund door het centraal rekenmodel: TIOX. Natuurlijk worden bij de waarbepaling met behulp van TIOX en de taxatiewijzers de specifieke kenmerken van het object en de specifieke voor het object geldende omstandigheden meegenomen in de waardebepaling. Deze specifieke kenmerken en omstandigheden bepalen op welke positie binnen de gegeven bandbreedte een kengetal voor een concrete taxatie wordt bepaald.

De taxateur is verantwoordelijk voor een goede onderbouwing van de waarde. Uitsluitend verwijzen naar kengetallen uit de taxatiewijzers is niet voldoende. De in de taxatiewijzers opgenomen geanalyseerde bouwprojecten kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de door de taxateur op te stellen onderbouwing van de gehanteerde kengetallen. Daarnaast onderbouwt de taxateur de gekozen positie binnen de bandbreedte aan de hand van geregistreerde objectkenmerken en eventueel specifieke omstandigheden.

Bronnen

Hof Amsterdam 2 januari 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:22, Belastingblad 2014/122.
Hof Den Haag 13 januari 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:106, Belastingblad 2016/101.
Hoge Raad 3 juni 2016, ECLI:NL:HR:2016:1040, Belastingblad 2016/290.

8.1.5 Dient er voor de bepaling van de stichtingskosten uitgegaan te worden van het huidige object of van een object dat op basis van de huidige normen en behoeften gebouwd zou worden?

Er dient zoveel mogelijk te worden uitgegaan van de op het moment van de waardepeildatum actuele stichtingskosten volgens moderne bouwmethoden voor een in beginsel identiek vervangend object. Dit betekent dat aangesloten moet worden op de feitelijke omvang en kwaliteit van het te taxeren object. Wanneer het te taxeren object groter of kwalitatief beter is dan op basis van het huidige gebruik of de huidige normen gebruikelijk is, leidt dit voor het te taxeren object tot een hogere ongecorrigeerde vervangingswaarde dan voor een nu nieuw te bouwen object volgens de actuele normen. Een en ander kan wel leiden tot een correctie in de functionele veroudering.

8.1.6 Beïnvloeden subsidies de hoogte van te bepalen stichtingskosten?

Bij het bepalen van de stichtingskosten dient rekening gehouden te worden met objectgebonden investeringssubsidies. Dit zijn subsidies welke van overheidswege op of omstreeks de waardepeildatum aan een ieder worden verstrekt die een dergelijk object tot stand brengt. Deze subsidies beïnvloeden de kosten die de bouwer moet maken (vervangingswaarde).

Subjectgebonden investeringssubsidies, beïnvloeden niet de objectief te maken kosten. Subsidies die betrekking hebben op de exploitatie van een object hebben ook geen invloed op de hoogte van de getaxeerde stichtingskosten.

Bronnen
Hoge Raad 23 november 2007, ECLI:NL:HR:2007:BA2720, Belastingblad 2008/183.

8.1.7 Zijn, voor het bepalen van de ongecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal of van de grond van onroerende zaken in het onderwijs of de gezondheidszorg, de normen die worden gebruikt voor het subsidiëren van de bouw van deze objecten altijd maatgevend?

Nee, subsidienormen zijn niet maatgevend voor de waardebepaling. In de praktijk blijkt dat nieuwbouw van gebouwen in deze sector soms plaatsvindt tegen kosten die boven deze normen liggen en soms tegen kosten die onder deze normen liggen. Voor recent gebouwde objecten geven de werkelijke stichtingskosten daarom meer informatie dan de normen.

Voor objecten die langer geleden gebouwd zijn, is toepassing van de normen ook niet altijd mogelijk. Er zijn in het verleden wellicht gebouwen gebouwd met een bouwtechnische kwaliteit die met de nu geldende normbedragen niet meer gerealiseerd kan worden. Daarentegen zijn er ook in het verleden gebouwen neergezet die niet meer voldoen aan de thans geldende bouweisen en waarbij de vervangingswaarde dus lager zal zijn dan de vervangingswaarde volgens de normbedragen voor een even grote school of een ziekenhuis met evenveel bedden.

8.2 De technische veroudering

8.2.1 Hoe wordt de correctie voor technische veroudering bepaald?

Bij het waarderen van objecten door middel van de gecorrigeerde vervangingswaarde methodiek wordt de vervangingswaarde van een (deel)object gecorrigeerd voor technische veroudering. Deze correctie is afhankelijk van de levensduur, de ouderdom en de restwaarde van het object.

Bij iedere herwaardering moet een inschatting gemaakt worden van de correctie voor technische veroudering. De gecorrigeerde vervangingswaarde van een object dat net gereed is gekomen, is in beginsel gelijk aan de investeringen die gedaan zijn. Daarom is er bij nieuwe objecten doorgaans geen correctie voor technische veroudering. Aan het einde van de geprognosticeerde levensduur vindt er een zodanige correctie plaats dat de restwaarde is bereikt. De meest doelmatige en transparante manier om dit te doen is door uit te gaan van een lineaire toename van de correctie tussen het moment van gereedkomen en het einde van de levensduur van het (deel)object. Afhankelijk van de jaarlijks geactualiseerde inschatting van de restwaarde en van de resterende levensduur wordt de correctiefactor voor technische veroudering bij iedere herwaardering opnieuw bepaald.

Indien bijvoorbeeld na 15 jaar blijkt dat door gebrek aan onderhoud het object minder lang mee zal gaan dan de oorspronkelijk geschatte levensduur, zal dit leiden tot een verhoogde correctie. Indien daarentegen een renovatie heeft plaatsgehad, kan blijken dat het object (veel) langer meegaat dan oorspronkelijk voorzien en zal een kleinere correctie voor technische veroudering worden toegepast. Ook zonder investering in een renovatie kan bij de herwaardering blijken dat de technische kwaliteit van het object zodanig is dat de verwachte resterende levensduur langer zal zijn dan eerder ingeschat. Dit kan leiden tot een lagere correctie voor technische veroudering, omdat de correctie voor technische veroudering een actuele inschatting is op basis van de technische kwaliteit van het object. Er is dus geen sprake van een (fiscale of boekhoudkundige) afschrijving.

8.2.2 Hoe wordt de levensduur van een object bepaald?

De (resterende) levensduur van een object wordt per onderdeel bepaald. Daarnaast vindt er doorgaans een onderverdeling plaats tussen de ruwbouw, afbouw en de installaties, omdat deze drie elementen van het onderdeel een verschillende levensduur kunnen hebben. Om de (resterende) levensduur te bepalen wordt gekeken naar hoe lang vergelijkbare objecten gebruikt worden zonder noemenswaardige renovaties. Omdat deze gegevens niet altijd binnen de gemeente bekend zijn, kan gebruik gemaakt worden van de kengetallen die zijn opgenomen in de landelijk taxatiewijzers. Bij gebruik van deze kengetallen moet echter wel altijd gekeken worden of het te taxeren object in voldoende mate overeenkomt met het object dat in de taxatiewijzers wordt genoemd en of de lokale omstandigheden, of de situatie rond het te taxeren object aanleiding geven om af te wijken van de landelijke kengetallen.

Bij het bepalen van de levensduur direct na ingebruikname van een object kunnen de kengetallen uit de taxatiewijzer een goede leidraad vormen. Bij de inschatting van de resterende levensduur van een langer in gebruik zijnd object gaat het nadrukkelijk om de technische kwaliteit van het desbetreffende object. De inschatting van de resterende levensduur moet in beginsel ieder jaar worden gedaan. Zorgvuldig gebruik en adequaat onderhoud kunnen leiden tot een betere technische kwaliteit van een object met een naar verwachting langere resterende levensduur en kleinere correctie voor technische veroudering dan bij een evenoud object (van hetzelfde archetype) dat meer geleden heeft onder gebruik en/of gebrekkig is onderhouden.

Bronnen

Hoge Raad 31 januari 2020, ECLI:NL:HR:2020:169, Belastingblad 2020/122.
Hoge Raad 23 oktober 2020, ECLI:NL:HR:2020:1671, Belastingblad 2020/472.
Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 12 april 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:2742.

8.2.3 Hoe wordt de restwaarde van een object bepaald?

De restwaarde is de waarde van het object op het moment dat de nu ingeschatte levensduur voorbij is. De restwaarde van een object wordt bepaald door te kijken naar de waarde van vergelijkbare objecten op het moment dat hun (verwachte) levensduur is beëindigd. Waarbij er vanuit gegaan wordt dat het object aan het eind van deze verwachte levensduur nog in gebruik is, of kan worden genomen, wordt gerenoveerd, dan wel dat het object door herbestemming een andere functie krijgt. De restwaarde is dus in de regel niet gelijk aan de waarde bij sloop van het object. Gedurende de levensduur van een object kan de restwaarde veranderen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn, wanneer er meer of minder mogelijkheden zijn voor renovatie of om het object een andere functie te geven.

Evenals bij de bepaling van de levensduur van een onderdeel, kan ook voor het jaarlijks bepalen van de restwaarde gebruik worden gemaakt van landelijke kengetallen die zijn opgenomen in de taxatiewijzers.

8.2.4 Is de correctie voor technische veroudering bij een nieuw object altijd 0%?

In beginsel wel. De correctiefactor voor technische veroudering maakt het mogelijk dat tijdens de levensduur van het object de waarde geleidelijk wordt gecorrigeerd. De correctie start bij ingebruikname. Door het voortschrijden van de tijd wordt immers het toekomstig nut van de desbetreffende zaak steeds kleiner. Een object dat gebouwd is om 25 jaar onderdak te bieden, levert twintig jaar later nog maar vijf jaar lang dit profijt op. Een object dat net gereed is, zal gedurende de levensduur nog het volledige nut moeten opleveren.

Overigens betekent het jaarlijks taxeren van de gecorrigeerde vervangingswaarde ook dat jaarlijks een inschatting gemaakt wordt van de resterende levensduur. In de praktijk kunnen gebouwen langer of korter worden gebruikt dan de bij de bouw ingeschatte verwachte levensduur. Gedurende de gebruiksperiode zal steeds beoordeeld worden, op basis van de technische staat van het object, hoe lang het object nog gebruikt zal kunnen worden. Dit kan gedurende de gebruiksperiode leiden tot bijstelling van de correctie, omdat de correctie verdeeld kan worden over een groter of juist een kleiner aantal jaren.

8.2.5 Hoe hoog kan de correctie voor technische veroudering worden bij zeer oude objecten?

Voor objecten met een hoge leeftijd moet voor het bepalen van de factor voor technische veroudering rekening gehouden worden met de gedurende de gebruiksperiode gedane investeringen in onderhoud en verbetering. Bij zeer oude objecten heeft het geen betekenis om een correctiefactor voor technische veroudering te berekenen op basis van de gehele levensduur van het object. In die gevallen wordt voor de correctie voor technische veroudering uitsluitend gekeken naar de resterende levensduur. Voor de werkwijze bij het bepalen van de correctie voor technische veroudering in het algemeen en voor oude objecten in het bijzonder wordt verwezen naar het algemeen deel van de taxatiewijzers.

Bronnen
VNG Taxatiewijzer Algemeen.

8.2.6 Wat is de correctie voor technische veroudering bij een object dat op termijn gesloopt zal worden?

De sloop op zich heeft geen effect op de correctie voor technische veroudering. Indien de sloop plaatsvindt in verband met de slechte technische kwaliteit van het object, zal er sprake zijn van een grote correctie voor technische veroudering. Deze grote correctie wordt verklaard door de slechte staat van het object. De verwachte levensduur van het object hangt in deze situatie direct samen met de verwachte sloopdatum. Onderzocht moet worden wat de restwaarde is (eventuele opbrengst of mogelijkheden voor hergebruik).

Indien de sloop plaatsvindt omdat er iets anders gerealiseerd moet worden, kan de technische staat van het object nog uitstekend zijn. Er is bij een goede technische staat sprake van een beperkte correctie voor technische veroudering. Dit leidt tot een hogere waarde van het object, hetgeen ook tot uiting zal komen in de schadeloosstelling die de eigenaar zal krijgen in verband met de sloop.

Bij de inschatting van de levensduur gaat men in die situatie niet uit van de verwachte sloopdatum, maar van de verwachte levensduur van het desbetreffende object bij normaal voortgezet gebruik.

Bronnen
Hof Amsterdam 15 september 2000, ECLI:NL:GHAMS:2000:AA7535, Belastingblad 2002/146.
Hof Arnhem-Leeuwarden 24 april 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:3824.

8.2.7 Is het verplicht om een methode van lineaire correctie toe te passen?

Nee. De methode waarbij de correctie voor technische veroudering wordt bepaald door uit te gaan van een lineair toenemende correctie is weliswaar een goed hulpmiddel, maar het gebruik ervan is niet verplicht.

De lineair toenemende correctie wordt bepaald door de inschatting van de (resterende) levensduur en de restwaarde van een object. Deze inschatting wordt bij iedere herwaardering opnieuw gemaakt. Dit heeft tot gevolg dat de uiteindelijk toegepaste correcties voor technische veroudering door de jaren heen niet altijd op een rechte lijn liggen.

Bronnen
VNG Taxatiewijzer Algemeen.

8.2.8 Wordt altijd voor het gehele object met dezelfde percentages gecorrigeerd voor technische veroudering?

Nee. Binnen een WOZ-object kunnen bijvoorbeeld verschillende gebouwen onderscheiden worden met verschillende bouwjaren of geheel verschillende bouwkwaliteit waarop andere correctiepercentages worden toegepast. Er kan ook sprake zijn van gebouwdelen, bijvoorbeeld een latere aanbouw, die op een andere wijze wordt gecorrigeerd, bijvoorbeeld omdat deze aanbouw naar verwachting een andere levensduur zal hebben.

Daarnaast wordt in de verschillende taxatiewijzers bij het bepalen van de correctie onderscheid gemaakt tussen ruwbouw, afbouw/vaste inrichting, installaties en infrastructuur, omdat deze onderdelen bijvoorbeeld een geheel verschillende levensduur hebben. De ruwbouw van een pand kan bijvoorbeeld wel honderd jaar meegaan, terwijl de installaties al na 20 jaar vervangen moeten worden.

Verder vindt er uiteraard geen correctie voor technische veroudering plaats op de grondwaarde.

8.2.9 Hoe moet bij het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde worden omgegaan met een verlenging van de levensduur?

Gedurende de gebruiksperiode van een object kan de inschatting van de resterende levensduur om verschillende redenen veranderen. Zo kan er sprake zijn van een grote renovatie of een sloop, maar er kan eveneens sprake zijn van een langer verwacht gebruik van het object als gevolg van veranderde (omgevings)factoren. Bij iedere herwaardering wordt een inschatting gemaakt van de resterende levensduur. Telkens op de peildatum moet op basis van de technische staat van het object beoordeeld worden gedurende welke periode de onroerende zaak in de toekomst voor de eigenaar/gebruiker nog nut zal hebben en hoe hoog dat nut zal zijn. Deze methodiek van het jaarlijks inschatten van de technische correctie wijkt hiermee af van de boekhoudkundige afschrijving op gedane investeringen. Immers deze afschrijving kan alleen groter worden in de tijd, terwijl de inschatting van de correctie, bijvoorbeeld door een geactualiseerde inschatting van de resterende levensduur, ook kleiner kan worden.

Het op de waardepeildatum normaal functioneren en het ontbreken van aanwijzingen dat het huidige gebruik overeenkomstig de bestemming op korte termijn wordt beëindigd, zijn belangrijke aanwijzingen dat de levensduur kan/moet worden verlengd. Wanneer de inschatting van de resterende levensduur verandert, kan dit op verschillende manieren in de waardering worden verwerkt.

Als de inschatting van de resterende levensduur op de waardepeildatum langer is dan eerder werd verondersteld, doordat er een renovatie heeft plaatsgevonden, of dat, op basis van de technische staat van het object, het object langer geschikt zal zijn voor het beoogde gebruik, kan de levensduur worden verlengd. In dat geval wordt de verwachte resterende levensduur opnieuw geschat. Deze inschatting wordt vertaald naar een verwachte totale levensduur voor het object en wordt er een nieuw correctiepercentage berekend op basis van de restwaarde, de leeftijd en de totale levensduur van het object. Er moet, op het moment dat sprake is van een veranderde inschatting van de resterende levensduur, ook bekeken worden of er invloed van deze levensduurverlenging is op de restwaarde.

Als sprake is van een zodanige renovatie dat (bijna volledig) sprake is van nieuwbouw, dan kan met behulp van de taxatiewijzer en de stichtingskosten van vergelijkbare objecten een nieuwe inschatting gemaakt worden van de gecorrigeerde vervangingswaarde van het object. Het wordt dan gewaardeerd alsof sprake is van nieuwbouw. Daarbij wordt uitgegaan van een nieuw “bouwjaar” en wordt eveneens de restwaarde en de levensduur opnieuw ingeschat. Dit kan bijvoorbeeld ook worden toegepast op afzonderlijke onderdelen, zodat de afbouw/inrichting en installaties worden getaxeerd met een nieuw bouwjaar, terwijl voor de ruwbouw sprake is van een correctie op basis van het oorspronkelijke bouwjaar van het pand.

Bronnen
VNG Taxatiewijzer, Algemeen.
Hoge Raad 31 januari 2020, ECLI:NL:HR:2020:169, Belastingblad 2020/122.
Hoge Raad 23 oktober 2020, ECLI:NL:HR:2020:1671, Belastingblad 2020/472.

8.3 De functionele veroudering

8.3.1 Wanneer wordt een correctie voor functionele veroudering toegepast?

Bij objecten die worden gewaardeerd op de gecorrigeerde vervangingswaarde kunnen omstandigheden voorkomen die een correctie op de waarde rechtvaardigen die groter is dan de

"normale" correctie vanwege het feit dat het object verouderd. Omdat de gecorrigeerde vervangingswaarde de waarde die het object voor de eigenaar zelf heeft, weergeeft, zal er bij de waardering rekening gehouden moeten worden met de mate waarin een object kan voldoen aan de eisen die de eigenaar aan het object stelt. Deze omstandigheden kunnen worden onderscheiden in vier categorieën.

Economische veroudering
Als door omstandigheden anders dan de gebruikelijke veroudering, maatschappelijk of economisch gezien minder behoefte bestaat aan het object, zal de waarde hiervoor moeten worden gecorrigeerd. Hierbij moet worden gedacht aan een schoolgebouw dat door een sterke afname van het aantal (potentiële) leerlingen veel groter is dan noodzakelijk of een havengebonden object dat door het toenemen van het gemiddelde formaat van schepen een steeds kleiner wordende groep schepen kan bedienen.

Verandering van bouwwijze
Ook wanneer de bouwwijze van het object aanzienlijk duurder is dan de hedendaagse bouwmethoden die zouden worden toegepast wanneer een vergelijkbaar object nieuw zou worden gebouwd, dan moet hiervoor worden gecorrigeerd. Immers, de vervangingswaarde van het object is lager, omdat de huidige eigenaar een vergelijkbaar object tegen lagere kosten zou kunnen (laten) ontwikkelen.

Belemmering in gebruiksmogelijkheden
Wanneer de gebruiksmogelijkheden van het object sterk zijn beperkt en het object, ten opzichte van vergelijkbare objecten minder geschikt is te gebruiken voor het doel waarvoor het gesticht is, kan de waarde hiervoor worden gecorrigeerd. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de capaciteit van een evenementenlocatie is verminderd als gevolg van veranderde regelgeving rondom de brandveiligheid, of wanneer strengere milieuwetgeving de productie van een fabriek beperkt.

Excessieve gebruikskosten
Als vierde kan een correctie toegepast worden wanneer het gebruik van het object tot aanzienlijk hogere kosten leidt dan bij een vergelijkbaar (nieuwer) object. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als het object slecht is geïsoleerd en hierdoor veel meer energie verbruikt dan vergelijkbare objecten met een vergelijkbare correctie voor technische veroudering. Voor de eigenaar heeft het object als gevolg van deze hogere gebruikskosten een lagere waarde dan vergelijkbare objecten zouden hebben.

8.3.2 Hoe wordt de factor voor functionele veroudering bepaald?

De factor voor functionele veroudering wordt bepaald door de volgende aspecten af te wegen:

- de behoefte die nog bestaat aan dit object;
- de verandering van bouwwijze;
- de belemmeringen voor het normale productieproces;
- excessieve gebruikskosten.

Voor elk van deze elementen wordt een factor bepaald. Vermenigvuldiging van die factoren levert de correctiefactor voor functionele veroudering. Voor elk van deze factoren is de basiswaarde 1.00. Alleen wanneer het te taxeren object significant afwijkt van een functioneel object op één van de genoemde aspecten, wordt een lagere factor gehanteerd.

Bronnen
Artikel 4, tweede lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

8.3.3 Kan er ook functioneel worden gecorrigeerd op de restwaarde?

Ja. Immers met het begrip restwaarde wordt in het kader van de Wet WOZ de technische restwaarde bedoeld, dus de restwaarde aan het eind van de ingeschatte levensduur. Een object kan een hoge technische restwaarde hebben bijvoorbeeld omdat het object zodanig geconstrueerd is dat hergebruik goed mogelijk is. Wanneer het object echter een lage of geen economische betekenis meer heeft, moet een verdere correctie plaatsvinden om de gecorrigeerde vervangingswaarde te bepalen. De gecorrigeerde vervangingswaarde kan hierdoor in verband met het ontbreken van een economische betekenis lager zijn dan de technische restwaarde.

Overigens kan deze hoge functionele correctie wel betekenen dat de marktwaarde (de waarde voor een willekeurige andere gegadigde) hoger is dan de gecorrigeerde vervangingswaarde (de waarde voor de huidige eigenaar). In dat geval wordt de hogere marktwaarde als WOZ-waarde gehanteerd.

8.3.4 Leidt een overschot/tekort aan ruimte tot een hogere correctie voor functionele veroudering?

Een overschot aan ruimte kan aanleiding zijn een correctie voor functionele veroudering toe te passen, wegens economische veroudering. Een tekort aan ruimte is geen aanleiding een correctie voor economische veroudering toe te passen, omdat het object in die situatie volledig benut wordt en de eigenaar altijd de mogelijkheid heeft ruimte elders te betrekken.

Als sprake is van een te kleine maatvoering van ruimten, waardoor de gebruiksmogelijkheden beperkt worden, kan wel sprake zijn van een correctie voor functionele veroudering wegens belemmering van de gebruiksmogelijkheden. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een industrieel complex dat logistiek niet meer goed bereikbaar is met moderne vervoermiddelen.

8.3.5 Welke invloed heeft een voorgenomen sloop op de factor voor functionele veroudering?

Een voorgenomen sloop heeft in beginsel geen invloed op de factor voor functionele veroudering. Zoals een voorgenomen sloop kan functioneren als signaal dat de technische levensduur verstreken is, kan een voorgenomen sloop ook het signaal zijn dat het eind van de economische levensduur bereikt is. Het feit dat er geen behoefte meer bestaat aan het object, dat het productie-proces belemmerd wordt of dat de gebruikskosten excessief zijn, leidt dan tot het besluit tot sloop. Het enkele besluit tot sloop zelf heeft geen effect op de factor voor functionele veroudering, maar mogelijk wel op de genoemde elementen van de functionele/economische veroudering.

Bronnen

Hoge Raad 25 oktober 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA7837, Belastingblad 2001/643.
Hof 's-Gravenhage 31 januari 2001, ECLI:NL:GHSGR:2001:AS2465, Belastingblad 2002/5.
Hof Amsterdam 12 april 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AT4101, Belastingblad 2005/698.

8.3.6 Leidt de aanwezigheid van bodemverontreiniging tot een correctie voor functionele veroudering?

Wanneer de aanwezigheid van bodemverontreiniging zodanig is dat dit de waarde die het object voor de eigenaar zelf heeft, beïnvloedt, kan hiervoor een correctie voor functionele veroudering worden toegepast. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de verontreiniging er toe leidt dat het gebruik van het object wordt belemmerd, beperkt of niet meer is toegestaan. De kosten die de eigenaar moet maken als gevolg van de verplichting om de grond te saneren, kunnen leiden tot een aftrek op de waarde los van de correctie voor functionele veroudering.

8.3.7 Kunnen politieke of maatschappelijke omstandigheden leiden tot een hogere (of lagere) functionele veroudering?

Ja. Economische, maatschappelijke en politieke omstandigheden op de waardepeildatum kunnen leiden tot een extra aftrek wegens functionele veroudering. Hierbij valt te denken aan gewijzigde marktomstandigheden als vraag en aanbod, onzekere toekomstige (politieke) vooruitzichten en de (gestegen of gedaalde) prijs van een product.

Bronnen

Hoge Raad 11 augustus 2017, ECLI:NL:HR:2017:1610, Belastingblad 2017/337.
Hof 's-Hertogenbosch 7 februari 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:454, Belastingblad 2019/210.

8.3.8 Kan ook de vervangingswaarde van grond functioneel worden gecorrigeerd?

Nee. De gecorrigeerde vervangingswaarde wordt bepaald door uit te gaan van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstallen en van de waarde van de grond. De correctie voor functionele veroudering heeft uitsluitend betrekking op de opstallen.

Op het moment dat de oorzaak van de functionele veroudering eveneens tot gevolg heeft dat er een overschot aan grond is met de betreffende bestemming, zal ook de grondwaarde (gronduitgifteprijzen van de gemeente) neerwaarts worden bijgesteld.

Bronnen
Hoge Raad 29 januari 2016, ECLI:NL:HR:2016:144, Belastingblad 2016/120.

8.3.9 Moet de factor voor functionele veroudering van een onroerende zaak die door bestemming “incourant” is (bijvoorbeeld museum) zodanig worden vastgesteld dat de gecorrigeerde vervangingswaarde overeenkomt met de marktwaarde gebaseerd op de exploitatie (DCF-methode)?

Nee. Uit de marktanalyse kan blijken dat er bijvoorbeeld nieuwe musea worden gebouwd, waarin veel hogere investeringen worden gedaan, dan vanuit de financiële exploitatie verklaard kan worden. Deze hogere investeringen geven aan dat de huidige gebruiker (vaak met steun van subsidies) niet alleen uit financiële overwegingen heeft geïnvesteerd, maar ook om andere redenen. Deze objecten voorzien in een maatschappelijke behoefte. Het feit dat deze investeringen in de praktijk worden gedaan, leidt tot de conclusie dat deze maatschappelijke behoefte ook tot uitdrukking komt in de investeringen die worden gedaan. De vervangingswaarde van bijvoorbeeld een museum is daarom hoger dan uit de financiële exploitatie afgeleid kan worden.

8.4 De bedrijfswaarde

8.4.1 Wat is in het kader van de Wet WOZ de bedrijfswaarde?

De bedrijfswaarde is een bijzondere vorm van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Evenals bij de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt gekeken naar de waarde die het object voor de huidige eigenaar/gebruiker heeft. De bedrijfswaarde kan uitsluitend van toepassing zijn voor commercieel geëxploiteerde niet-woningen. Bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt rekening gehouden met de economische situatie in de branche waartoe het bedrijf dat de onroerende zaak gebruikt behoort. Deze economische situatie in de branche is ook bepalend voor de “maatschappelijke” behoefte aan het object en daarmee voor de factor voor functionele veroudering. Deze bedrijfswaarde is wel afhankelijk van de economische situatie in de branche, maar niet direct van de economische situatie in een bedrijf. Slechte bedrijfsvoering heeft geen invloed op de waarde in het kader van de Wet WOZ.

Bronnen
Memorie van Toelichting Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ, Stcrt. 1994, 252.

8.4.2 Hoe wordt de bedrijfswaarde bepaald?

Bij het bepalen van de bedrijfswaarde wordt vanuit de bedrijfsvoering door de huidige eigenaar/gebruiker de waarde bepaald die de onroerende zaak in economische zin voor de huidige eigenaar vertegenwoordigt. Aan de hand van de ongecorrigeerde vervangingswaarde en deze “bedrijfswaarde” wordt de juiste factor voor functionele veroudering bepaald. Omdat de bedrijfswaarde tot uitdrukking komt in de factor die wordt gebruikt om de ongecorrigeerde vervangingswaarde te corrigeren zal de bedrijfswaarde nooit hoger liggen dan de gecorrigeerde vervangingswaarde van het object.

De bedrijfswaarde wordt dus afgeleid uit de kosten en opbrengsten (de bedrijfsvoering) die voor het bedrijf met de desbetreffende onroerende zaak samenhangen. Voor het berekenen van de bedrijfswaarde wordt in de literatuur en jurisprudentie een aantal methoden beschreven zoals:

1. het uitgaan van de balanswaardering onder toepassing van afwaardering wegens lagere winstgevendheid;
2. het uitgaan van de waarde van onroerende zaken die voor de eigenaar hetzelfde nut opleveren als de te waarderen onroerende zaak;
3. het uitgaan van winstverwachtingen gebaseerd op resultaten uit de afgelopen jaren;
4. het uitgaan van de contante waarde van de toekomstige ontvangsten en de toekomstige uitgaven, samenhangend met de productie waarvoor de onroerende zaak wordt gebruikt (de DCF-methode of OCF-variant).

Anders dan bij het gebruik van de discounted-cash-flowberekening voor het bepalen van de marktwaarde (waarbij immers de meest gerede gegadigde bepalend is voor de waarde) zijn voor het bepalen van de bedrijfswaarde de uitgaven en inkomsten van de huidige eigenaar/gebruiker maatgevend.

Hierbij is het wel van belang of de resultaten (lage inkomsten of hoge uitgaven) reëel en marktconform voor de desbetreffende bedrijfstak zijn.

Bronnen

Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken artikel 4, vierde lid.
Hoge Raad 18 januari 2008, ECLI:NL:HR:2008:BC1904, Belastingblad 2008/619.
Hoge Raad 8 april 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ0421, Belastingblad 2011/643.
Hof Arnhem-Leeuwarden 30 oktober 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:9442.
Hof 's-Hertogenbosch 7 februari 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:454, Belastingblad 2019/210.

8.4.3 Kan de WOZ-waarde van een object op de bedrijfswaarde worden bepaald, als de exploitatie afhankelijk is van subsidies?

Er is sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie indien er oogmerk is om winst te behalen. De omstandigheid dat subsidies van belang zijn voor de exploitatie, brengt niet noodzakelijkerwijs met zich mee dat die onroerende zaak niet in de commerciële sfeer wordt gebezigd. Desalniettemin hangt de uitkering van subsidies of exploitatiebijdragen vaak samen met een verplichting voor de ondermemer om bij te dragen aan bredere doelstellingen dan uitsluitend het behalen van winst.

Bronnen

Hoge Raad 8 juli 1992, nr. 27.678, Belastingblad 1992/801.
Hof Arnhem 13 april 2001, ECLI:NL:GHARN:2001:AD3534, Belastingblad 2002/415.
Hof Amstedam 24 december 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:5642, Belastingblad 2016/78.
Hoge Raad 17 maart 2017, ECLI:NL:HR:2017:443.
Hof Amsterdam 5 februari 2019, nr. 17/00251, ECLI:NL:GHAMS:2019:4408.
Hof Amsterdam 24 december 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:3447, Belastingblad 2021/107.

8.5 De benuttingswaarde

8.5.1 Wat is de benuttingswaarde?

De benuttingswaarde is een vorm van de gecorrigeerde vervangingswaarde die wordt bepaald bij objecten met een cultuurhistorische betekenis. De benuttingswaarde bij dergelijke onroerende zaken wordt bepaald door een zodanige factor voor functionele veroudering toe te passen dat de berekende gecorrigeerde vervangingswaarde overeenkomt met de waarde die de onroerende zaak voor de eigenaar heeft. Door het hanteren van de benuttingswaarde wordt voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van het object wordt toegerekend aan de huidige eigenaar/gebruiker, terwijl deze cultuurhistorische waarde met name voor de maatschappij van belang is. Wanneer de marktwaarde van objecten met een cultuurhistorische betekenis hoger is dan de benuttingswaarde, wordt de WOZ-waarde onverkort bepaald op de marktwaarde.

Bronnen

Artikel 4, derde lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

8.5.2 Hoe wordt de benuttingswaarde bepaald?

Voor het bepalen van de benuttingswaarde van een object met cultuurhistorische betekenis gelden in hoofdlijnen de algemene regels voor de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De cultuurhistorische waarde heeft in de meeste gevallen primair betrekking op de waarde van het object voor de maatschappij en niet op de waarde voor een individuele gegadigde. Het bijzondere karakter van deze objecten moet tot uitdrukking worden gebracht in de factor voor de functionele veroudering. Overeenkomstig de algemene uitgangspunten voor de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt ook bij de bepaling van de benuttingswaarde uitgegaan van een waarde van de grond gebaseerd op uitgifteprijzen en van een vervangingswaarde van de opstal gebaseerd op de kosten die gemaakt moeten worden voor de herbouw van het desbetreffende object. De vervangingswaarde heeft betrekking op actuele stichtingskosten voor een in beginsel identiek vervangend object op het moment van de waardepeildatum. Deze vervangingswaarde dient gecorrigeerd te worden voor zowel de technische- als de functionele veroudering.

De hoogte van de correctie voor functionele veroudering wordt bij het bepalen van de benuttingswaarde berekend op een zodanige wijze dat de waarde overeenkomt met de waarde (het nut) die het object heeft voor de huidige eigenaar. De waarde komt daarmee overeen met de waarde van een object dat voor de eigenaar wel hetzelfde nut heeft maar geen cultuurhistorische betekenis vertegenwoordigt.

Wanneer de benuttingswaarde onder de marktwaarde van het object ligt, dient voor de WOZ-beschikking de marktwaarde (de hoogste) te worden gebruikt.

Bronnen

Hoge Raad 5 juni 1996, ECLI:NL:HR:1996:BI5433, Belastingblad 1996/430.
Hoge Raad 20 juni 2003, ECLI:NL:HR:2003:AH0931.
Hof 's-Hertogenbosch 23 juli 2013, ECLI:NL:GHSHE:2013:3382, Belastingblad 2013/482.
Hof Den Haag 28 oktober 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:3100.
Hoge Raad 31 januari 2020, ECLI:NL:HR:2020:169.
Hof Amsterdam 4 mei 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:1257.
Hoge Raad 14 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:25, Belastingblad 2022/68.

8.5.3 Welke invloed hebben subsidies op de hoogte van de benuttingswaarde?

Bij het beoordelen van de invloed van subsidies op de hoogte van de benuttingswaarde is van belang of er sprake is van een objectgebonden subsidie of een subjectgebonden subsidie. Als een subsidie voor iedereen gelijkwaardig beschikbaar is die een bepaald type object bezit of aanschaft, spreekt men van een objectgebonden subsidie. In dat geval is het offer dat een eigenaar zal moeten brengen lager. Aangezien de benuttingswaarde een vorm van de gecorrigeerde vervangingswaarde is, zal deze waarde in het geval er sprake is van objectgebonden subsidies lager zijn, dan wanneer geen subsidies beschikbaar zouden zijn.

Indien een subsidie uitsluitend aan specifieke (categorieën) eigenaren of gebruikers verstrekt wordt, is sprake van een subjectgebonden subsidie. In dat geval heeft deze subsidie geen invloed op de waarde van een object.

Bronnen

Hoge Raad 20 juni 2003, ECLI:NL:HR:2003:AH0931, Belastingblad 2003/840.
Hof ‘s-Gravenhage 18 december 2007, ECLI:NL:GHSGR:2007:BE9566.
Rechtbank Limburg, 30 april 2015, ECLI:NL:RBLIM:2015:3663, Belastingblad 2015/265.
Hof 's-Hertogenbosch 23 juli 2013, ECLI:NL:GHSHE:2013:3382.

8.5.4 Hoe wordt de factor voor functionele veroudering bepaald bij objecten waarbij de benuttingswaarde wordt berekend?

Voor het bepalen van de correctiefactor voor functionele veroudering moet overeenkomstig de algemene uitgangspunten voor de berekening van een gecorrigeerde vervangingswaarde rekening gehouden worden met vier elementen:

- bestaat er door technische, economische of maatschappelijke ontwikkelingen nog behoefte aan het gebruik dat van de onroerende zaak wordt gemaakt;
- zijn de stichtingskosten van het object in redelijke mate in overeenstemming met de benuttingsmogelijkheden of, in andere woorden, is het object in redelijke mate in overeenstemming met een referentie-object dat de eigenaar/gebruiker als vervangend object zou bouwen gezien de huidige benutting van het object met de cultuurhistorische betekenis;
- worden de normale activiteiten in het kader van de huidige benutting belemmerd door niet doelmatige inrichting van de ruimte;
- zijn de kosten (onder meer onderhoudskosten) voor de normale activiteiten in het kader van het huidig gebruik duidelijk hoger dan wanneer deze activiteiten plaats vinden in een zuiver functionele ruimte.

Wat betreft het tweede element speelt een verschil tussen de vervangingswaarde van het huidige object met cultuurhistorische betekenis en de vervangingswaarde van een referentieobject zonder cultuurhistorische betekenis met dezelfde gebruiksmogelijkheden, een vergelijkbaar bouwjaar en dezelfde aard en bestemming een belangrijke rol. De verhouding tussen beide vervangingswaarden geeft een indicatie voor dit element van de factor voor de functionele veroudering.

Als vierde element in de factor voor functionele veroudering kunnen eventuele excessieve gebruikskosten tot uitdrukking worden gebracht.

Wanneer bij het taxeren wordt uitgegaan van de kosten van een vervangend gebouw, dat voor de belastingplichtige hetzelfde nut oplevert als het te taxeren object, hoeven de (al dan niet excessieve) gebruikskosten van het te taxeren object vaak niet nogmaals als afzonderlijke correctiepost te worden aangemerkt. Afzonderlijk dient te worden beoordeeld of een verdere correctie aan de orde is.

Bronnen

Hof Leeuwarden 30 januari 1998, ECLI:NL:GHLEE:1998:BV3970.
Hoge Raad 8 april 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ0421, Belastingblad 2011/643.

HOOFDSTUK 9:

Onderbouwing van de waardebepaling

9.1 Uitgangspunten onderbouwing waardebepaling

1. Welke uitgangspunten gelden voor de onderbouwing van de waardebepaling?

9.2 Het taxatieverslag woningen

1. Moeten er altijd verkoopcijfers worden vermeld op het taxatieverslag woningen?
2. Moeten de WOZ-waarden van vergelijkingsobjecten worden vermeld op een taxatieverslag?
3. Moeten secundaire objectkenmerken worden vermeld op een taxatieverslag?
4. Moet de ontwikkeling van de WOZ-waarde worden vermeld op een taxatieverslag?
5. Moet de waarde van alle waarderelevante kenmerken afzonderlijk op het taxatieverslag worden benoemd?
6. Is het onderscheiden van de waarde van de grond en die van de opstallen verplicht?
7. Is het vermelden van een grondstaffel op het taxatieverslag verplicht?
8. Moet de taxatieonderbouwing in de WOZ-administratie vastliggen?

9.3 Het taxatieverslag niet-woningen

1. Mogen opgevraagde huurprijzen vermeld worden op het taxatieverslag of in een antwoord op een bezwaarschrift?
2. Mogen stichtingskosten en verkooptransactiegegevens van niet-woningen vermeld worden op het taxatieverslag of in een antwoord op een bezwaarschrift?
3. Hoe wordt op het taxatieverslag van een agrarisch object omgegaan met bedrijfsmatige geëxploiteerde cultuurgrond?

9.4 Het taxatieverslag objecten in aanbouw

1. Moeten op het taxatieverslag voor objecten in aanbouw marktgegevens worden vermeld?

9.1 Uitgangspunten onderbouwing waardebepaling

9.1.1 Welke uitgangspunten gelden voor de onderbouwing van de waardebepaling?

Het taxatieverslag moet inzicht geven in de opbouw van de WOZ-waarde. De modellen voor het taxatieverslag woningen en het taxatieverslag niet-woningen zijn vastgelegd in de bijlagen bij de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken.
Het taxatieverslag bevat, naast de tenaamstelling en aanduiding van het pand, een aantal kenmerken dat van belang is voor de waardebepaling. In ieder geval vermeldt het taxatieverslag het bouwjaar, het type object, de grootte van het pand en het perceel en eventuele aan- en bijgebouwen (de primaire objectkenmerken). Daarnaast kan melding worden gemaakt van bijzondere kenmerken die van belang zijn voor de waardebepaling, zoals de ligging of de staat van onderhoud (de secundaire objectkenmerken).

Verder geeft het taxatieverslag inzicht in de aansluiting op de markt. Bij woningen geschiedt dit door de vermelding van de verkoopprijzen (of eventueel de vastgestelde waarden) van ten minste drie vergelijkbare woningen. Bij niet-woningen wordt de opbouw van de taxatie weergeven (de huurwaarde en kapitalisatiefactor bij (voornamelijk) courante objecten of de stichtingskosten en correctiefactoren bij (voornamelijk) incourante en agrarische objecten).

Voor het controleren van de kwaliteit van de taxaties en de onderbouwing zijn door de Waarderingskamer beoordelingsprotocollen opgesteld. Er zijn beoordelingsprotocollen ontwikkeld voor:

- taxaties woningen;
- taxaties courante niet-woningen;
- taxaties incourante niet-woningen;
- taxaties agrarische objecten.

Bronnen
Waarderingsinstructie 2017, deel III Beoordelingsprotocollen.

9.2 Het taxatieverslag woningen

9.2.1 Moeten er altijd verkoopcijfers worden vermeld op het taxatieverslag woningen?

Ja, de taxatie van woningen geschiedt altijd door de vergelijking met gerealiseerde verkoopcijfers. Het taxatieverslag moet deze taxatie voor de belanghebbende inzichtelijk maken. Daarom vormen de verkoopcijfers van vergelijkbare woningen een belangrijk onderdeel van het taxatieverslag woningen en moet dit onderdeel in beginsel altijd worden gevuld.

Er zijn woningen of categorieën woningen waarbij geen verkoopcijfers van goed vergelijkbare woningen beschikbaar zijn. Dit doet zich bijvoorbeeld voor bij huurwoningen in een buurt waar alle woningen door een woningbouwvereniging worden geëxploiteerd en dus geen verkoopcijfers beschikbaar zijn. In deze wijken kan het onderling vergelijken van de vastgestelde waarde van enkele typen woningen meer informatie geven dan een verkoopprijs uit een geheel andere wijk.

Ook in specifieke marktsegmenten (bijvoorbeeld top van de markt, bejaardenwoningen/wooneenheden in zorgcomplexen) zijn soms onvoldoende vergelijkbare panden verkocht, zodat het melden van de meest vergelijkbare transactie voor de belanghebbende de taxatie niet inzichtelijk maakt. Ook in die gevallen is de vergelijking met de vastgestelde waarden van enkele wel vergelijkbare panden voor de belanghebbende duidelijker.

Indien mogelijk heeft het vermelden van verkochte woningen altijd de voorkeur. Ook de rechter zal bij een beroepsprocedure meer belang hechten aan verkoopcijfers van vergelijkbare woningen dan aan de vastgestelde waarde van vergelijkbare objecten.

Bronnen

Artikel 6 en bijlage 4 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.
Hoge Raad 29 november 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA8610.
Hof 's-Hertogenbosch 22 april 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:1639.

9.2.2 Moeten de WOZ-waarden van vergelijkingsobjecten worden vermeld op een taxatieverslag?

Ja, van de woningen waarmee wordt vergeleken, worden naast het verkoopcijfer ook de vastgestelde WOZ-waarde en de objectkenmerken vermeld.

Bronnen
Artikel 6 en bijlage 4 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

9.2.3 Moeten secundaire objectkenmerken worden vermeld op een taxatieverslag?

Het is niet wettelijk verplicht dat secundaire objectkenmerken op het taxatieverslag worden vermeld. In het Model taxatieverslag zijn alleen de primaire objectkenmerken opgenomen.

Het is wel toegestaan de secundaire objectkenmerken te vermelden. Het Model taxatieverslag verbiedt niet om aanvullende gegevens op te nemen. Met het oog op transparantie in de richting van belanghebbende en de wenselijkheid om in een zo vroeg mogelijk stadium aan de belanghebbende de op de zaak betrekking hebbende stukken te verstrekken, heeft het wel de voorkeur om de secundaire objectkenmerken die gebruikt zijn bij de waardebepaling ook te vermelden op het taxatieverslag.

Bronnen
Artikel 6 en bijlage 4 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

9.2.4 Moet de ontwikkeling van de WOZ-waarde worden vermeld op een taxatieverslag?

Ja, in het Model taxatieverslag is de verandering van de WOZ-waarde ten opzichte van de vorige vastgestelde WOZ-waarde opgenomen.

Bronnen
Artikel 6 en bijlage 4 van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

9.2.5 Moet de waarde van alle waarderelevante kenmerken afzonderlijk op het taxatieverslag worden benoemd?

Nee. Het is niet mogelijk elk (waarderelevant) objectkenmerk dat is gebruikt voor de onderlinge vergelijking te vertalen in een afzonderlijke waarde. Vaak beïnvloeden de verschillende kenmerken elkaar en is het niet altijd mogelijk of gewenst om van elk afzonderlijk kenmerk de invloed op het waardeverschil ten opzichte van vergelijkbare objecten te kwantificeren.

Op het taxatieverslag worden wel de deelobjecten (bijvoorbeeld berging, garage, dakkapel) met hun kenmerken getoond. Het Model taxatieverslag verbiedt niet om aanvullende gegevens op te nemen. Met het oog op transparantie in de richting van belanghebbende en de wenselijkheid om in een zo vroeg mogelijk stadium aan de belanghebbende de op de zaak betrekking hebbende stukken te verstrekken, kunnen sommige waarderelevante kenmerken eventueel afzonderlijk op het taxatieverslag worden benoemd.

9.2.6 Is het onderscheiden van de waarde van de grond en die van de opstallen verplicht?

Nee. Het is verplicht bij de waardebepaling op een goede manier rekening te houden met onderlinge verschillen tussen objecten. Voor woningen betekent dit onder andere dat in het geval van twee vergelijkbare opstallen, het verschil in de grootte van het perceel in de waarde van de beide objecten tot uitdrukking moet komen.

Het maken van een onderscheid tussen de waarde die moet worden toegekend aan de grond en de waarde die moet worden toegekend aan de opstallen is in de praktijk vaak alleen rekenkundig mogelijk, omdat de koper en verkoper in de overeengekomen prijs geen onderscheid maken tussen een bedrag voor de grond en voor de opstal. Daarom wordt ook op het taxatieverslag geen afzonderlijke waarde voor de grond en voor de opstal vermeld, maar wordt uitsluitend de totale WOZ-waarde getoond. Veel taxatiepakketten houden echter wel rekening met een waarde per onderdeel.

Het Model taxatieverslag verbiedt niet om aanvullende gegevens op te nemen. Met het oog op transparantie in de richting van belanghebbende en de wenselijkheid om in een zo vroeg mogelijk stadium aan de belanghebbende de op de zaak betrekking hebbende stukken te verstrekken, kan een dergelijk onderscheid wel afzonderlijk op het taxatieverslag worden benoemd.

Bij woningen in aanbouw, welke op de vervangingswaarde worden gewaardeerd, is het wel verplicht de waarde van de grond en de opstallen te onderscheiden.

9.2.7 Is het vermelden van een grondstaffel op het taxatieverslag verplicht?

Nee, een grondstaffel is een hulpmiddel om de waarde die moet worden toegekend aan de grond te taxeren dan wel het verschil in waarde als gevolg van een afwijkende kavelgrootte ten opzichte van objecten waarmee vergeleken is, in te schatten. Met behulp van de grondstaffel kan ervoor worden gezorgd dat de invloed op de waarde van een extra vierkante meter grond verandert, naarmate een perceel groter of kleiner is. Op die manier wordt het mogelijk om de waarde te bepalen van een object door een vergelijking te maken met objecten die op een grotere of kleinere kavel gelegen zijn.

Het toepassen van diverse (grond)staffels is niet verplicht, maar het kan wel een goede manier zijn om de resultaten van de marktanalyse op een systematische manier te gebruiken bij de taxatie.

Omdat het gebruik van een grondstaffel een hulpmiddel is dat niet in alle taxatiemodellen wordt toegepast, is het niet verplicht om in het taxatieverslag inzage te geven in de opbouw van de waarde van het grondcomponent in de totale taxatie van de woning. Bij het beoordelen en vergelijken van de waarde is de WOZ-waarde van het gehele object van belang.
Het is wel toegestaan de grondstaffels zoals deze bij het onderhavige object zijn toegepast te vermelden. Het Model taxatieverslag verbiedt niet om aanvullende gegevens op te nemen.
Met het oog op transparantie in de richting van belanghebbende en de wenselijkheid om in een zo vroeg mogelijk stadium aan de belangheb-bende alle op de zaak betrekking hebbende stukken te verstrekken, heeft het wel de voorkeur om de toepgepaste grondstaffels te vermelden als deze ook daadwerkelijk bij de taxatie zijn gehanteerd.

Bronnen
Hoge Raad 17 augustus 2018, ECLI:NL:HR:2018:1316 en ECLI:NL:HR:2018:1315.

9.2.8 Moet de taxatieonderbouwing in de WOZ-administratie vastliggen?

Ja, iedereen die een WOZ-beschikking heeft ontvangen, kan verzoeken om een taxatieverslag. Dat betekent dat ook een nieuwe eigenaar die in de loop van het kalenderjaar verzoekt om een beschikking, een taxatieverslag moet kunnen krijgen. Om aan al deze verzoeken te kunnen voldoen, is het noodzakelijk dat de gemeente eenvoudig het taxatieverslag kan vervaardigen uit de WOZ-administratie.

Bronnen

Artikel 40, tweede lid, van de Wet WOZ.

9.3 Het taxatieverslag niet-woningen

9.3.1 Mogen opgevraagde huurprijzen vermeld worden op het taxatieverslag of in een antwoord op een bezwaarschrift?

Nee dat mag niet. De wetgever heeft bepaald dat op het taxatieverslag voor courante niet-woningen de huurprijzen van de objecten waarmee vergeleken wordt, niet worden getoond.

Bij de vraag in hoeverre huurgegevens van vergelijkbare panden toch gedeeld mogen worden met derden ter onderbouwing van de waarde in een bezwaarprocedure, zal een belangenafweging gemaakt moeten worden tussen bekendmaking en geheimhouding. Dit is vergelijkbaar met de toetsing die moet worden verricht in het kader van artikel 3:4 Algemene wet bestuursrecht. De voor één of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Indien ter onderbouwing van de waarde huurprijzen van vergelijkbare objecten worden verstrekt, moet aangegeven worden op welk object deze huurprijs betrekking heeft. Het is bij een waardering die is gebaseerd op vergelijking met andere objecten van essentieel belang om te weten om welke referentieobjecten het precies gaat. Zonder dit gegeven kan een belastingplichtige de door de heffingsambtenaar verstrekte gegevens niet controleren.

Bronnen
Hof 's-Hertogenbosch 19 juni 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:1818, Belastingblad 2014/320.
Hof 's-Hertogenbosch 13 april 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:1635.
Hof Den Haag 9 januari 2019, nr. 18/00386, ECLI:NL:GHDHA:2019:17.
Hof 's-Hertogenbosch 3 oktober 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:3627.

9.3.2 Mogen stichtingskosten en verkooptransactiegegevens van niet-woningen vermeld worden op het taxatieverslag of in een antwoord op een bezwaarschrift?

Wanneer een verkoopcijfer is opgenomen in de openbare registers, kan het desbetreffende verkoopcijfer worden vermeld. De overige gegevens, zoals opgevraagde stichtingskosten worden alleen vermeld op het taxatieverslag van het betreffende object zelf.

Bij de vraag in hoeverre (niet openbare) verkoopcijfers en stichtingskosten van vergelijkbare panden toch gedeeld mogen worden met derden ter onderbouwing van de waarde in een bezwaarprocedure, zal een belangenafweging gemaakt moeten worden tussen bekendmaking en geheimhouding. Dit is vergelijkbaar met de toetsing die moet worden verricht in het kader van artikel 3:4 Algemene wet bestuursrecht. De voor één of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

9.3.3 Hoe wordt op het taxatieverslag van een agrarisch object omgegaan met bedrijfsmatige geëxploiteerde cultuurgrond?

Op het taxatieverslag van een agrarisch object wordt vermeld uit welke kadastrale percelen het object bestaat en wat de oppervlakte van deze percelen is. Daarnaast wordt afzonderlijk vermeld welke grond meegetaxeerd wordt. Deze meegetaxeerde grond betreft de ondergrond van de gebouwen en de grond die dienstbaar is aan de gebouwen. Het verschil tussen de totale oppervlakte van het object en de meegetaxeerde oppervlakte gebouwd is de oppervlakte van de vrijgestelde cultuurgrond. Deze oppervlakte wordt niet afzonderlijk vermeld, maar kan dus wel worden afgeleid uit het taxatieverslag. De oppervlakte van de vrijgestelde cultuurgrond wordt door het waterschap gebruikt voor de watersysteemheffing op de ongebouwde onroerende zaken. In de Waarderingsinstructie is een voorbeeld van een taxatieverslag voor een agrarisch object opgenomen.

9.4 Het taxatieverslag objecten in aanbouw

9.4.1 Moeten op het taxatieverslag voor objecten in aanbouw marktgegevens worden vermeld?

Nee dit hoeft niet. Van objecten in aanbouw wordt de waarde bepaald op basis van de vervangingswaarde. Het taxatieverslag bestaat daarom voornamelijk uit de opbouw van de stichtingskosten en informatie over de voortgang van de bouw. Op het taxatieverslag worden daarnaast uitsluitend marktgegevens van het object zelf getoond, indien beschikbaar. Als marktgegeven kunnen eventueel vrij-op-naam-prijzen worden vermeld.Tot slot is het aan te raden om de situatie op of rondom 1 januari te fotograferen en deze foto op het taxatieverslag te tonen.

HOOFDSTUK 10:
Kwaliteitsbewaking

10.1 De kwaliteitsbewaking van de waardering van woningen

1. Hoe moet de kwaliteitscontrole van de woningwaardering worden uitgevoerd?
2. Moeten vraagprijzen worden betrokken in de kwaliteitscontroles?
3. Welke tijdlijn kan worden gebruikt bij de kwaliteitsbewaking van modelmatige waardebepaling van woningen?
4. Welke aspecten moeten ten minste worden betrokken in de kwaliteitscontrole van de woningtaxaties?
5. Hoe kan de aansluiting op het marktniveau worden gecontroleerd?
6. Hoe kunnen de onderlinge waardeverhoudingen worden gecontroleerd?
7. Wat zijn de kwaliteitseisen die gesteld worden aan het taxatieverslag woningen?
8. Tot en met welke maand moeten de vraag- en verkoopcijfers worden betrokken in de kwaliteitscontrole?

10.2 De kwaliteitsbewaking van niet-woningen

1. Hoe moet de kwaliteitsbewaking van de waardering van courante niet-woningen geborgd worden?
2. Hoe moet de kwaliteitsbewaking van de waardering van incourante niet-woningen geborgd worden?
3. Hoe moet de kwaliteitsbewaking van de waardering van agrarische objecten geborgd worden?
4. Moeten stichtingskosten worden betrokken in de kwaliteitscontroles?
5. Moeten transactiecijfers van incourante objecten worden betrokken in de kwaliteitscontroles?
6. Moeten transactiecijfers van agrarische objecten worden betrokken in de kwaliteitscontroles?
7. Welke tijdlijn geldt als richtlijn voor de waardebepaling van niet-woningen?

10.1 De kwaliteitsbewaking van de waardering van woningen

10.1.1 Hoe met de kwaliteitscontrole van de woningwaardering worden uitgevoerd?

Bij de jaarlijkse waardering van woningen wordt gebruik gemaakt van modelmatige waardebepaling. De resultaten uit de marktanalyse vormen een belangrijke basis voor het inrichten van het taxatiemodel. Door kwaliteitscontrole van de resultaten uit het model (modelwaarden en modelonderbouwingen) wordt het taxatiemodel in een aantal stappen steeds verder geoptimaliseerd.

Met betrekking tot de modelmatige waardebepaling van woningen moeten de beheersingsmaatregelen borgen dat:

- het type model aansluit aan op de woningvoorraad, de beschikbare locatie- en objectkenmerken en op de beschikbare marktinformatie binnen de gemeente;
- het model alle primaire, secundaire objectkenmerken gebruikt die volgens de marktanalyse relevant zijn voor de waarde op de waardepeildatum;
- het model alle locatiekenmerken gebruikt die volgens de marktanalyse relevant zijn voor de marktwaarde op de waardepeildatum;
- de modelwaarde ,die het model berekent voor (nagenoeg) alle woningen, aansluit op de marktwaarde;
- het model de verkoopprijzen van ten minste vijf jaar voor de waardepeildatum en een half jaar na de waardepeildatum betrekt in de waardebepaling (als er voor een bepaald marktsegment voldoende recentere marktgegevens zijn, zal de invloed van de marktgegevens van enkele jaren voor de waardepeildatum beperkt zijn);
- de onderlinge verhoudingen tussen de modelwaarde van een getaxeerde woning en de modelwaarden van andere woningen overeenkomen met de onderlinge verhoudingen in marktwaarde. Dit moet ten minste blijken uit een vergelijking met 25 verkopen;

alle onderlinge (model)waardeverschillen te herleiden zijn tot verschillen in object- en locatiekenmerken.

Bij voorkeur wordt bij de kwaliteitscontrole van de WOZ-taxaties van woningen gebruik gemaakt van een controlemodel. Dit is een tweede taxatiemodel dat evenals het primaire model in een aantal stappen is geoptimaliseerd. Het controlemodel hoeft echter geen taxatieverslagen te kunnen genereren. Door de modeluitkomsten van het contolemodel systematisch te vergelijken met de modeluitkomsten van het primaire taxatiemodel, krijgt de taxateur een beter beeld van de kwaliteit van de modelwaarden die gebruikt worden om de WOZ-waarden vast te stellen.

Gemeenten kunnen voor de bewaking van de kwaliteit van de taxaties gebruik maken van verschillende beoordelingsprotocollen die op de website van de Waarderingskamer worden aangeboden.
Daarnaast biedt de Standaard voor Ratiocontroles een aantal belangrijke handreikingen.

Bronnen
Beoordelingsprotocollen Waarderingskamer
Standaard voor Ratiocontroles

10.1.2 Moeten vraagprijzen worden betrokken in de kwaliteitscontroles?

Ja, een systematische vergelijking tussen vraagprijzen en voorlopige WOZ-waarden is een belangrijke kwaliteitscontrole. Uiteraard moet daarbij rekening worden gehouden met de actuele marktomstandigheden.

Bronnen
Beoordelingsprotocol woningen

10.1.3 Welke tijdlijn kan worden gebruikt bij de kwaliteitsbewaking van modelmatige waardebepaling van woningen?

Met betrekking tot de kwaliteitsbewaking van de modelmatige waardebepaling kan de volgende tijdlijn als leidraad gebruikt worden:

- uiterlijk vier maanden na de waardepeildatum (1 mei) worden de ten behoeve van de kwaliteitscrontoles concrete toetsingsnormen vastgesteld. Daarbij is het aan te raden om ook gebruik te maken van de internationale standaard voor ratiocontroles;
- er moet een risicoanalyse liggen ten grondslag aan de toetsingsnormen die worden opgesteld. Als daar aanleiding voor is moeten daarin de volgende aspecten worden betrokken:
- de conclusies die zijn getrokken uit de permanente marktanalyse van de woningen;
- de conclusies die zijn getrokken uit bezwaarprocedures van de voorgaande herwaardering en uit de andere vormen van interactie met belanghebbenden;
- de conclusies die zijn getrokken over de juistheid van de geregistreerde objectkenmerken;
- de samenstelling van de woningvoorraad;
- uiterlijk vier maanden na de waardepeildatum (1 mei) wordt ten minste aan de hand van de woningen waarvan ook marktgegevens (vanaf een jaar voor de waardepeildatum) beschikbaar zijn, een eerste inschatting gemaakt van de te verwachten marktontwikkeling;
- uiterlijk elf maanden na de waardepeildatum (dus één maand voor het begin van het kalenderjaar: 1 december) is 90% van de woningen gecontroleerd en goed bevonden.

10.1.4 Welke aspecten moeten ten minste worden betrokken in de kwaliteitscontrole van de woningtaxaties?

In de kwaliteitscontrole van de woningtaxaties moet ten minste worden gekeken naar:

- de aansluiting van de modelwaarden op het marktniveau. Hiervan moet de juistheid aangetoond kunnen worden;
- de juistheid van de onderlinge waardeverhoudingen. Gelijke objectkenmerken moeten leiden tot gelijke modelwaarden en verschillen tussen modelwaarden moeten verklaard kunnen worden door verschillen in object- of locatiekenmerken. In dit kader moeten verschillen tussen verkochte en niet-verkochte woningen ook systematisch worden onderzocht;
- de waardeontwikkeling. De juiste aansluiting van modelwaarden op de taxatiewaarden naar de vorige waardepeildatum moet kunnen worden aangetoond;
- de risico's die samenhangen met het gekozen type taxatiemodel;
- de onderbouwende verkoopcijfers op het taxatieverslag. De mate waarin de vermelde verkoopcijfers herkenbaar is en bijdragen aan acceptatie van de WOZ-waarde door belanghebbende.

10.1.5 Hoe kan de aansluiting op het marktniveau worden gecontroleerd?

Om te beoordelen of taxaties aansluiten op het marktniveau is het belangrijk om een directe vergelijking te maken tussen een taxatie en de verkoopprijs van hetzelfde object.

De verhouding tussen een modelwaarde en een verkoopprijs wordt aangeduid als een ratio. Systematisch onderzoek naar de aansluiting van modelwaarden op verkoopprijzen wordt daarom wel aangeduid als "ratio controles". Ratiocontroles worden overal toegepast waar men de kwaliteit van taxaties wil beoordelen.

Er is een internationaal erkende norm/werkwijze voor het uitvoeren van systematische ratiocontroles. Dat is de door de IAAO (International Association of Assessing Officers) vastgestelde Standard on Ratio Studies. In Nederland is deze internationale norm ook het uitgangspunt voor de kwaliteitscontroles naar de aansluiting van de modelwaarden op marktniveau. Daarom is in overleg met de IAAO een Nederlandse vertaling gemaakt: Standaard voor Ratiocontroles.

Bronnen
Beoordelingsprotocollen Waarderingskamer
Standaard voor Ratiocontroles

10.1.6 Hoe kunnen de onderlinge waardeverhoudingen worden gecontroleerd?

Een belangrijk aspect bij het bepalen en vaststellen van de WOZ-waarde is controle van de onderlinge waardeverhoudingen. Deze controle bestaat uit een aantal onderdelen.

Het uitgangspunt is dat objecten met gelijke kenmerken, dezelfde waarde hebben en dat een verschil in (waarderelevante) kenmerken correct in de WOZ-waarde tot uitdrukking komt. Hierbij wordt bijvoorbeeld gecontroleerd of de waarden van verschillende typen woningen zich goed tot elkaar verhouden. Daarbij kan bijvoorbeeld worden onderzocht of de verhouding van de waarde van rijwoningen en vrijstaande woningen juist is. Dit kan worden gecontroleerd op basis van steekproeven en door op systematische wijze de waarden per vierkante meter te controleren.

Er is een internationaal erkende norm/werkwijze voor het uitvoeren van systematische ratiocontroles. Dat is de door de IAAO (International Association of Assessing Officers) vastgestelde Standard on Ratio Studies. In Nederland is deze internationale norm ook het uitgangspunt voor de kwaliteitscontroles naar de onderlinge waardeverhoudingen.

Hierin is beschreven dat de spreidingscoëfficiënt (COD) een van de meest bruikbare spreidingsmaten is om de consistente aansluiting op het marktniveau te onderzoeken. Ook de prijsgerelateerde spreidingscoëfficiënt (PRD) is een belangrijk kengetal om deze consistentie te beoordelen. Dit kengetal beoordeelt binnen een categorie of zowel de goedkopere woningen als de duurdere woningen op 100% van de marktwaarde zijn getaxeerd.

Bronnen
Standaard voor Ratiocontroles

10.1.7 Wat zijn de kwaliteitseisen die gesteld worden aan het taxatieverslag woningen?

Centraal staat de eis dat een huidig taxatieverslag woningen drie (dat worden er vijf), voor de burger goed herkenbare, verkochte woningen als onderbouwing moet bevatten. De vermelde woningen moeten wat betreft buurt, categorie, grootte en vastgestelde waarde de belanghebbende de mogelijkheid bieden voor een goede vergelijking. Voor een goede vergelijking moeten de vergelijkbare woningen minimaal aan de volgende criteria voldoen:

1. woningen in dezelfde buurt;
2. woningen van dezelfde categorie;
3. woningen met een verschil in vastgestelde waarde van maximaal 35%;
4. woningen met een verkoopdatum in de periode tussen een jaar voor de waardepeildatum en een jaar na de waardepeildatum. Voor categorieën woningen met weinig verkoopcijfers is een ruimere periode aanbevolen.

Indien geen of minder dan drie woningen verkocht zijn die voldoen aan deze criteria, worden verkochte woningen vermeld in dezelfde buurt van vergelijkbare categorie met een verschil in vastgestelde waarde van maximaal 35%, dan wel worden verkochte woningen vermeld in een vergelijkbare buurt van dezelfde categorie met een verschil in vastgestelde waarde van maximaal 35%. Minstens één vermelde woning moet in dezelfde buurt zijn gelegen. Het kan voorkomen dat er geen drie vergelijkbare, verkochte woningen aanwezig zijn, bijvoorbeeld voor een woning die gelegen is in een buurt met hoofdzakelijk huurwoningen of bijvoorbeeld voor specifieke, unieke woningen. In deze situaties kunnen ook niet-verkochte woningen (dus zonder verkoopprijs, maar met vastgestelde waarde) vermeld worden. Dit betekent woningen in dezelfde buurt van dezelfde categorie met een verschil in vastgestelde waarde van maximaal 35%.

10.1.8 Tot en met welke maand moeten de vraag- en verkoopcijfers worden betrokken in de kwaliteitscontrole?

In de kwaliteitscontrole moeten ten minste de verkoopcijfers van een jaar voor en een half jaar na de waardepeildatum worden betrokken. Dit is echter het minimum. Het is aan te raden om verkoopcijfers uit een langere periode in de kwaliteitscontrole te betrekken.

10.2 De kwaliteitsbewaking van niet-woningen

10.2.1 Hoe moet de kwaliteitsbewaking van de waardering van courante niet-woningen geborgd worden?

De interne beheersingsmaatregelen bij de gemeente moeten erop gericht zijn dat:

- er op een juiste wijze gebruik wordt gemaakt van de taxatiemethodiek zoals beschreven in de taxatiewijzer huurwaardekapitalisatie;
- er sprake is van een waardering waarbij gebruik wordt gemaakt van waardegroepen die tenminste is gebaseerd op categorie, ligging en grootte;
- het objectieve leegstandsrisico wordt meegewogen in het vaststellen van de kapitalisatiefactor;
- op basis van secundaire objectkenmerken de afwijking van de gemiddelde huurwaarde binnen de waardegroep wordt bepaald;
- er een logische spreiding is binnen waardegroepen van minimale en maximale huurprijs en kapitalisatiefactor;
- de kwaliteit van de gehanteerde marktgegevens gecontroleerd en gewaarborgd is;
- de getaxeerde waarden overeenstemmen met het gehanteerde taxatiemodel en dat dus uitsluitend in uitzonderingsgevallen met de getaxeerde waarde wordt afgeweken van de modelwaarde (beperkt aantal handmatige aanpassingen op modelwaarden).

10.2.2 Hoe moet de kwaliteitsbewaking van de waardering van incourante niet-woningen geborgd worden?

Met betrekking tot de waardebepaling van objecten met behulp van landelijke kengetallen moeten de interne beheersingsmaatregelen borgen dat:

- er bij de waardering op systematische- en correcte wijze gebruik gemaakt wordt van de landelijke kengetallen;
- alle afwijkingen ten opzichte van de kengetallen kunnen worden verklaard;
- de gekozen positie binnen de bandbreedte van de landelijke kengetallen onderbouwd is met geregistreerde objectkenmerken;
- bij objecten met een correctie voor functionele afschrijving van meer dan 20% deze correctie kan worden onderbouwd;
- de waarde van de grond op juiste wijze in de eindwaarde tot uitdrukking komt, waarbij de grondwaarde kan worden onderbouwd met lokale of regionale marktgegevens;
- de werktuigenvrijstelling juist wordt toegepast;
- indien van toepassing een vergelijking wordt gemaakt tussen de modelwaarde en de stichtingskosten.

10.2.3 Hoe moet de kwaliteitsbewaking van de waardering van agrarische objecten geborgd worden?

Met betrekking tot de waardebepaling van objecten met behulp van landelijke kengetallen moeten de interne beheersingsmaatregelen borgen dat:

- er bij de waardering op systematische- en correcte wijze gebruik gemaakt wordt van de landelijke kengetallen;
- er een controle moet zijn op de gehanteerde materiaalcodes
- alle afwijkingen ten opzichte van de kengetallen kunnen worden verklaard;
- de gekozen positie binnen de bandbreedte van de landelijke kengetallen onderbouwd is met geregistreerde objectkenmerken;
- de waarde van de grond op juiste wijze in de eindwaarde tot uitdrukking komt, waarbij de grondwaarde kan worden onderbouwd met lokale of regionale marktgegevens;
- de werktuigenvrijstelling juist wordt toegepast;
- indien van toepassing een vergelijking wordt gemaakt tussen de modelwaarde en het transactiecijfer.

10.2.4 Moeten stichtingskosten worden betrokken in de kwaliteitscontroles?

Ja. Als er van een incourant object in de gemeente actuele stichtingskosten beschikbaar zijn, dan moeten deze worden vergeleken met de uitkomst van de taxatie die tot stand is gekomen volgens de uitgangspunten van de landelijke taxatiewijzers.

10.2.5 Moeten transactiecijfers van incourante objecten worden betrokken in de kwaliteitscontroles?

Ja. Als er van een incourant object in de gemeente een actuele transactiecijfer beschikbaar is, dan moet deze worden vergeleken met de uitkomst van de taxatie die tot stand is gekomen volgens de uitgangspunten van de landelijke taxatiewijzers. Daarbij moet wel rekening gehouden worden of sprake is van een transactie gericht op voortzetting van het gebruik of een transactie gericht op transitie naar een andere bestemming. De vergelijking met een transactieprijs geeft een aanwijzing of de toegepaste correcties voor technische en functionele veroudering adequaat zijn.

10.2.6 Moeten transactiecijfers van agrarische objecten worden betrokken in de kwaliteitscontroles?

Ja. Als er van een agrarisch object in de gemeente een actuele transactiecijfer beschikbaar is, dan moet deze worden vergeleken met de uitkomst van de taxatie die tot stand is gekomen volgens de uitgangspunten van de landelijke taxatiewijzers. Daarbij moet het transactiecijfer wel worden geschoond voor bijvoorbeeld het feit dat ook cultuurgrond in de transactie is betrokken.

10.2.7 Welke tijdlijn geldt als richtlijn voor de waardebepaling van niet-woningen?

De (modelmatige) waardebepaling van niet-woningen is procesmatig ingepland om te voorkomen dat de waardebepaling leidt tot piek in de werkzaamheden vlak voor het begin van het kalenderjaar. Om het proces in de greep te houden, gelden met betrekking tot de (modelmatige) waardebepaling van niet-woningen de volgende criteria als richtlijn om een tijdige herwaardering te borgen:

- indien voor een soort niet-woningen een in samenwerking met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde landelijke taxatiewijzer beschikbaar is, dan kan de taxatie van deze objecten na het verschijnen van de betreffende taxatiewijzers uiterlijk op 1 mei aanvangen;
- uiterlijk zeven maanden na de waardepeildatum (1 augustus) is 20% van de niet-woningen getaxeerd;
- uiterlijk tien maanden na de waardepeildatum (1 november) is 90% van de niet-woningen getaxeerd;
- uiterlijk elf maanden na de waardepeildatum (dus één maand voor het begin van het kalenderjaar: 1 december) is 90% van de niet-woningen getaxeerd, gecontroleerd en goed bevonden.

HOOFDSTUK 11:
Waarderingsvoorschriften

11.1 Inhoud en betekenis waarderingsvoorschriften

1. Welke waarderingsvoorschriften gelden voor de uitvoering van de waardebepaling?

11.2 De marktwaarde

1. Is er een verschil tussen WOZ-waarde en de marktwaarde?
2. Heeft het bestemmingsplan of omgevingsplan invloed op de WOZ-waarde?
3. Heeft een agrarische bestemming invloed op de WOZ-waarde van een woonhuis?
4. Wat is de invloed van de verplichting tot permanente bewoning op de WOZ-waarde van een woonhuis in een toeristische omgeving?
5. Wat is de invloed van het verbod tot permanente bewoning op de WOZ-waarde van een recreatiewoning?

11.3 De gecorrigeerde vervangingswaarde

1. Kan de gecorrigeerde vervangingswaarde lager zijn dan de marktwaarde?
2. Kan bij een courant commercieel geëxploiteerde onroerende zaak de gecorrigeerde vervangingswaarde hoger zijn dan de marktwaarde?
3. Is het verplicht voor alle objecten zowel de gecorrigeerde vervangingswaarde als de marktwaarde te bepalen, om te kunnen vaststellen welke waarde hoger is?

11.4 De “ficties”

1. Welke ficties maken deel uit van de waarderingsvoorschriften voor de bepaling van de WOZ-waarde?
2. Moet er rekening gehouden worden met een anti-speculatiebeding (met of zonder een kettingbeding)?
3. Dient er bij de waardering rekening te worden gehouden met een kettingbeding dat regelt dat een woning verhuurd moet blijven?
4. Dient bij de waardering rekening te worden gehouden met de VVE-bijdrage?
5. Dient bij de waardering van serviceflats rekening te worden gehouden met servicekosten?
6. Dient bij de waardering rekening te worden gehouden met een splitsingsverbod?
7. Dient bij de waardering rekening te worden gehouden met een verbod op verkamering ?
8. Wordt bij de waardering rekening gehouden met het feit dat een object op erfpachtgrond staat of dat een object in vruchtgebruik is gegeven?
9. Met welke beperkte zakelijke rechten moet bij de waardebepaling rekening gehouden worden?
10. Hebben erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld recht van overpad) invloed op de waarde van een WOZ-object?

11.5 De “vrijstellingen”

1. Op welke gronden kan de beoordeling plaatsvinden of er bij een object sprake is van bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond?
2. Is bestemming of gebruik van belang bij een object waar mogelijk sprake is van bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond?
3. Zijn kassen vrijgestelde objecten?

4. Wordt een stuk niet-bebouwde grond dat gelegen is naast/achter/voor de glasopstand van een glastuinbouwbedrijf meegenomen in de toegekende oppervlakte van dit object?
5. Welk deel van het “boerenerf” wordt in de waardebepaling betrokken?
6. Is de ongebouwde grond die bij een manege hoort vrijgesteld?
7. Kan een zonnepark in zijn geheel zijn vrijgesteld?
8. Zijn de zonnepanelen op een zonnepark vrijgesteld op grond van de werktuigenvrijstelling?
9. Is de werktuigenvrijstelling van toepassing op zonnepanelen op daken?
10. Kan de cultuurgrondvrijstelling van toepassing zijn op een zonnepark?
11. Gelden er bijzondere voorschriften voor de waardebepaling van Natuurschoonwetlandgoederen?
12. Kan het natuurgebied of de tuin van een natuurlijk persoon onder de vrijstelling voor natuurterreinen vallen?
13. Is een retentiegebied vrijgesteld?
14. Wat houdt de uitzondering voor waterverdedigingswerken in?
15. Zijn beschermingszones rond een waterverdedigingswerk uitgezonderd?
16. Hoe moet in de taxatie rekening gehouden worden met de voor de waterverdediging uitgezonderde oppervlakte van een object?
17. Wat betekent de uitzondering voor waterverdedigingswerken voor de registratie en taxatie van appartementen?
18. Is een (spoorweg) station vrijgesteld?
19. Is een busstation vrijgesteld?
20. Wanneer is sprake van een (“vrijgestelde”) openbare landweg?
21. Is een vuurtoren of een watertoren een “uitgezonderd” kunstwerk?
22. Is een ontvangst- en toegangsgebouw voor een veerverbinding een “uitgezonderd” kunstwerk?
23. Is een rangeerterrein uitgezonderd?
24. Worden begraafplaatsen en crematoria getaxeerd?
25. Moeten plantsoenen, parken, waterpartijen en straatmeubilair getaxeerd worden?
26. Wat is straatmeubilair?
27. Dienen openbare oplaadpalen voor elektrische voertuigen te worden getaxeerd?
28. Wanneer deelt een kerkgebouw in de kerkenvrijstelling?
29. Wat betekent de werktuigenvrijstelling?
30. Zijn windturbine (parken) vrijgesteld?
31. Is een werktuig in het kader van de werktuigenvrijstelling hetzelfde als een installatie?
32. Zijn ondergrondse/bovengrondse kabels en leidingen vrijgesteld?
33. Zijn zenders voor (mobiele) communicatie vrijgesteld?
34. Is een sirene een vrijgesteld werktuig?

11.6 De overige waarderingsvoorschriften

1. Welk waarderingsvoorschrift geldt voor rijksmonumenten?
2. Geldt het waarderingsvoorschrift voor rijksmonumenten ook voor gemeentelijke monumenten?
3. Welke taxatiemethode wordt gebruikt voor de waardebepaling van rijksmonumenten?
4. Hoe worden rijksmonumenten waarvoor geen vergelijkende transactiecijfers bekend zijn, getaxeerd?
5. Waarin verschilt de marktwaarde van een rijksmonument van de gecorrigeerde vervangingswaarde?
6. Hoe wordt omgegaan met een object waarvan slechts een deel als rijksmonument is aangewezen?

7. Welke bijzondere waarderingsvoorschriften zijn er voor commercieel geëxploiteerde niet-woningen?
8. Welke bijzondere waarderingsvoorschriften zijn er voor niet-commercieel geëxploiteerde niet-woningen?

11.7 De toe te passen taxatiemethoden

1. Kunnen twee waarderingsvoorschriften in één taxatie voorkomen? Met andere woorden kan een gedeelte van een object worden gewaardeerd op de marktwaarde en een ander gedeelte op de gecorrigeerde vervangingswaarde?
2. Kunnen twee taxatiemethoden voor de bepaling van de marktwaarde in één taxatie voorkomen? Met andere woorden kan een gedeelte van een object worden gewaardeerd met behulp van de vergelijkingsmethode (bijvoorbeeld woongedeelte) en een ander gedeelte met behulp van de kapitalisatiemethode (bijvoorbeeld winkelgedeelte)?
3. Is bij een woon-winkelpand (gemengd pand) de waarde van de onroerende zaak een optelsom van de waarde van de winkel en de waarde van de woning afzonderlijk?

11.8 De waardering van landgoederen

1. Welke bijzondere waarderingsvoorschriften gelden voor Natuurschoonwetlandgoederen?
2. Welk deel van de waarde blijft bij de waardebepaling van een Natuurschoonwetlandgoed (NSW-landgoed) buiten aanmerking?
3. Wat wordt verstaan onder de bestemmingswaarde?
4. Hoe verhoudt de bestemmingswaarde zich tot de marktwaarde?
5. Hoe wordt de instandhoudingsfactor bij een NSW-landgoed bepaald?
6. Welke rol speelt de openstelling van een landgoed op de bestemmingswaarde?
7. Wanneer is de bezitseis van belang bij een NSW-landgoed?

11.9 Het afronden van de WOZ-waarde

1. Dient de WOZ-waarde te worden afgerond?

11.1 Inhoud en betekenis waarderingsvoorschriften

11.1.1 Welke waarderingsvoorschriften gelden voor de uitvoering van de waardebepaling?

De WOZ-waarde wordt bepaald op de waardepeildatum één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde geldt.

De WOZ-waarde wordt bepaald op de marktwaarde, tenzij bij een niet-woning de gecorrigeerde vervangingswaarde hoger is.

De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. Deze definitie van het internationaal gebruikte begrip marktwaarde komt inhoudelijk overeen met de definitie van het begrip waarde in de jurisprudentie over de Wet WOZ en de onroerendezaakbelastingen, namelijk de prijs die bij aanbieding ten verkoop op de meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

De gecorrigeerde vervangingswaarde is het bedrag dat de eigenaar nodig heeft om een object weer in dezelfde staat aan te schaffen of te vervaardigen, gecorrigeerd met een correctie wegens technische en functionele veroudering, in aanmerking genomen de invloed van latere wijzigingen, en rekening houdend met de aard en bestemming van het object, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking worden genomen.

Onderdeel van de waarderingsvoorschriften zijn de zogenaamde WOZ-ficties:

- De bepaling van de WOZ-waarde geschiedt onder de veronderstelling dat alle rechten in één hand zijn (vrije en onbezwaarde eigendom).
- De bepaling van de WOZ-waarde geschiedt onder de veronderstelling dat alle rechten onmiddellijk ter beschikking komen van de veronderstelde koper (onmiddellijk en in volle omvang in gebruik te nemen).

Bronnen
Kamerstukken II 1993/94, 22 885, nr. 36, p. 44.
Artikel 17 van de Wet WOZ.

11.2De marktwaarde

11.2.1 Is er een verschil tussen WOZ-waarde en de marktwaarde?

Nee. In de Wet WOZ is bepaald dat van onroerende zaken de waarde wordt bepaald. De wet geeft geen nadere invulling aan een specifiek waardebegrip, maar uit de toelichting op de wet en uit jurisprudentie is gebleken dat uitgegaan wordt van de waarde in het economische verkeer oftewel de marktwaarde. De marktwaarde is het geschatte bedrag waarvoor het object op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennisvan zaken, prudent en niet onder dwang. Deze internationaal gedragen definitie is onder andere vastgelegd in de Europese en International taxatiestandaarden.

De waarde in het economische verkeer is in de jurisprudentie uitgekristalliseerd en gedefinieerd als “de prijs die bij aanbieding ten verkoop op de meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.”

Bij zowel de definitie van de marktwaarde als die van de waarde in het economische verkeer wordt uitgegaan van een veronderstelde verkoop op de vrije markt van het object door een rationeel handelende verkoper aan een rationeel handelende koper. De beide formuleringen leiden zodoende tot dezelfde waarde.

Wel is het zo dat onder bepaalde omstandigheden de ficties of uitzonderingen kunnen zorgen voor een verschil tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde, zoals deze door een belanghebbende wordt beleefd. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij erfpacht of een waterverdedigingsuitzondering.

De WOZ-waarde is dus gelijk aan de marktwaarde, rekening houdend met de “WOZ-ficties” dat van een object het volle en onbezwaarde eigendom van het pand kan worden overgedragen en dat de verkrijger het object in de staat waarin deze zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan nemen.

Om aan te sluiten bij internationale standaarden heeft het de voorkeur om het begrip marktwaarde te gebruiken.

Bronnen

European Valuation Standards (EVS).
International Valuation Standards (IVS).
Hoge Raad 22 juli 1980, ECLI:NL:HR:1980:AW9922, BNB 1980/278.
Hof Arnhem-Leeuwarden 31 mei 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:2679.
Hof Amsterdam 5 november 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:4018
(Hoge Raad 29 mei 2020, ECLI:NL:HR:2020:988, Belastingblad 2020/317 (81RO)).

11.2.2 Heeft het bestemmingsplan of omgevingsplan invloed op de WOZ-waarde?

Het (geldende) bestemmingsplan of omgevingsplan is een voorschrift dat algemene rechtskracht heeft. Voorschriften die algemene werking hebben beïnvloeden in beginsel de WOZ-waarde. Een potentiële, redelijk handelende koper zal zich laten leiden door de gebruiksmogelijkheden van het object, waarbij in beginsel wordt uitgegaan van de gebruiksmogelijkheden die op grond van het huidige bestemmingsplan of omgevingsplan zijn toegestaan.

Bij de beoordeling van de gebruiksmogelijkheden zal de koper tevens potentiële toekomstige wijzigingen van het bestemmingsplan/omgevingsplan die de gebruiksmogelijkheden verruimen in aanmerking nemen. Ook wanneer het huidige gebruik in strijd met het geldende plan wordt gedoogd (of vormen van alternatief gebruik worden gedoogd) zal de koper deze gebruiksmogelijkheden die in feite afwijken van het bestemmingsplan of omgevingsplan in zijn bod betrekken.

Bronnen
Hoge Raad 20 december 2002, ECLI:NL:HR:2002:AF2256, Belastingblad 2003/127.
Hof 's-Hertogenbosch 2 april 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:1183 (Hoge Raad 25 september 2015, ECLI:NL:HR:2015:2813 (artikel 81RO)).

11.2.3 Heeft een agrarische bestemming invloed op de WOZ-waarde van een woonhuis?

Bij de waardebepaling moet rekening gehouden worden met de agrarische bestemming die op de boerderij en de bijbehorende grond rust. Door de ontwikkelingen in de landbouw komen veel van oorsprong agrarische onroerende zaken (boerderijen) beschikbaar voor ander gebruik. De markt laat zien dat voor het gebruik voor woondoeleinden in de praktijk een veel hogere prijs betaald wordt dan voor het gebruik voor agrarische doeleinden.

Bij de waardebepaling van agrarische complexen en voormalig agrarische complexen moet daarom zorgvuldig aandacht worden geschonken aan de bestemming volgens het bestemmingsplan of het omgevingsplan (is een agrarische bestemming vastgesteld en sluit deze het gebruik voor woondoeleinden die niet zijn gerelateerd aan een agrarisch bedrijf uit?). Ook moet aandacht uitgaan naar het ruimtelijk beleid van de gemeente met betrekking tot het wijzigen van het bestemmingsplan/omgevingsplan, tot het verlenen van ontheffing van de bestemming of tot het gedogen van een alternatief gebruik.

De gebouwen behorend tot een agrarisch bedrijf, waaronder het woonhuis, moeten worden gewaardeerd in hun context, rekening houdend met de overige opstallen en grond die tot het object behoren. In hoeverre een woonhuis dat behoort tot een agrarisch complex aantrekkelijk is voor alternatief gebruik, heeft een belangrijke invloed op de waarde, indien bij de taxatie uitgegaan wordt van de mogelijkheid van alternatief gebruik.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is reguliere bewoning van (voormalig) agrarische bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt het waardedrukkend effect van de agrarische bestemming in een aantal gevallen beperkt. De wet regelt dat deze plattelandswoningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Dit kan een waardedrukkend effect hebben. De luchtkwaliteit bij deze voormalige bedrijfswoningen moet daarentegen wel worden gewaardborgd.

Bronnen

Raad van State 4 februari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:236, NJB 2015/469.
Artikel 2.14 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
Hof Arnhem-Leeuwarden 28 juli 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:5718, Belastingblad 2020/375.
Raad van State 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1340.

11.2.4 Wat is de invloed van de verplichting tot permanente bewoning op de WOZ-waarde van een woonhuis in een toeristische omgeving?

Dat hangt af van verschillende factoren. Wanneer in toeristische kernen veel panden recreatief en niet permanent worden gebruikt, kan er ongewenste “leegstand” ontstaan. Indien in dat geval een verplichting tot permanente bewoning wordt afgekondigd en deze ook wordt gehandhaafd, beperkt deze verplichting de kring van gegadigden wanneer de woning te koop zou worden aangeboden. Zo beschouwd is dit een verplichting met een waardedrukkende invloed die in aanmerking moet worden genomen bij de waardebepaling.

In hoeverre de waarde van de woonhuizen in deze toeristische omgeving wordt beïnvloed door de verplichting tot permanente bewoning, moet blijken uit de verrichte marktanalyse.

11.2.5 Wat is de invloed van het verbod tot permanente bewoning op de WOZ-waarde van een recreatiewoning?

Dat hangt af van verschillende factoren. Veelal hebben woningen waar ook permanent gewoond kan worden en dit ook is toegestaan een hogere marktwaarde (en dus WOZ-waarde) dan woningen waar deze permanente bewoning niet is toegestaan. In hoeverre het verbod tot permanente bewoning ook leidt tot een lagere marktwaarde is mede afhankelijk van de mate van handhaving van dit verbod. Wanneer in een bepaalde gemeente in het algemeen permanente bewoning van recreatiewoningen wordt gedoogd, zal de invloed van dit verbod veel beperkter zijn dan in een gemeente waar strikt wordt gehandhaafd.

In hoeverre de waarde van een recreatiewoning wordt beïnvloed door het verbod tot permanente bewoning, moet blijken uit de verrichte marktanalyse.

11.3 De gecorrigeerde vervangingswaarde

11.3.1 Kan de gecorrigeerde vervangingswaarde lager zijn dan de marktwaarde?

Nee. De gecorrigeerde vervangingswaarde is in beginsel gelijk aan of hoger dan de marktwaarde. In het laatste geval geldt zij bij niet-woningen die geen rijksmonument zijn als waarde in het kader van de Wet WOZ. Slechts in uitzonderingsgevallen kan het voorkomen dat de gecorrigeerde vervangingswaarde lager is dan de marktwaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde is immers de resultante van gecorrigeerde stichtingskosten en de kosten voor vervangende grond.

Omdat de meeste gemeenten bij de uitgifte van grond een marktconforme uitgifteprijs vragen, zal de gecorrigeerde vervangingswaarde niet lager zijn dan de marktwaarde. Alleen wanneer de gemeente bij de uitgifte van grond prijzen hanteert die lager zijn dan de marktprijs, zal de gecorrigeerde vervangingswaarde (die mede afhankelijk is van deze gronduitgifteprijzen) lager kunnen zijn dan de marktwaarde. Dit is echter niet relevant in het kader van de Wet WOZ omdat dan de marktwaarde geldt.

Bronnen
Hoge Raad 31 mei 1995, ECLI:NL:HR:1995:AA1634, Belastingblad 1995/475.

11.3.2 Kan bij een courant commercieel geëxploiteerde onroerende zaak de gecorrigeerde vervangingswaarde hoger zijn dan de marktwaarde?

In bijzondere omstandigheden kan de gecorrigeerde vervangingswaarde hoger zijn dan de marktwaarde. Over het algemeen geldt echter dat bij commercieel geëxploiteerde onroerende zaken de gecorrigeerde vervangingswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Immers ook een andere gegadigde zou het object op een vergelijkbare manier kunnen exploiteren. De waarde voor deze andere gegadigde (de marktwaarde) is daarmee gelijk aan de waarde voor de huidige eigenaar (de gecorrigeerde vervangingswaarde).

In een aantal situaties kan dit verschillen. De huidige eigenaar kan bijvoorbeeld bij het object investeringen doen om de herkenbaarheid van het bedrijf te vergroten. Deze investeringen zullen bij verkoop aan een andere gegadigde hun waarde verliezen en wellicht zelfs verwijderd worden. Deze voorzieningen hebben daarom alleen invloed op de waarde voor de huidige eigenaar/ gebruiker (gecorrigeerde vervangingswaarde) en niet op de waarde voor andere gegadigden (marktwaarde). Ook in een situatie waarin bijvoorbeeld een (groot) commercieel vastgoedobject wordt gerealiseerd in een gebied met weinig vraag naar dergelijke objecten, kan de gecorrigeerde vervangingswaarde hoger zijn dan de marktwaarde. In dat geval geldt de hogere gecorrigeerde vervangingswaarde als de WOZ-waarde.

Bronnen

Hoge Raad 31 mei 1995, ECLI:NL:HR:1995:AA1634, Belastingblad 1995/475.
Hoge Raad 9 februari 2007, ECLI:NL:HR:2007:AW3876, Belastingblad 2007/367.
Hof Amsterdam 8 mei 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:2329.
Hoge Raad 14 april 2017, ECLI:NL:HR:2017:672, Belastingblad 2017/261.
Hoge Raad 19 juli 2019, ECLI:NL:HR:2019:1231, Belastingblad 2019/326.

11.3.3 Is het verplicht voor alle objecten zowel de gecorrigeerde vervangingswaarde als de marktwaarde te bepalen, om te kunnen vaststellen welke waarde hoger is?

Nee. Alleen bij objecten waar het vooraf niet duidelijk is welke waarde hoger zal zijn, kan het zinvol zijn zowel de gecorrigeerde vervangingswaarde als de marktwaarde te bepalen. Bij veel objecten, zoals reguliere kantoorpanden kan worden aangenomen dat de marktwaarde gelijk is aan de gecorrigeerde vervangingswaarde. Bij dergelijke objecten kan worden volstaan met het bepalen van de marktwaarde. Andersom zijn er ook objecten waarbij de gecorrigeerde vervangingswaarde duidelijk hoger zal zijn dan de marktwaarde (bijvoorbeeld bij ziekenhuizen of bepaalde objecten voor de procesindustrie). Bij die objecten is het niet nodig de marktwaarde te bepalen.

11.4 De “ficties”

11.4.1 Welke ficties maken deel uit van de waarderingsvoorschriften voor de bepaling van de WOZ-waarde?

Bij de waardebepaling moet van twee veronderstellingen worden uitgegaan die worden aangeduid als ficties. Zij komen op het volgende neer:

- de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak wordt overgedragen (overdrachtsfictie);
- de verkrijger kan de zaak in de staat waarin deze zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in gebruik nemen (verkrijgingsfictie).

De ficties zijn erop gericht om vast te leggen dat voor de WOZ de waarde wordt bepaald van het meest omvangrijke recht dat denkbaar is voor de onroerende zaak. Dit meest omvangrijke recht is het eigendomsrecht dat op geen enkele wijze belemmerd wordt door afsplitsing van andere rechten.

Zo gaat de gemeente er dus bij de taxatie vanuit dat een pand niet verhuurd is. De reden hiervoor is dat twee vergelijkbare objecten, waarvan de één verhuurd is en de ander niet, toch een gelijke waarde krijgen. Dit terwijl een verhuurde woning op de markt wellicht minder opbrengt. Op dezelfde wijze wordt bij de WOZ-waardering ook geen onderscheid gemaakt tussen een object waarvoor een erfpachtrecht is gevestigd en grond die in (volle) eigendom is.

Bij courante niet-woningen leidt deze fictie en het objectieve karakter van de WOZ-waardebepaling er toe dat de taxatie gebaseerd wordt op het voor het betreffende marktsegement ingeschatte (gemiddelde) leegstandsrisico.

Bronnen
Artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ.

11.4.2 Moet er rekening gehouden worden met een anti-speculatiebeding (met of zonder een kettingbeding)?

Nee, een anti-speculatiebeding, al dan niet verzwaard met een kettingbeding, heeft geen invloed op de waarde van een onroerende zaak, omdat het beding geen invloed heeft op de omvang van het (gebruiks)genot van die onroerende zaak.

Indien de taxatie wordt gebaseerd op vergelijking met een transactieprijs die niet onderworpen was aan een anti-speculatie-beding met kettingbeding, wordt “automatisch” op het juiste niveau gewaardeerd. Bij de marktanalyse moet beoordeeld worden of een transactieprijs betrekking heeft op een object onderworpen aan een anti-speculatiebeding en zo ja, of dat beding invloed heeft gehad op de betaalde prijs.

Indien dit het geval is kan deze prijs niet zonder meer gebruikt worden voor de taxaties en de onderbouwing. Als de prijs wordt gebruikt dient een correctie plaats te vinden die de waarde-invloed van het anti-speculatiebeding op de transactieprijs elimineert.

Bronnen
Hoge Raad 3 februari 1982, ECLI:NL:HR:1982:AW9367, Belastingblad 1982/100.
Hoge Raad 25 november 1998, ECLI:NL:HR:1998:AA2572, Belastingblad 1999/93.

11.4.3 Dient er bij de waardering rekening te worden gehouden met een kettingbeding dat regelt dat een woning verhuurd moet blijven?

Nee. Voor alle objecten geldt het waarderingsvoorschrift dat getaxeerd moet worden uitgaande van de veronderstelling dat het object vrij en onbezwaard verkocht zou kunnen worden (overdrachtsfictie). Dit geldt bijvoorbeeld ook wanneer op grond van erfpachtvoorwaarden de verhuur van de woning verplicht is gesteld.

11.4.4 Dient bij de waardering rekening te worden gehouden met de VVE-bijdrage?

Onder de bijdrage aan de vereniging van eigenaren (VVE-bijdrage) wordt verstaan de (jaarlijkse of maandelijkse) bijdrage die door alle appartementseigenaren wordt betaald als bijdrage in de gemeenschappelijke kosten, zoals kosten voor groot onderhoud of de elektriciteit in gemeenschappelijke ruimten. Met de hoogte van de VVE-bijdrage wordt bij de WOZ-waardering geen rekening gehouden.

Wel dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de VVE-reserve bij de verkochte appartementen waarmee vergeleken wordt. Bij de vergelijking dient de invloed van de aanwezigheid van een onderhoudsreserve of VVE-reserve te worden uitgeschakeld, omdat het gedeelte van de verkoopprijs dat betrekking heeft op een dergelijke reserve, geen deel uitmaakt van de prijs die is betaald voor de onroerende zaak zelf.

Bronnen

Hoge Raad 8 september 1993, ECLI:NL:HR:ZC5446, Belastingblad 1993/667.
Hof Den Haag 30 oktober 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:2863.
Hof Amsterdam 26 november 2019, nr. 18/00588, ECLI:NL:GHAMS:2019:4232.
Hof Arnhem-Leeuwarden 23 juni 2020, nr. 19/00530, ECLI:NL:GHARL:2020:4813.

11.4.5 Dient bij de waardering van serviceflats rekening te worden gehouden met servicekosten?

Servicekosten in een een serviceflat zijn doorgaans hoger dan in een regulier appartement. Bij de bepaling van de WOZ-waarde wordt geen rekening gehouden met de waardedrukkende invloed van de verplichting tot het betalen van servicekosten waar diensten op het terrein van de persoonlijke verzorging tegenover staan.

Wel is het zo dat de markt voor serviceflats van een andere aard is. Voor deze flats worden, gelet op hun aard en de functie, prijzen betaald die lager zijn dan de prijzen die betaald worden voor vergelijkbare niet-serviceflats. Dit hangt samen met het feit dat er een veel kleinere kring van gegadigden is die een dergelijke flat willen en/of mogen kopen. Een dergelijke omstandigheid die de marktpositie van de onroerende zaak zelf beïnvloedt, blijft bij de waardering niet buiten aanmerking. Dit betekent dat er in de vergelijking wel rekening mee wordt gehouden of een object al dan niet een serviceflat is.

Bronnen

Hoge Raad 3 februari 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV2583, Belastingblad 2012/109.
Hof Arnhem-Leeuwarden 17 januari 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:246.

11.4.6 Dient bij de waardering rekening te worden gehouden met een splitsingsverbod?

Nee. Ingevolge de bij de waardebepaling te hanteren waarderingsficties dient er geen rekening gehouden te worden met een splitsingsverbod en splitsingskosten.

Bronnen
Hoge Raad 28 mei 2004, ECLI:NL:HR:2004:AO9861, Belastingblad 2004/723.
Hoge Raad 26 oktober 2012, ECLI:NL:HR:2012:BY1074.

11.4.7 Dient bij de waardering rekening te worden gehouden met een verbod op verkamering ?

Nee. Bij verkamering wordt een woonruimte omgevormt in meerdere zelfstandige woonruimten. Uit de markt moet blijken of een verbod hierop invloed heeft op de verhouding tussen vraag en aanbod. Indien er voldoende gegadigden zijn die de woning willen kopen, zal er geen sprake zijn van invloed op de betaalde prijzen. Het van toepassing zijn van het verbod op verkamering zal daarmee in de regel geen effect hebben op de bepaling van de WOZ-waarde of op het analyseren van de verkoopprijs die betaald is voor een woning.

Hoewel een dergelijk verbod geen grote invloed zal hebben op de gerealiseerde verkoopcijfers, is het wel belangrijk om hier tijdens de permanente marktanalyse aandacht aan te besteden, zodat onderzocht kan worden of er niet sprake is van een bepaald marktsegment waarvoor het wegvallen van de kopers die de woning willen verkameren, wel significant invloed heeft op de betaalde verkoopprijzen.

11.4.8 Wordt bij de waardering rekening gehouden met het feit dat een object op erfpachtgrond staat of dat een object in vruchtgebruik is gegeven?

Nee. Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft zijn onroerende zaak te houden en te gebruiken. De vergoeding die voor een recht van erfpacht wordt betaald heet canon. Een recht van vruchtgebruik geeft het recht om goederen die aan een ander toebehoren te gebruiken en daarvan de vruchten te genieten.

Een object waarop een erfpachtrecht is gevestigd of een object dat in vruchtgebruik is gegeven wordt getaxeerd door het erfpachtrecht en het recht van vruchtgebruik bij de taxatie te negeren en uit te gaan van de veronderstelling (fictie) dat de volle eigendom van het object kan worden verkocht.

Dat betekent dat, indien beschikbaar, aansluiting wordt gezocht bij verkoopcijfers van panden in volle eigendom. Ingeval deze cijfers niet beschikbaar zijn kan er voor de taxaties gebruik gemaakt te worden van transacties waarbij er sprake is van erfpacht of vruchtgebruik. De transactiecijfers dienen dan wel gecorrigeerd te worden voor het feit dat alleen een beperkt recht wordt verkocht en niet het volledige eigendom.

Bronnen

Artikel 5:85 (erfpacht) en 3:201 (vruchtgebruik) van het Burgerlijk Wetboek.
Hoge Raad 23 september 1998, nr. 33.358, Belastingblad 1998/845.
Hof Amsterdam 11 juni 2004, ECLI:NL:GHAMS:2004:AQ9981, Belastingblad 2004/1260.
Hof Amsterdam 9 mei 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:1609, Belastingblad 2019/264 (Hoge Raad 29 mei 2020, ECLI:NL:HR:2020:939 (artikel 81RO)).

11.4.9 Met welke beperkte zakelijke rechten moet bij de waardebepaling rekening gehouden worden?

Alleen met beperkte zakelijk rechten die het woongenot of de doelmatigheid van het gebruik van de onroerende zaak aantasten, wordt bij de waardebepaling rekening gehouden. Te denken valt aan erfdienstbaarheden, zoals bijvoorbeeld het recht van overpad.

Bronnen
Hof Arnhem 19 februari 2003, ECLI:NL:GHARN:2003:AF6634, Belastingblad 2003/568.

11.4.10 Hebben erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld recht van overpad) invloed op de waarde van een WOZ-object?

Ja, maar in het algemeen kan echter niet gezegd worden wat de precieze invloed is van een erfdienstbaarheid. Deze invloed moet in ieder geval wel worden meegenomen in de WOZ-waarde. Bij het heersend erf zal sprake zijn van een positieve invloed op de waarde (zonder de erfdienstbaarheid zou het object bijvoorbeeld niet vanaf de openbare weg benaderd kunnen worden), terwijl bij het dienend erf sprake is van een negatieve invloed.

Bronnen
Hof Amsterdam 28 december 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:4099, Belastingblad 2022/109.

11.5 De “vrijstellingen”

11.5.1 Op welke gronden kan de beoordeling plaatsvinden of er bij een object sprake is van bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond?

Een object of een gedeelte daarvan wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd als voldaan is aan de volgende eisen:

- er is een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid (eenmanszaak, vennootschap onder firma, BV);
- waarmee wordt deelgenomen aan het maatschappelijk productieproces;
- met het oogmerk om daarmee winst te behalen;
- er is sprake van meer dan “normaal vermogensbeheer”.

Het feit dat de exploitatie bedrijfsmatig plaatsvindt is voldoende om onder de vrijstelling te vallen, wie exploiteert (eigenaar of gebruiker) maakt niet uit.

Daarnaast moet sprake zijn van exploitatie ten behoeve van landbouw of bosbouw. Door verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek (boek 7) wordt onder landbouw en bosbouw verstaan: akkerbouw, weidebouw, veehouderij, pluimveehouderij, tuinbouw, daaronder begrepen fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen, de teelt van griendhout en riet en elke andere tak van bodemcultuur.

Er is geen sprake van veehouderij wanneer activiteiten plaatsvinden die bestaan uit het verlenen van diensten met betrekking tot dieren, zoals de tijdelijke terbeschikkingstelling van dieren (bijvoorbeeld rijpaarden) of het bieden van onderdak aan dieren (bijvoorbeeld een dierenpension). Veehouderij heeft wel betrekking op dieren, zoals varkens, kippen, koeien, paarden en pony’s, die worden gefokt met het overwegende oogmerk om ze te verhandelen. Beslissend is of de dieren of producten die de dieren voortbrengen voor de verkoop zijn bestemd.

De “vrijstelling” van cultuurgrond is een fiscale faciliteit voor de agrarische sector. Bij twijfel kan belanghebbende gevraagd worden de bedrijfsmatige exploitatie aan te tonen, bijvoorbeeld door de boekhouding of de aangifte voor de inkomstenbelasting ter inzage te geven. De deelneming aan de zogenoemde “meitelling”, of de inschrijving in de Kamer van Koophandel alleen zijn onvoldoende om bedrijfsmatige exploitatie aan te tonen, maar kunnen wel een rol spelen bij de beoordeling of de bedrijfsmatige activiteiten betrekking hebben op de exploitatie van cultuurgrond. Verder is ook de omvang van de activiteiten van belang voor het antwoord op de vraag of er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie.

Bronnen

Hoge Raad 5 april 1978, nr. 18.753, BNB 1978/114.
Hoge Raad 13 juni 2014, ECLI:NL:HR:2014:1379, Belastingblad 2014/302.
Hoge Raad 14 november 2014, ECLI:NL:HR:2014:3197, Belastingblad 2015/3.
Hof ’s-Hertogenbosch 21 april 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:1570.
Hof Arnhem-Leeuwarden 30 juli 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:6182.
Hof 's-Hertogenbosch 25 april 2019, ECLI:NL:GHSHE:2019:1719.

11.5.2 Is bestemming of gebruik van belang bij een object waar mogelijk sprake is van bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond?

Bij de beoordeling van de vraag of exploitatie bedrijfsmatig plaatsvindt is uitsluitend het gebruik van de grond van belang. Overigens kan het (tegen een premie) braak leggen van cultuurgrond ook een vorm van bedrijfsmatige exploitatie zijn.

Bronnen
Hoge Raad 9 mei 2003, ECLI:NL:HR:2003:AD6058, Belastingblad 2003/617.

11.5.3 Zijn kassen vrijgestelde objecten?

Nee, kassen zijn niet vrijgesteld voor de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ. Voor de gemeentelijke onroerendezaakbelastingen zijn bedrijfsmatig geëxploiteerde kassen wel vrijgesteld van heffing, wanneer er teelt plaatsvindt (in de volle grond, of op basis van substraatteelt). De heffingsmaatstaf voor de OZB is lager dan de WOZ-waarde, ingeval één of meer van dergelijke kassen deel uitmaken van een meeromvattend WOZ-object. Voor de watersysteemheffing van gebouwde onroerende zaken door de waterschappen geldt de WOZ-waarde van kassen wél als heffingsmaatstaf. Daarom moet de waarde van de grond en de opstallen van de kassen worden bepaald.

Bronnen

Artikel 2 van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ.
Artikel 220d, eerste lid, onderdeel a. en b., van de Gemeentewet.

11.5.4 Wordt een stuk niet-bebouwde grond dat gelegen is naast/achter/voor de glasopstand van een glastuinbouwbedrijf meegenomen in de toegekende oppervlakte van dit object?

Dit is afhankelijk van de omstandigheden. Indien deze grond alleen van belang is om de buitenzijde van de glasopstand te bereiken, dan is deze grond dienstbaar aan het gebouw en daarom betrokken in de waarde van de gebouwde onroerende zaak, zoals die voor de heffing van de watersysteemheffing voor gebouwde onroerende zaken door het waterschap wordt afgebakend. Dit kan een deel zijn van het totale WOZ-object. Wanneer daarentegen deze grond ook zelfstandig wordt gebruikt als cultuurgrond dan is de grond niet dienstbaar aan het gebouw en zal deze bij de bepaling van de WOZ-waarde buiten aanmerking blijven. Deze grond zal dan door het waterschap worden betrokken in de watersysteemheffing voor ongebouwde onroerende zaken.

11.5.5 Welk deel van het “boerenerf” wordt in de waardebepaling betrokken?

Tot het deel van de agrarische onroerende zaak waarvoor een waarde bepaald wordt, behoren de gebouwen en de grond voor zover deze niet als bedrijfsmatig geexploiteerde cultuurgrond buiten aanmerking wordt gelaten. De grond die gebruikt wordt als tuin of erf valt dus niet onder de uitzondering.

11.5.6 Is de ongebouwde grond die bij een manege hoort vrijgesteld?

Nee. Bij een manege (het bedrijfsmatig aanbieden van diensten aan mensen met paardrijden als hobby, zoals stallen, verzorgen en trainen van paarden en het verzorgen van lessen) is geen sprake van landbouw als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek. Dit geldt niet voor de onderdelen van het WOZ-object die bestaan uit cultuurgrond die gebruikt wordt voor het bedrijfsmatig kweken van diervoeding.

Alleen het fokken en houden van paarden en pony's met als doel deze dieren of de producten van deze dieren te verkopen valt wel binnen de definitie van landbouw.

Bronnen

Hof Leeuwarden 25 januari 2008, ECLI:NL:GHLEE:2008:BC2992, Belastingblad 2008/408.
Hof Amsterdam 11 juni 1999, ECLI:NL:GHAMS:1999:AA8035, Belastingblad 1999/943.
Hoge Raad 14 november 2014, ECLI:NL:HR:2014:3197, Belastingblad 2015/3.

11.5.7 Kan een zonnepark in zijn geheel zijn vrijgesteld?

Nee, een zonnepark is in het algemeen een samenstel van gebouwde en ongebouwde eigendommen. Tot het zonnepark behoort dus ook de grond waarop het zonnepark is geplaatst. Het feit dat de grond als zonnepark wordt gebruikt kan geen aanleiding zijn om de grond "vrij te stellen" bij het bepalen van de WOZ-waarde. Het kan wel zijn dat er sprake is van gemengd gebruik van de grond, waarbij de grond tevens bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd als cultuurgrond, bijvoorbeeld voor het weiden van dieren. De waarde van de grond zal dan naar verwachting niet volledig buiten aanmerking blijven, omdat de ondergrond van de installaties, waar de dieren niet kunnen lopen, in ieder geval niet onder de vrijstelling kan vallen.

De bouwwerken en installaties waaruit het zonnepark bestaat zijn naar aard en inrichting bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven en daarmee onroerend. Deze bouwwerken en installaties zijn een op zichzelf gebouwd eigendom. Dat technisch de mogelijkheid bestaat de bouwwerken en installaties te verplaatsen doet daaraan niet af. Daarmee is voor het geheel van de bouwwerken en installaties niet voldaan aan de vereisten om in aanmerking te komen voor de werktuigenvrijstelling. De bouwwerken en panelen zijn immers noodzakelijk voor de uiterlijke herkenbaarheid van het object als een zonnepark. Installaties die bijvoorbeeld worden gebruikt voor de omvorming van de opgewekte elektriciteit en de aansluiting op het elektriciteitsnetwerk, kunnen door de werktuigenvrijstelling wel buiten aanmerking blijven bij de WOZ-waardebepaling.

Bronnen
Rechtbank Gelderland 28 juni 2016, ECLI:NL:RBGEL:2016:3469, Belastingblad 2016/357.
Rechtbank Noord-Nederland 25 mei 2020, ECLI:NL:RBNNE:2020:1934, Belastingblad 2020/319.

11.5.8 Zijn de zonnepanelen op een zonnepark vrijgesteld op grond van de werktuigenvrijstelling?

Nee. De werktuigenvrijstelling is niet van toepassing op zonnepanelen die zijn opgesteld in een zonnepark. Hoewel zonnepanelen op een zonnepark werktuigen zijn die dienstbaar zijn aan het productieproces, en ook eenvoudig met behoud van hun waarde verwijderd kunnen worden, verliest het zonnepark zijn herkenbaarheid als zonnepark wanneer de panelen worden verwijderd.

Deze eis van uiterlijke herkenbaarheid na verwijdering van het werktuig is door de Hoge Raad geformuleerd in een zaak over windturbines. De wieken van een windturbine zijn op eenzelfde wijze van belang voor de uiterlijke herkenbaarheid van een windturbine, als de zonnepanelen van belang zijn voor de uiterlijke herkenbaarheid van een zonnepark. De waarde van de zonnepanelen wordt daarom meegenomen in de waarde van het zonnepark.

De constructies waarop de zonnepanelen zijn bevestigd kunnen ook niet bij de WOZ-waardebepaling buiten aanmerking blijven, omdat dit op zich gebouwde eigendommen zijn. Randapparatuur, zoals kabels, transformators en vergelijkbare elektronica zijn geen op zich gebouwd eigendom en ook niet noodzakelijk voor de uiterlijk herkenbaarheid. Deze kunnen wel onder de werktuigenvrijstelling vallen en worden niet meegenomen in de WOZ-waardering.

Bronnen

Hoge Raad 7 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6113, Belastingblad 2000/723.
Hof Arnhem 11 februari 2009, ECLI:GHARN:2009:BH3558.
Rechtbank Gelderland 28 juni 2016, ECLI:NL:RBGEL:2016:3469, Belastingblad 2016/357.
Rechtbank. Noord-Nederland 25 mei 2020, ECLI:NL:RBNNE:2020:1934, Belastingblad 2020/319.

11.5.9 Is de werktuigenvrijstelling van toepassing op zonnepanelen op daken?

Voor het antwoord op deze vraag kan onderscheid gemaakt worden tussen de volgende twee situaties:

- De zonnepanelen vormen een bestanddeel van het gebouw wanneer de zonnepanelen eigendom zijn van en in gebruik zijn bij dezelfde belanghebbenden als de eigenaar respectievelijk gebruiker van het gebouw. De zonnepanelen produceren dan energie, dus er is wel sprake van een werktuig. Maar omdat dit werktuig, net als bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie, dienstbaar is aan het gebouw zal de werktuigenvrijstelling niet van toepassing zijn.
- Wanneer de zonnepanelen een andere eigenaar hebben (opstalrecht) of gebruiker (bijvoorbeeld energiecorporatie) zal de zonne-energiecentrale op het dak een zelfstandig WOZ-object vormen. Dit WOZ-object bestaat dan uit de zonnepanelen, de elektronica en de aansluiting op het elektriciteitsnet. Deze zonne-energiecentrale voldoet aan de criteria voor een werktuig. De centrale produceert immers energie die geleverd wordt aan derden (productieproces).

De zonne-energiecentrale op het dak wordt op eenzelfde wijze behandeld als de zonne-energiecentrale direct op de grond. Net als bij de zonnepanelen in een zonnepark, zijn de op een dak geplaatste zonnepanelen die onderdeel uitmaken van een zelfstandige zonne-energiecentrale noodzakelijk voor de uiterlijke herkenbaarheid. De zonne-energiecentrale geplaatst op een dak vormt dan een zelfstandig WOZ-object. In de waarde van dit WOZ-object wordt ook meegenomen de waarde van de zonnepanelen. Net als bij zonneparken zijn voor de uiterlijke herkenbaarheid niet nodig: kabels, transformators en vergelijkbare elektronica. Deze kunnen wel onder de werktuigenvrijstelling vallen en worden bij de zelfstandige zonne-energiecentrale op een dak niet meegenomen in de WOZ-waardering.

11.5.10 Kan de cultuurgrondvrijstelling van toepassing zijn op een zonnepark?

Ja. De cultuurgrondvrijstelling is van toepassing op grond die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd ten behoeve van de landbouw. Wanneer een landbouwbedrijf ervoor kiest om naast zijn hoofdactiviteit ook zonnepanelen of een zonnepark te plaatsen, is nog steeds sprake van grond die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd door dit landbouwbedrijf. Wanneer op de betreffende grond ook nog sprake is van gebruik als cultuurgrond, dus bijvoorbeeld dezelfde grond wordt tevens gebruikt voor het weiden van vee, dan kan de cultuurgrondvrijstelling van toepassing zijn. De cultuurgrondvrijstelling betreft uitsluitend de waarde van de onbebouwde grond. De ondergrond van de bouwwerken (waar geen gewassen kunnen groeien) wordt wel in de waardebepaling betrokken.

Ook wanneer bijvoorbeeld een energieleverancier ervoor kiest om zijn zonnepark zo in te richten dat de grond ook voor landbouw kan worden gebruikt – denk aan het grazen van dieren onder de zonnepanelen,is de cultuurgrondvrijstelling van toepassing.

Bronnen

Rechtbank Gelderland 28 juni 2016, ECLI:NL:RBGEL:2016:3469, Belastingblad 2016/357.
Rechtbank. Noord-Nederland 25 mei 2020, ECLI:NL:RBNNE:2020:1934, Belastingblad 2020/319.

11.5.11 Gelden er bijzondere voorschriften voor de waardebepaling van Natuurschoonwetlandgoederen?

Ja. Bij de waardebepaling van deze landgoederen spelen twee bijzondere aandachtspunten. Allereerst blijft de waarde van de ongebouwde eigendommen in de waarbepaling buiten aanmerking. Dit buiten aanmerking laten van ongebouwde eigendommen gaat dus verder dan bijvoorbeeld de cultuurgrondvrijstelling, omdat bij Natuurschoonwetlandgoederen ook de tuin van de woning valt onder deze "vrijstelling".

Daarnaast gelden er bijzondere voorschriften voor de waarde van de gebouwen die dienen tot woning of die daaraan dienstbaar zijn. De waarde van deze gebouwde eigendommen wordt bepaald op de bestemmingswaarde.

Bronnen
Artikel 17, vijfde lid, van de Wet WOZ.
VNG taxatiewijzer NSW-landgoederen.

11.5.12 Kan het natuurgebied of de tuin van een natuurlijk persoon onder de vrijstelling voor natuurterreinen vallen?

Nee. Natuurterreinen die door particulieren worden beheerd zijn niet uitgezonderd in de waardebepaling. Alleen natuurterreinen die worden beheerd door “rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid die zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend het behoud van natuurschoon ten doel stellen” zijn vrijgesteld.

Bronnen

Artikel 2, eerste lid, onderdeel c van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken.
VNG taxatiewijzer NSW-landgoederen
Hof ’s-Hertogenbosch 6 februari 2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:394.
Hof Arnhem-Leeuwarden 24 augustus 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:8092.

11.5.13 Is een retentiegebied vrijgesteld?

Nee. De enkele omstandigheid dat een gebied als retentiegebied (overloopgebied voor regen- of rivierwater) is aangewezen betekent niet dat dit gebied bij de waardebepaling buiten aanmerking gelaten moet worden. Vaak worden deze gebieden voor agrarische doeleinden gebruikt of zijn het natuurterreinen. Als voldaan is aan de daaraan gestelde voorwaarden, kunnen onroerende zaken binnen deze gebieden wel vrijgesteld zijn als bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond of als natuurterrein. De ligging van onroerende zaken in een retentiegebied kan daarnaast van invloed zijn op de waarde. Of er invloed is op de waarde, moet blijken uit de marktanalyse.

Bronnen
Hof Arnhem-Leeuwarden 24 juni 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:5065.

11.5.14 Wat houdt de uitzondering voor waterverdedigingswerken in?

Bij de bepaling van de waarde wordt buiten aanmerking gelaten de waarde van waterverdedigings- en waterbeheersingswerken die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning. Van beheer is sprake indien het waterschap zorg besteedt aan het waterverdedigingswerk in de zin van regelgeving, handhaving, onderhoud en verbetering. Dit betekent dat onroerende zaken waarvan een dijklichaam (het waterverdedigingswerk) onderdeel uitmaakt, de waarde van dit dijklichaam bij de WOZ-taxatie buiten aanmerking moet worden gelaten.

De Hoge Raad heeft verduidelijkt dat de waarderingsuitzondering van toepassing is wanneer sprake is van een waterverdedigingswerk dat in beheer is bij het waterschap, ongeacht of dit waterverdedigingswerk is gelegen op het terrein van een ander. De waarderingsuitzondering is daarmee van toepassing op alle WOZ-objecten die (deels) op een waterverdedigingswerk liggen en geldt ongeacht wie de eigenaar is van het desbetreffende WOZ-object.

Alleen het dijklichaam zelf is een waterverdedigingswerk. De omstandigheid dat een waterschap ter bescherming en beheer van dat dijklichaam voorschriften vaststelt en beheersmaatregelen neemt die gelden voor naastgelegen zones, brengt niet mee dat die zones gerekend moeten worden tot de werken die bij de waardering buiten aanmerking moeten blijven.

De uitzondering geldt voor alle typen waterkeringen. Meestal worden twee typen onderscheiden, te weten: primaire waterkeringen en regionale waterkeringen. Primaire waterkeringen zijn waterkeringen welke vooral langs de grote rivieren liggen die door het Rijk zijn aangewezen op grond van de Waterwet. Regionale waterkeringen liggen vooral langs de boezemwateren en de kanalen en worden aangewezen op grond van een provinciale verordening. Daarnaast onderscheidt een waterschap veelal nog regionale waterkeringen die niet door de provincie worden aangewezen, maar wel van belang worden geacht en daarmee in de keur zijn aangewezen. Al de genoemde waterkeringen zijn als waterverdedigingswerk in de keur en de legger van het waterschap vastgelegd. Uit de legger of keur kan worden afgeleid welk deel van de onroerende zaak als kernzone van het waterverdedigingswerk is aangewezen.

De uitzondering geldt niet voor de delen die dienen als woning. Dit betekent dat bij de waardebepaling de woning, inclusief ondergrond, altijd in de waarde betrokken wordt. Alleen een ongebouwd gedeelte van de onroerende zaak kan bij de waardebepaling buiten aanmerking blijven.

De toepassing van de waterverdedigingsuitzondering voor woningen en niet-woningen wordt op dezelfde wijze toegepast. Hoewel een niet-woning niet expliciet is uitgezonderd van de waarderingsuitzondering, heeft de opstal geen waterkerende functie en maakt daarom geen deel uit van een waterverdedigingswerk in de zin van de vrijstelling. Hier komt bij dat het beheer door het waterschap zich niet uitstrekt tot de opstal. Derhalve valt de opstal en de ondergrond daarvan niet onder de waarderingsuitzondering. De ongebouwde onderdelen blijven uitsluitend bij de waardebepaling buiten aanmerking, wanneer ze daadwerkelijk tot het waterverdedigingswerk behoren.

Bronnen

Artikel 2, lid 1, onderdeel f, van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ.
Artikel 220d onderdeel g van de Gemeentewet.
Hoge Raad 4 maart 2016, ECLI:NL:HR:2016:364, Belastingblad 2016/170.
Hoge Raad 10 november 2017, ECLI:NL:HR:2017:2828, Belastingblad 2017/472.

Hoge Raad 25 mei 2018, ECLI:NL:HR:2018:625, Belastingblad 2018/267.
Hof Arnhem-Leeuwarden 8 september 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:7090, Belastingblad 2020/402.
Hof Arnhem-Leeuwarden 29 maart 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:2514.

11.5.15 Zijn beschermingszones rond een waterverdedigingswerk uitgezonderd?

Nee. Beschermingszones rond waterverdedigingswerken behoren niet tot het uit te zonderen gedeelte. De reikwijdte van de waarderingsuitzondering is beperkt tot het waterverdedigingswerk (de waterkering).

Door het raadplegen van de keur en de legger die door het waterschap wordt gepubliceerd, kan worden nagaan waar de waterverdedigingswerken zijn gelegen. De uitzondering blijft beperkt tot de in de keur beschreven en in de kaart (de legger) weergegeven waterkering (als onderdeel van het verzamelbegrip “waterstaatswerk”) of, indien in de keur de term “kernzone” nog gehanteerd wordt, tot de “kernzone”.

Door het raadplegen van de keur van het waterschap wordt niet alleen duidelijk welke onroerende zaken zijn betrokken bij de waarderingsuitzondering, maar wordt ook duidelijk welke oppervlakte exact valt onder de waterkering (het waterverdedigingswerk als bedoeld in de uitzonderingsbepaling). Soms is het relevante kaartmateriaal ook digitaal beschikbaar. Dit kan het inventariseren van de betrokken WOZ-objecten en het bepalen van de “uit te zonderen oppervlakte” ondersteunen.

Bronnen
Hof Den Haag 21 juni 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:1787 (Hoge Raad 23 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:279, (artikel 81RO)).
Hoge Raad 10 november 2017, ECLI:NL:HR:2017:2828, Belastingblad 2017/472.

11.5.16 Hoe moet in de taxatie rekening gehouden worden met de voor de waterverdediging uitgezonderde oppervlakte van een object?

In eerste instantie moet voor de hele gemeente worden bepaald welke WOZ-objecten geheel of gedeeltelijk worden geraakt door de genoemde waterverdedigingswerken.

Vervolgens moet per object worden bepaald welk gedeelte (oppervlakte) van de onroerende zaak samenvalt met de waterkering (de kernzone). Dit kan bijvoorbeeld gedaan worden met behulp van een (geautomatiseerde) vergelijking van de kaart van de waterschapskeur met de WOZ-kaart. Hiervan moet worden afgetrokken het gedeelte van deze de oppervlakte die de ondergrond vormt van gebouwen. Hiermee is bekend hoeveel vierkante meters "buiten aanmerking worden gelaten".

Daarna moet worden bepaald welk gevolg dit heeft voor de waarde van het object. Hiervoor kunnen twee methoden worden gebruikt.
De eerste methode is om bij de waardebepaling uitsluitend te rekenen met de oppervlakte van het WOZ-object, die wel in de WOZ-waarde betrokken wordt. Dit kan worden gedaan door in het taxatiemodel de waarde te bepalen op basis van de grondoppervlakte van de onroerende zaak minus de uit te zonderen oppervlakte.
De tweede methode is het bepalen van de waarde van het uit te zonderen deel van het object en deze waarde als “minpost” in de taxatie op te nemen. Deze "uit te zonderen" oppervlakte zal vermenigvuldigd worden met een bedrag per vierkante meter. In de meeste omstandigheden zal dit bedrag overeenkomen met het bedrag dat het taxatiemodel hanteert voor een vierkante meter tuingrond voor het desbetreffende WOZ-object. In bijzondere gevallen, wanneer het "uit te zonderen" deel betrekking heeft op het primaire deel van de kavel, zal een hogere waarde per vierkante meter, namelijk het bedrag dat bij de taxatie wordt gebruikt voor de primaire meters van de kavel, gebruikt moeten worden om de aftrek te bepalen.

Administratie van de uitgezonderde oppervlakte van de betrokken WOZ-objecten blijft wel nodig ten behoeve van het waterschap. Omdat de oppervlakte van een deel van het object bij de waardering buiten aanmerking blijft, wordt het object met een "code B" geadministreerd (deels gebouwd/deels ongebouwd). Voor het deel dat buiten aanmerking blijft bij de waardering, wordt de oppervlakte berekend en ingevoerd in de WOZ-administratie. Dit gegeven wordt geleverd aan de Landelijke Voorziening WOZ (LV WOZ). Voor de desbetreffende WOZ-objecten legt het waterschap dan naast de watersysteemheffing gebouwd op basis van de WOZ-waarde in beginsel ook een aanslag watersysteemheffing ongebouwd op, naar de oppervlakte van het vrijgestelde gedeelte.

Bronnen
Hof Den Haag 31 mei 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:2110.
Hof Den Haag 21 maart 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:837.

11.5.17 Wat betekent de uitzondering voor waterverdedigingswerken voor de registratie en taxatie van appartementen?

Bij een appartementencomplex wordt de ondergrond van het gebouw en de omliggende grond geregistreerd in een sluimerend WOZ-object. Wanneer dit complex geheel of gedeeltelijk is gelegen op een waterverdedigingswerk, heeft dit invloed op de registratie van het sluimerend WOZ-object. Doordat sprake is van een uitgezonderd deel, moet het sluimerend WOZ-object als “B-object” worden geregistreerd en geleverd aan de afnemers. De oppervlakte van de grond die niet is uitgezonderd op grond van de uitzondering voor waterverdedigingswerken wordt als meegetaxeerde oppervlakte geleverd. De Waterschappen kunnen op basis hiervan beoordelen of een aanslag watersysteemheffing voor het ongebouwde deel kan worden opgelegd. In de praktijk is de omvang van de ongebouwde uitgezonderde delen echter zo klein dat vaak de door het waterschap gehanteerde aanslaggrens niet wordt overschreven.

Ook voor de waardering van appartementen kan de uitzondering voor waterverdedigingswerken van invloed zijn. De waarde van de grond bij appartementencomplexen is over het algemeen verdisconteerd in de waarde van de afzonderlijke appartementen. Daarom moet, wanneer een gedeelte van de ongebouwde grond als onderdeel van een waterverdedigingswerk is uitgezonderd, worden beoordeeld of deze uitzondering van invloed is op de waarde van de individuele woningen in het complex. In de meeste gevallen bestaat de waarde van het appartement vooral uit de woning zelf en een aandeel in de ondergrond van het gebouw. De omliggende grond is van geen of geringe waarde.

Dit kan anders zijn wanneer rondom het appartementencomplex een aanzienlijk deel ongebouwde grond is gelegen, waarop bijv. een gemeenschappelijke tuin ligt of sprake is van tuinen van de woningen op de begane grond. In dat geval kan deze ongebouwde grond een groter aandeel in de waarde van de afzonderlijke appartementen vertegenwoordigen, waardoor bij toepassing van de uitzondering voor waterverdedigingswerken de waarde van de individuele woningen moet worden verlaagd met de waarde van de grond die als waterverdedigingswerk buiten aanmerking moet blijven.

11.5.18 Is een (spoorweg) station vrijgesteld?

Nee, uitsluitend de waarde van banen voor openbaar vervoer per rail met inbegrip van kunstwerken (tunnels, viaducten en aquaducten) blijft bij de waardebepaling buiten aanmerking. Naast het station, worden ook perrons en overkappingen in de waardering betrokken omdat deze niet onmiddellijk en uitsluitend dienstbaar zijn aan het railtraject. Ook winkels en kiosken op de perrons worden gewaardeerd.

Bronnen

Hoge Raad 21 september 2001, ECLI:NL:HR:2001:AD3522, Belastingblad 2001/996.
Rechtbank Rotterdam 20 mei 2015, ECLI:NL:RBROT:2015:3726, Belastingblad 2015/368.

11.5.19 Is een busstation vrijgesteld?

Nee, een busstation is net als een spoorwegstation in beginsel niet vrijgesteld. Wanneer het busstation onderdeel uitmaakt van de openbare weg kan wel sprake van uitzondering zijn. De feitelijke openbaarheid is daarbij niet van doorslaggevend belang bij de bepaling van de vraag of er sprake is van een openbare weg in de zin van de Wegenwet.

Bronnen
Hoge Raad 6 oktober 2006, ECLI:NL:HR:2006:AY9491, Belastingblad 2006/1265.

11.5.20 Wanneer is sprake van een (“vrijgestelde”) openbare landweg?

Het begrip “openbaar” moet worden uitgelegd in de zin van de Wegenwet. Openbare landwegen zijn ingeschreven in de wegenlegger die elke wegbeheerder bijhoudt.

Bronnen
Hoge Raad 21 september 2001, ECLI:NL:HR:2001:AD3522, Belastingblad 2001/996.

11.5.21 Is een vuurtoren of een watertoren een “uitgezonderd” kunstwerk?

Nee, in de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ is de bepaling opgenomen dat de waarde van openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail bij de waardebepaling buiten aanmerking blijft met inbegrip van kunstwerken. Kunstwerken hebben hierbij uitsluitend betrekking op de kunstwerken die deel uitmaken van deze openbare wegen, zoals bijvoorbeeld viaducten, tunnels en ook openbare verlichting, verkeersborden en verkeerslichten.

Bakens die onderdeel uitmaken van openbare vaarwegen en als zodanig een functie hebben die dienstbaar is aan het waterverkeer, zijn daarbij eveneens uitgezonderd. Zelfstandige objecten zoals een watertoren of een historische vuurtoren worden daar niet mee bedoeld.

Bronnen
Hof ’s-Gravenhage 15 maart 1989, nr. 2306/88, D 2.
Hof ’s-Gravenhage 23 augustus 2000, ECLI:NL:GHSGR:2000:AS2508, Belastingblad 2001/935.

11.5.22 Is een ontvangst- en toegangsgebouw voor een veerverbinding een “uitgezonderd” kunstwerk?

Ja, een ontvangst- en toegangsgebouw van een veer, is onder bepaalde omstandigheden als kunstwerk aan te merken dat onderdeel uitmaakt van de openbare landweg. Van een zodanige omstandigheid is sprake als het kunstwerk zodanig is verbonden met openbare land- dan wel waterwegen dat dit kunstwerk aan het verkeer over die wegen dienstbaar is, en daardoor nodig is om die wegen als zodanig te kunnen laten functioneren. Bij de beoordeling of de uitzondering van toepassing is, moet dus vooral gekeken worden of sprake is van kunstwerken die erop gericht zijn om voor voertuigen en voetgangers de aansluiting te maken tussen de openbare weg en het veer. De gebouwen of delen van gebouwen die primair de functie hebben van kantoor of station, vallen net als bijvoorbeeld trein- en busstation niet onder deze uitzondering.

Bronnen
Hoge Raad 2 november 2001, ECLI:NL:HR:2001:AD5041, Belastingblad 2002/72.

11.5.23 Is een rangeerterrein uitgezonderd?

Uitsluitend de rangeerterreinen die dienstbaar zijn aan openbaar vervoer komen voor uitzondering in aanmerking. Een rangeerterrein dat dienstbaar is aan het vervoer van goederen is niet uitgezonderd.

11.5.24 Worden begraafplaatsen en crematoria getaxeerd?

Begraafplaatsen en crematoria dienen altijd gewaardeerd te worden, ongeacht of deze objecten in de gemeentelijke belastingverordening zijn vrijgesteld. De waardebepaling is immers ook van belang voor de watersysteemheffing. Een begraafplaats of een crematorium zal door de aanwezige gebouwen altijd als gebouwd object in de watersysteemheffing worden betrokken.

Bronnen
Hof Den Haag 7 april 2020, ECLI:NL:GHDHA:2020:863, Belastingblad 2020/256.

11.5.25 Moeten plantsoenen, parken, waterpartijen en straatmeubilair getaxeerd worden?

Nee, er zijn enkele categorieën objecten die (nagenoeg) alle gemeenten vrijstellen en die ook niet betrokken worden in de belastingheffing door de afnemers. Dit betreft de vrijstelling voor straatmeubilair en voor plantsoenen, parken en waterpartijen. Gezien het feit dat deze vrijstelling door (nagenoeg) alle gemeenten wordt toegepast en gelet op het geringe effect op de totale belastingcapaciteit, acht de Waarderingskamer het niet doelmatig om deze objecten te taxeren. Voor deze objecten behoeven dan ook geen beschikkingen te worden genomen en de waarde zal ook buiten beschouwing blijven bij de bepaling van de belastingcapaciteit door het CBS.

11.5.26 Wat is straatmeubilair?

Straatmeubilair omvat alle gebouwde eigendommen, niet zijnde gebouwen, welke zijn geplaatst ten gerieve of in het belang van het publiek, ten dienste van het verkeer of ter verfraaiing van de gemeente, zoals standbeelden, monumenten, fonteinen, bankjes, abri's, telefooncellen, hekken en palen. Het begrip straatmeubilair houdt in dat de bedoelde gebouwde eigendommen deel uitmaken van de openbare weg. Reclamezuilen en overige gebouwde eigendommen met een vergelijkbaar doel die niet dienstbaar zijn aan de openbare weg, worden wel getaxeerd.

11.5.27 Dienen openbare oplaadpalen voor elektrische voertuigen te worden getaxeerd?

Eenvoudige laadinstallaties voor elektrische voertuigen, zoals een laadzuil, een laadpaal of een laadpunt kunnen in de meeste gevallen worden gezien als straatmeubilair en hoeven daarom niet te worden getaxeerd. Deze kunnen bijvoorbeeld worden vergeleken met installaties voor het betalen van parkeergelden. Laadinstallaties die bij een gebouw behoren en bij het gebouw staan of beschikbaar zijn in de parkeergarage, zoals oplaadpunten bij een kantoor, kunnen als werktuig worden gezien, maar vormen dan gebouwgebonden installaties die dus niet zijn vrijgesteld. Wanneer sprake is van (commercieel geëxploiteerde) oplaadstations (snellaadstation), dienen deze ook te worden gewaardeerd.

Bronnen
VNG Taxatiewijzer Motorbrandstofverkooppunten.

11.5.28 Wanneer deelt een kerkgebouw in de kerkenvrijstelling?

De vrijstelling geldt als het gebouw in hoofdzaak (70% of meer) is bestemd voor openbare erediensten en/of openbare bezinningssamenkomsten van levensbeschouwelijke aard, een en ander met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning. Voor het antwoord op de vraag of het gebouw voor ten minste 70% voor de erediensten of bezinningssamenkomsten wordt gebruikt, moet een berekening worden gemaakt waarbij de oppervlakte van de gebouwdelen tot uitgangspunt wordt genomen.

Bronnen

Hoge Raad 4 december 1991, ECLI:NL:HR:1991:ZC4804, Belastingblad 1992/73.
Hoge Raad 12 augustus 2016, ECLI:NL:HR:2016:1918, Belastingblad 2016/400
Hof Den Haag 7 december 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:3776.
Hof 's-Hertogenbosch 8 maart 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:1049, Belastingblad 2018/205.

11.5.29 Wat betekent de werktuigenvrijstelling?

De werktuigenvrijstelling houdt in dat bij de bepaling van de waarde in het kader van de Wet WOZ de waarde van de desbetreffende werktuigen die onderdeel uitmaken van een onroerende zaak buiten aanmerking blijft.

Voor deze vrijstelling komen in aanmerking werktuigen die aan de volgende vijf criteria voldoen:

- het werktuig moet onroerend zijn (roerende zaken worden in het kader van de Wet WOZ niet gewaardeerd);
- het moet een werktuig zijn ten behoeve van een productieproces en dus niet een installatie ten behoeve van het functioneren van een gebouw, zoals bijvoorbeeld een lift of een roltrap;
- het werktuig moet verwijderd kunnen worden zonder dat beschadiging van betekenis aan die werktuigen wordt toegebracht;
- het werktuig is geen op zichzelf gebouwd eigendom (waarbij aangetekend dat een werktuig in een gebouw niet op zichzelf een gebouwd eigendom kan zijn). Bijvoorbeeld olieopslagtanks in de open lucht zijn een op zichzelf gebouwd eigendom en kunnen daarom niet als werktuig worden vrijgesteld, terwijl een gasturbine in een gebouw van een elektriciteitscentrale wel kan worden vrijgesteld;

Onderdelen van een gebouwd eigendom kunnen alleen als werktuig bij de waardebepaling buiten aanmerking blijven als het resterende deel na verwijdering van deze onderdelen zijn uiterlijke herkenbaarheid behoudt. Bijvoorbeeld de wieken en mast van een windturbine, dan wel de zonnepanelen van een zonne-energiecentrale zijn bepalend voor de uiterlijke herkenbaarheid en zijn daarom niet als werktuig vrijgesteld, maar de generator in de windturbine wel.

Bronnen

Artikel 2, eerste lid, onderdeel e, Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ.
Hoge Raad 16 april 1980, nr. 19.727, BNB 1980/183.
Hoge Raad 2 maart 1994, nr. 29.559, Belastingblad 1994/303.
Hoge Raad 8 juli 1997, ECLI:NL:HR:1997:AA2223, Belastingblad 1997/711.
Hoge Raad 30 juni 1999, ECLI:NL:HR:1999:AA2814, Belastingblad 1999/688.
Hoge Raad 29 september 2006, ECLI:NL:HR:2006:AU5177, Belastingblad 2006/1219.
Hoge Raad 13 juni 2014, ECLI:NL:HR:2014:1380, Belastingblad 2014/324.

11.5.30 Zijn windturbine (parken) vrijgesteld?

Antwoord: Nee, windturbines of windturbineparken zijn niet vrijgesteld. De windturbines zijn op zich gebouwde eigendommen waaraan een waarde moet worden toegekend. Voor een deel moet de waarde van werktuigen buiten aanmerking blijven.

Wanneer sprake is van een windturinepark op zee kan de waardebepaling achterwege blijven, wanneer deze parken niet op het grondgebied van de gemeente liggen. Voor de gemeentelijke indeling is er verschil tussen de Waddenzee en de Noordzee, omdat de Waddenzee gemeentelijk is ingedeeld en de Noordzee niet.

Bronnen

Wet regeling provincie- en gemeentegrenzen langs de Noordzeekust van Den Helder tot en met Sluis en wijziging van de Financiële-Verhoudingswet 1984.
VNG Taxatiewijzer Windturbines.

11.5.31 Is een werktuig in het kader van de werktuigenvrijstelling hetzelfde als een installatie?

Nee. Niet alle installaties voldoen aan de eisen die worden gesteld aan een werktuig in het kader van de werktuigenvrijstelling. Bijvoorbeeld alle installaties die een gebouw beter geschikt maken voor de functie (zoals een lift, een roltrap, airconditioning of een verwarmingsinstallatie) zijn geen uitgezonderde werktuigen. De waarde van deze installaties moet daarom worden meegenomen bij de waardebepaling.

Alleen de waarde van installaties die dienstbaar zijn aan een productieproces kan in het kader van de werktuigenvrijstelling buiten aanmerking blijven.

Bronnen

Hoge Raad 6 februari 2015, ECLI:NL:HR:2015:219, Belastingblad 2015/106.
Hoge Raad 30 september 2016, ECLI:NL:HR:2016:2198, Belastingblad 2016/459.

11.5.32 Zijn ondergrondse/bovengrondse kabels en leidingen vrijgesteld?

Ja, kabels en leidingen zijn doorgaans werktuigen in de zin van de werktuigenvrijstelling. Indien aan de overige voorwaarden van de uitzonderingsbepaling wordt voldaan, dienen deze te worden vrijgesteld. Ter zake bovengrondse leidingen kan de vrijstellingbepaling op grond van het uiterlijke herkenbaarheidscriterium ter discussie staan. Ook kan in dit geval sprake zijn van een op zichzelf gebouwd eigendom, waardoor de leidingen niet zijn uitgezonderd.

Indien kabels en leiding in een (ondergrondse) leidingstraat zijn gelegd, deelt deze leidingstraat op zich niet in de werktuigenvrijstelling.

Bronnen
Hoge Raad 16 april 1980, nr. 19.727, BNB 1980/183.
Hoge Raad 13 juni 2014, ECLI:NL:HR:2014:1380, Belastingblad 2014/324.

11.5.33 Zijn zenders voor (mobiele) communicatie vrijgesteld?

Ja, deze zenders zijn dienstbaar aan een productieproces. Indien deze zenders zijn geplaatst op een mast dan wordt deze mast, exclusief de zender(s), wel gewaardeerd.

11.5.34 Is een sirene een vrijgesteld werktuig?

Het landelijk netwerk van sirenes die worden geluid wanneer sprake is van een calamiteit bestaat uit vele sirenes die op verschillende manieren zijn geplaatst. In het geval een sirene op een (vrijstaande) mast is bevestigd dan is de mast zelf, de ondergrond en eventuele grond rondom de mast niet vrijgesteld. De sirene met de bijpassende randapparatuur is wel vrijgesteld, omdat dit een werktuig is.

Als de sirene geplaatst is op een gebouw is eveneens de sirene zelf en de randapparatuur vrijgesteld. De constructie waarmee de sirene is bevestigd is in beginsel niet vrijgesteld, maar in veel gevallen is dit een zodanig eenvoudige constructie dat de waarde kan worden verwaarloosd.

11.6 De overige waarderingsvoorschriften

11.6.1 Welk waarderingsvoorschrift geldt voor rijksmonumenten?

Van rijksmonumenten wordt altijd de marktwaarde bepaald, ongeacht of het object als woning of als niet-woning gebruikt wordt.

Bronnen
Artikel 17, derde lid, van de Wet WOZ.

11.6.2 Geldt het waarderingsvoorschrift voor rijksmonumenten ook voor gemeentelijke monumenten?

Nee. Artikel 17, derde lid, van de Wet WOZ noemt alleen monumenten die zijn aangewezen op basis van de Erfgoedwet. Voor andere monumenten, zoals gemeentelijke monumenten, provinciale monumenten of beschermde stadsgezichten die geen rijksmonumenten zijn, gelden de normale waarderingsvoorschriften.

11.6.3 Welke taxatiemethode wordt gebruikt voor de waardebepaling van rijksmonumenten?

Voor de bepaling van de marktwaarde van rijksmonumenten zijn alle bestaande taxatiemethoden (vergelijkingsmethode, kapitalisatiemethode, discounted-cash-flowmethode) te gebruiken, afhankelijk van de beschikbare marktinformatie. Dit betekent dat rijksmonumentale woningen gewoon met een vergelijkingsmethode gewaardeerd worden.

Hiervoor is het noodzakelijk dat er marktinformatie in de vorm van bijvoorbeeld transactieprijzen of huurprijzen beschikbaar is.

Bronnen

Hof Arnhem 26 oktober 2010, ECLI:NL:GHARN:2010:BO3710.
Hof 's-Hertogenbosch 26 juni 2015, ECLI:NL:GHSHE:2015:2369.
Hof Arnhem-Leeuwarden 5 december 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:10744, Belastingblad 2018/29.
Hof Den Haag 15 september 2020, ECLI:NL:GHDHA:2020:2017, Belastingblad 2020/481.
Hof Arnhem-Leeuwarden 1 februari 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:708, Belastingblad 2022/108.

11.6.4 Hoe worden rijksmonumenten waarvoor geen vergelijkende transactiecijfers bekend zijn, getaxeerd?

Wanneer marktinformatie in de vorm van transactieprijzen of huurprijzen ontbreekt, kan voor het bepalen van een reële prijs die een mogelijke gegadigde bereid is te betalen toch gewerkt worden met de vergelijkingsmethodiek. Vergeleken moet worden met investeringen die gegadigden zouden moeten doen om een object te krijgen met gebruiksmogelijkheden die overeenstemmen met die van het desbetreffende rijksmonument.

Voor toepassing van deze methode is het belangrijk om eerst te bepalen of er sprake is van meerdere gegadigden voor het object. Indien er slechts één gegadigde is (door fysieke eigenschappen van het object, of door bestemming) is de vergelijking met investeringen die andere gegadigden willen doen niet mogelijk. De waarde zal dan vaak nihil zijn. De investeringen die een derde bereid is te doen, kan men kwantificeren door uit te gaan van stichtingskosten die voor objecten met een vergelijkbaar doel gemaakt zijn.

Wanneer er vergelijkbare transactiecijfers beschikbaar zijn die betrekking hebben op transacties die voldoen aan de ficties, kan met behulp van de vergelijkingsmethode worden getaxeerd. Marktinformatie kan eventueel buiten de gemeentegrenzen gevonden worden.

11.6.5 Waarin verschilt de marktwaarde van een rijksmonument van de gecorrigeerde vervangingswaarde?

Het onderscheid tussen de marktwaarde en de gecorrigeerde vervangingswaarde is van groot belang. Essentieel bij de gecorrigeerde vervangingswaarde is dat gekeken wordt naar de huidige eigenaar/gebruiker als mogelijke gegadigde. Bij het berekenen van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt dan ook gekeken naar de kosten voor het vervangend herbouwen ten behoeve van de huidige eigenaar/gebruiker.

Bij het bepalen van de marktwaarde wordt alleen gekeken naar andere gegadigden (dus niet naar de huidige eigenaar/gebruiker). Vergeleken wordt met wat uit de “markt” blijkt dat deze gegadigden zouden willen investeren in een dergelijk object. Artikel 17, derde lid, van de Wet WOZ bepaalt dat de WOZ-waarde van rijksmonumenten wordt bepaald op de marktwaarde.

Bronnen
Hoge Raad 30 augustus 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6931, Belastingblad 2000/1115.

11.6.6 Hoe wordt omgegaan met een object waarvan slechts een deel als rijksmonument is aangewezen?

Als een object bestaat uit een (onzelfstandig) deel dat als rijksmonument is aangewezen, zal voor dat deel de marktwaarde moeten worden bepaald. Voor de overige delen gelden de gewone waarderingsvoorschriften en wordt dus de marktwaarde of de vervangingswaarde bepaald, afhankelijk van welke van beide het hoogste is. Met de term “onroerende zaken die zijn ingeschreven in een van de (...) registers” wordt in artikel 17, derde lid, van de Wet WOZ, gedoeld op onroerende zaken in de zin van de Erfgoedwet, en niet op onroerende zaken in de zin van artikel 16 van de Wet WOZ.

Bronnen
Hoge Raad 30 maart 2007, ECLI:NL:HR:2007:AY7199, Belastingblad 2007/587.1.

11.6.7 Welke bijzondere waarderingsvoorschriften zijn er voor commercieel geexploiteerde niet-woningen?

In het algemeen geldt dat voor deze objecten de marktwaarde wordt bepaald, tenzij de gecorrigeerde vervangingswaarde hoger is.

De gecorrigeerde vervangingswaarde moet bij bedrijfsmatig geëxploiteerde objecten zo berekend worden dat de gecorrigeerde vervangingswaarde overeenkomt met de bedrijfswaarde van die zaak rekening houdend met de economische situatie in de desbetreffende branche of bedrijfstak. De bedrijfswaarde is de waarde die de onroerende zaak in economische zin vertegenwoordigt voor de huidige eigenaar. De bedrijfswaarde heeft daarom als bodem de marktwaarde van het object.

Bronnen

Artikel 4, vierde lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.
Hoge Raad 8 juli 1992, nr. 27.678, Belastingblad 1992/801.
Hoge Raad 8 april 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ0421, Belastingblad 2011/643.

11.6.8 Welke bijzondere waarderingsvoorschriften zijn er voor niet-commercieel geexploiteerde niet-woningen?

Bij objecten met een cultuurhistorische betekenis wordt in sommige gevallen de benuttingswaarde bepaald. Voor kerkgebouwen en andere onroerende zaken met cultuurhistorische betekenis wordt bij de berekening van de vervangingswaarde een zodanige factor voor functionele veroudering toegepast dat de waarde overeenstemt met de behoeften van de huidige eigenaar/gebruiker.

Voor rijksmonumenten geldt dat altijd uitgegaan wordt van de marktwaarde, ongeacht of deze hoger of lager is dan de benuttingswaarde.

Bronnen

Artikel 4, derde lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

11.7 De toe te passen taxatiemethoden

11.7.1 Kunnen twee waarderingsvoorschriften in één taxatie voorkomen? Met andere woorden kan een gedeelte van een object worden gewaardeerd op de marktwaarde en een ander gedeelte op de gecorrigeerde vervangingswaarde?

Uitsluitend in gevallen waarin een WOZ-object bestaat uit delen waarvoor dwingend een waarderingsvoorschrift is voorgeschreven (rijksmonumenten: marktwaarde) is het volgens de Hoge Raad mogelijk om voor de andere delen de vervangingswaarde te bepalen. De marktwaarde voor het ene deel wordt opgeteld bij de gecorrigeerde vervangingswaarde voor de andere delen. Gezamenlijk vormen zij de WOZ-waarde.

Bronnen
Hoge Raad 30 maart 2007, ECLI:NL:HR:2007:AY7199, Belastingblad 2007/587.1.
Hoge Raad 28 januari 2011, ECLI:NL:HR:2011:BP2132, Belastingblad 2011/718.

11.7.2 Kunnen twee taxatiemethoden voor de bepaling van de marktwaarde in één taxatie voorkomen? Met andere woorden kan een gedeelte van een object worden gewaardeerd met behulp van de vergelijkingsmethode (bijvoorbeeld woongedeelte) en een ander gedeelte met behulp van de kapitalisatiemethode (bijvoorbeeld winkelgedeelte)?

Ja, de gehanteerde taxatiemethodieken zijn alleen een hulpmiddel om in te schatten welk bedrag een potentiële gegadigde bereid is te betalen voor het desbetreffende object. Deze potentiële gegadigde zal bij het bepalen van zijn “prijs” ook eventueel onderdelen verschillend benaderen.

Bij een woon-winkelpand zal voor het winkelgedeelte vergeleken worden met andere winkelpanden (huurwaarde) en voor het woongedeelte met andere woningen (verkoopprijs). Bij een gecombineerd winkel-horecapand kan voor het winkelgedeelte gerekend worden met huurwaardekapitalisatie (vergelijking met andere winkelpanden), terwijl voor het horecagedeelte eerder naar de mogelijke omzet wordt gekeken (discounted-cash-flow-berekening).

Bronnen
Hof Arnhem 13 september 2011, ECLI:NL:GHARN:2011:BT2195.
Hof Amsterdam 20 maart 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:1336, Belastingblad 2018/288.

11.7.3 Is bij een woon-winkelpand (gemengd pand) de waarde van de onroerende zaak een optelsom van de waarde van de winkel en de waarde van de woning afzonderlijk?

Wanneer de aard en inrichting van het object een splitsing toelaten, is een optelsom mogelijk. Wel dient met eventuele kosten van een splitsing rekening gehouden te worden. Immers een potentiële koper van de onroerende zaak houdt ook rekening met de splitsingsmogelijkheid. Afhankelijk van de marktomstandigheden kan er ook sprake zijn van een “meerwaarde” voor een gecombineerd pand.

Wanneer splitsing niet mogelijk is, dient tijdens de taxatie van de marktwaarde van het complex te worden uitgegaan. Dit hoeft echter niet automatisch tot een lagere waarde te leiden. Ook dit is afhankelijk van de marktomstandigheden.

11.8 De waardering van landgoederen

11.8.1 Welke bijzondere waarderingsvoorschriften gelden voor Natuurschoonwetlandgoederen?

Voor de waardering van landgoederen gelden bijzondere waarderingsvoorschriften, die onder andere inhouden dat uitsluitend de ondergrond van gebouwen bij de waardering in aanmerking wordt genomen en dat de waarde van de woning wordt gesteld op de bestemmingswaarde.

Deze bijzondere waarderingsvoorschriften gelden uitsluitend voor onroerende zaken die als landgoed gerangschikt zijn. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) is verantwoordelijk voor de behandeling van de aanvraag en voor de registratie van deze landgoederen. Als tweede vereiste geldt dat sprake moet zijn van een zogenaamd Natuurschoonwetlandgoed. Hiervoor gelden de volgende aanvullende vereisten:

ten minste 30 percent van de oppervlakte van het landgoed is bezet met houtopstanden; of
de oppervlakte van het landgoed is voor ten minste 20 percent met houtopstanden bezet waarbij de oppervlakte voorts voor ten minste 50 percent bestaat uit natuurterrein.

Als een landgoed niet is gerangschikt, of als niet is voldaan aan één van de twee aanvullende vereisten, dan zijn de de bijzondere waarderingsvoorschriften niet van toepassing en gelden de reguliere waarderingsvoorschriften voor woningen en niet-woningen.

Bronnen
VNG taxatiewijzer NSW-landgoederen.

11.8.2 Welk deel van de waarde blijft bij de waardebepaling van een Natuurschoonwetlandgoed (NSW-landgoed) buiten aanmerking?

Volgens de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ blijft bij de waardebepaling buiten aanmerking de waarde van één of meer onroerende zaken die deel uitmaken van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed met uitzondering van de daarop voorkomende gebouwde eigendommen.

Met betrekking tot de waardering van landgoederen die onder de Natuurschoonwet 1928 vallen, moet daarom eerst worden nagegaan in hoeverre er gebouwde eigendommen op voorkomen. De grond onder de gebouwen maakt deel uit van het gebouwde eigendom.

De opstallen met de ondergrond moeten dus getaxeerd worden. De waarde van ongebouwde eigendommen (ook de tuin rond de woning en het erf bij niet-woningen) moet bij de waardering buiten aanmerking blijven.

Bronnen
VNG taxatiewijzer NSW-landgoederen.
Rechtbank Haarlem 4 september 2007, ECLI:NL:RBHAA:2007:BB3157, Belastingblad 2007/1323.
Hoge Raad 5 februari 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL1949, Belastingblad 2010/300.

11.8.3 Wat wordt verstaan onder de bestemmingswaarde?

Onderdeel van de bijzondere waarderingsvoorschriften van natuurschoonwetlandgoederen is dat de woning en de aan de woning dienstbare opstallen worden gewaardeerd op de de zogenaamde “bestemmingswaarde”. Hoewel het begrip zelf niet in de wet is vastgelegd, wordt ermee bedoeld: “de waarde van de gebouwde eigendommen die tot woning dienen, waarbij er rekening mee gehouden wordt dat het landgoed nog 25 jaar in stand moet worden gehouden en dat geen opgaand hout mag worden geveld anders dan volgens de regels van normaal bosbeheer noodzakelijk of gebruikelijk is”. Dit voorschrift is vastgelegd in atikel 17, vijfde lid, van de Wet WOZ. Deze vereisten leiden er toe dat er bij het bepalen van de bestemmingswaarde rekening gehouden moet worden met de lasten die met de instandhouding gepaard gaan. Deze last wordt ook wel de instandhoudingslast genoemd.

Omdat de grond bij natuurschoonwetlandgoederen in de waardebepaling buiten aanmerking blijft, wordt de bestemmingswaarde uitsluitend voor de gebouwde eigendommen die tot woningen dienen bepaald. De bestemmingswaarde wordt zodoende alleen beïnvloed door de last die gepaard gaat met het instandhouden van de gebouwde eigendommen en niet door een eventuele last die gepaard gaat met het instandhouden van de ongebouwde delen.

De waarde van gebouwde eigendommen die tot het landgoed behoren, maar die niet tot woning dienen wordt bepaald op de marktwaarde of de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Bronnen
Hof Amsterdam 11 juni 2004, ECLI:NL:GHAMS:2004:AQ9981, Belastingblad 2004/1260.
Hof ’s-Hertogenbosch 4 mei 2017, ECLI:NL:GHSHE:2017:1926.

11.8.4 Hoe verhoudt de bestemmingswaarde zich tot de marktwaarde?

Om de bestemmingswaarde te bepalen moet eerst gekeken worden naar welke marktwaarde de onroerende zaak zou hebben, wanneer het geen onderdeel van een NSW-landgoed zou zijn. Hierbij moet rekening gehouden worden met het feit dat alleen de ondergrond van de woning en de gebouwde eigendommen die dienstbaar zijn aan de woning worden gewaardeerd. Het bepalen van de marktwaarde van de woning en aan de woning dienstbare gebouwen op het landgoed geschiedt op vergelijkbare manier als de waarbepaling van andersoortige woningen, middels een methode van systematische vergelijking. Hierbij kan worden gekeken naar de verkoopprijzen van vergelijkbare objecten zoals buitenplaatsen, landhuizen of woningen gelegen op andere landgoederen.

In de vergelijking moet rekening gehouden worden met het feit dat het te taxeren object op een NSW-landgoed ligt, omdat dit invloed kan hebben op de marktwaarde. Enerzijds kan sprake zijn van een positieve invloed, vanwege de mooie ligging of van de fiscale voordelen, maar anderzijds kan ook sprake zijn van een negatieve invloed als gevolg van overlast als gevolg van de openstelling van het landgoed en de beperkingen in de bestemming die samenhangen met het feit dat de woning op een NSW-landgoed ligt.

De marktwaarde wordt vervolgens gecorrigeerd met de instandhoudingslast om tot de bestemmingswaarde te komen. De bestemmingswaarde is dus altijd gelijk aan of lager dan de marktwaarde.

Bronnen
Rechtbank Gelderland 26 november 2015, ECLI:NL:RBGEL:2015:7307, Belastingblad 2016/4.
Hoge Raad 28 september 2018, nr. 18/00001, ECLI:NL:HR:2018:1801.

11.8.5 Hoe wordt de instandhoudingsfactor bij een NSW-landgoed bepaald?

De instandhoudingslast is de last die voortkomt uit de verplichting om een landgoed 25 jaar in stand te houden. Omdat de grond bij de waardebepaling van NSW-landgoederen al buiten aanmerking blijft, moet uitsluitend gekeken worden naar de last die gemoeid is met de verplichting de gebouwde eigendommen die tot woningen dienen in stand te houden.

In tegenstelling tot een woning die niet is gelegen op een landgoed, heeft de eigenaar van een woning op een landgoed verdergaande verplichtingen ten aanzien van het onderhoud van de woning. Dit komt doordat de eigenaar van de woning op het landgoed niet de vrijheid heeft de woning of gedeelten daarvan te slopen. Hij moet in plaats daarvan de woning instandhouden. Met deze verplichting kunnen hogere kosten gemoeid zijn dan reguliere onderhoudskosten.

De instandhoudingslast wordt doorgaans vertaald naar een factor op de marktwaarde, zodat deze marktwaarde met de instandhoudingsfactor wordt vermenigvuldigd om tot de bestemmingswaarde te komen.

Indien er zich op het landgoed meerdere woningen bevinden wordt per WOZ-object een instandhoudingsfactor bepaald. Wanneer sprake is van gebouwde eigendommen die dienstbaar zijn aan een woning, zoals bijvoorbeeld een garage, dan wordt één instandhoudingslast voor het samenstel van de woning en het bijgebouw gezamenlijk bepaald.

Bronnen
Hoge Raad 25 april 2008, ECLI:NL:HR:2008:BD0436, Belastingblad 2008/1187.

11.8.6 Welke rol speelt de openstelling van een landgoed op de bestemmingswaarde?

Het openstellen van het landgoed kan van invloed zijn op de bestemmingswaarde van de woning. Omdat openstelling zowel voordelen als nadelen heeft, is deze invloed niet in alle gevallen gelijk. De voordelen van openstellen zijn met name gelegen in de fiscale sfeer. De nadelen van het openstellen zijn onder andere de verplichting om wandelpaden aan te leggen en te onderhouden en de eventuele overlast die het openstellen voor bezoekers met zich mee brengt. Omdat de mogelijkheid bestaat een gedeelte van het landgoed van openstelling uit te zonderen om de privacy van de bewoners te garanderen, zal de overlast die met openstelling gemoeid is mede afhankelijk zijn van de grootte van het landgoed.

In de waardering wordt het voor- of het nadeel van openstelling meegenomen bij het bepalen van de marktwaarde van het object. Vervolgens wordt deze marktwaarde gecorrigeerd voor de instandhoudingslast. De instandhoudingslast is niet afhankelijk van de openstelling van het landgoed.

Bronnen
Rechtbank Gelderland 12 februari 2015, ECLI:NL:RBGEL:2015:7307, Belastingblad 2016/4.

11.8.7 Wanneer is de bezitseis van belang bij een NSW-landgoed?

Degene die een opengesteld landgoed erft of geschonken krijgt, kan een successie- of schenkingsrechtfaciliteit krijgen, zodat geen of minder schenk- of erfbelasting betaald hoeft te worden. Onder de bezitseis wordt verstaan dat bij degene die deze faciliteit heeft genoten en binnen 25 jaren na het overlijden of de schenking het landgoed verkoopt, een gedeelte van de buiten invordering gebleven schenk- of erfbelasting alsnog wordt ingevorderd.
De “bezitseis” voor de bepaling van de bestemmingswaarde kan alleen van belang zijn in combinatie met een openstelling van het landgoed. Het rekening houden met deze bezitseis is dus van belang bij de analyse van verkopen van landgoederen, omdat de prijs mogelijk mede beïnvloed is door het moeten betalen van de schenk- of erfbelasting.

Bronnen
Hof Den Haag 24 september 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:2632.

11.9 Het afronden van de WOZ-waarde

11.9.1 Dient de WOZ-waarde te worden afgerond?

Er is geen wettelijke verplichting tot afronding. Voor de gebruiker van een taxatiewaarde en de ontvanger van een WOZ-beschikking is een rond bedrag wel logischer, omdat dit meer in overeenstemming is met de bandbreedte voor de nauwkeurigheid die hij verwacht van de taxatie. Het op een beschikking vermelden van een exact getal suggereert dat er sprake is van een fictieve berekening, terwijl en niet van een systematische inschatting van een op de markt reële verkoopprijs voor de desbetreffende object.

Richtlijn is om de waarde van woningen rekenkundig af te ronden op eenheden van minimaal € 1.000. Woningen met een WOZ-waarde vanaf € 250.000 worden afgerond op € 5000. Woningen met een WOZ-waarde vanaf € 1.000.000 worden afgerond op € 10.000.

De VNG Taxatiewijzer, Algemeen deel geeft richtlijnen voor het afronden van de WOZ-waarde van niet-woningen. Voor WOZ-objecten met een waarde boven € 100.000 worden de waarden afgerond op € 5.000. Voor WOZ-objecten met een waarde boven € 1.000.000 worden de waarden afgerond op € 10.000. Voor WOZ-objecten met een waarde boven € 10.000.000 worden de waarden afgerond op € 50.000. Bij niet-woningen is het gebruikelijk om altijd naar beneden af te ronden (afkappen), omdat bij deze niet-woningen een belanghebbende nooit een formeel belang heeft bij een hogere WOZ-waarde.

Bronnen
VNG Taxatiewijzer, Algemeen deel.
Hof Amsterdam 9 maart 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:473.
Hof Amsterdam 20 januari 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:310.

HOOFDSTUK 12:

Afwijkende toestandspeildatum

12.1 De soorten waardeveranderingen

1. Moet de WOZ-waarde naar de toestand op de waardepeildatum worden bepaald?
2. Geeft het opknappen van een woning tussen de waardepeildatum en het jaar waarvoor de waarde geldt, aanleiding tot het muteren van de waarde?
3. Wanneer is nog sprake van het wegwerken van achterstallig onderhoud en wanneer is sprake van verbetering zoals bedoeld in artikel 18, derde lid, van de Wet WOZ?
4. Wanneer is sprake van bijzondere omstandigheden, specifiek voor de onroerende zaak, die moeten leiden tot een afwijkende toestandspeildatum?
5. Kan een besluit tot aanleg van een windturbinepark in de onmiddelijke omgeving van een object een bijzondere omstandigheid zijn?
6. Is het ontdekken van bodemverontreiniging een bijzondere omstandigheid die specifiek voor de onroerende zaak geldt en daarmee dus relevant voor de (toestandspeildatum voor de) waardebepaling?
7. Kan een specifiek voor de onroerende zaak geldende bijzondere omstandigheid zowel waardeverlagend als waardeverhogend zijn?
8. Is het verstrijken van de tweejaarsperiode bij een nieuw in gebruik genomen onroerende zaak een bijzondere omstandigheid?
9. Zijn een aardbeving of bijvoorbeeld het ontdekken van funderingsproblemen specifiek voor de onroerende zaak geldende bijzondere omstandigheden?
10. Vanaf welk moment is een aanvraag van een bouwvergunning (omgevingsvergunning) voor een bouwwerk in de omgeving aan te merken als bijzondere omstandigheid?

12.1 De soorten waardeveranderingen

12.1.1 Moet de WOZ-waarde naar de toestand op de waardepeildatum worden bepaald?

Ja, de WOZ-waarde wordt meestal bepaald naar de toestand op de waardepeildatum. Deze waardepeildatum ligt één jaar voor het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld.

Er zijn drie situaties waarbij de waarde bepaald moet worden naar een andere toestandspeildatum dan de waardepeildatum. Dit is het geval, wanneer tussen de waardepeildatum en het begin van het kalenderjaar waarvoor de WOZ-waarde geldt, zich één van de volgende omstandigheden voor doet:

- wijzigingen in de objectafbakening. Dit gebeurt bijvoorbeeld wanneer een bouwkavel wordt gesplitst in kavels met daarop afzonderlijke woningen, maar ook bij het bijkopen van een groenstrook;
- fysieke wijziging van het object door bouw of verbouw. Bijvoorbeeld de (aan)bouw van een woning, maar ook het door brand verloren gaan van een garage; en
- overige bijzondere omstandigheden die specifiek de onroerende zaak betreffen, zoals bijvoorbeeld de verandering van verkeersintensiteit van de weg waaraan het object is gelegen.

Vanwege de waardeverandering na de waardepeildatum geldt in deze gevallen het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld als de toestandspeildatum. Evenals de waardepeildatum is de toestandspeildatum ook altijd 1 januari.

Bronnen
Artikel 18 van de Wet WOZ.

12.1.2 Geeft het opknappen van een woning tussen de waardepeildatum en het jaar waarvoor de waarde geldt, aanleiding tot het muteren van de waarde?

Dat ligt aan de aard van de activiteiten. Indien het opknappen alleen bestaat uit het wegwerken van achterstallig onderhoud, dan voldoet dit niet aan de eisen die artikel 18, derde lid, van de Wet WOZ stelt om te komen tot een toestandspeildatum die afwijkt van de waardepeildatum.

Indien sprake is van daadwerkelijke verbetering door bijvoorbeeld uitbreiding (zoals een aanbouw, serre of dakkapel), het creëren van extra voorzieningen of het bewoonbaar maken van een zolder of een garage, dan zal de waarde wel bepaald worden naar de toestand aan het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde geldt (toestandspeildatum).

12.1.3 Wanneer is nog sprake van het wegwerken van achterstallig onderhoud en wanneer is sprake van verbetering zoals bedoeld in artikel 18, derde lid, van de Wet WOZ?

Het realiseren van een verbetering betekent dat het woongenot of de gebruiksmogelijkheden daadwerkelijk toenemen. Dit betreft bijvoorbeeld het creëren van extra voorzieningen (zoals centrale verwarming of isolatie) of het creëren van extra ruimte (aanbouw, serre, bewoonbare zolder).

Bronnen

Hoge Raad 29 november 1995, nr. 30.898, Belastingblad 1996/52.
Hof Arnhem 5 januari 2002, ECLI:NL:GHARN:2002:AE5556, Belastingblad 2002/977.
Hof Arnhem 2 juli 2002, ECLI:NL:GHAMS:2002:BV5781, Belastingblad 2002/980.
Hof Arnhem-Leeuwarden 15 januari 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:354

12.1.4 Wanneer is sprake van bijzondere omstandigheden, specifiek voor de onroerende zaak, die moeten leiden tot een afwijkende toestandspeildatum?

In feite houdt de formulering van artikel 18, derde lid, van de Wet WOZ een viertal criteria in:

- Er moet sprake zijn van een omstandigheid, dat wil zeggen dat de waardeverandering moet samenhangen met een duidelijk aanwijsbare handeling of een duidelijk aanwijsbaar voorval.
- De omstandigheid moet bijzonder zijn, hetgeen aangeeft dat het een verandering is die niet gebruikelijk of te verwachten is voor het betreffende object of de betreffende locatie.
- Specifiek betekent dat omstandigheden die van invloed zijn op alle of zeer grote aantallen objecten niet worden bedoeld.
- De omstandigheden moeten betrekking hebben op de onroerende zaak, dat wil zeggen dat bedrijfsomstandigheden of persoonlijke omstandigheden van de belanghebbende niet worden bedoeld.

Een voorbeeld van een bijzondere omstandigheid is een door de gemeente opgelegd gebruiks- en verhuurverbod van een kantoorpand omdat niet is voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Ook de opheffing van een dergelijk gebruiks- en verhuurverbod vormt grond voor verschuiving van de toestandsdatum.

Bronnen

Hof Amsterdam 23 april 2003, ECLI:NL:GHAMS:2003:AH9399, Belastingblad 2003/964.
Hof Arnhem 28 april 2009, ECLI:NL:GHARN:2009:BI3995, Belastingblad 2009/828.
Hof Arnhem 26 oktober 2010, ECLI:NL:GHARN:2010:BO3710.
Hof Arnhem-Leeuwarden 18 november 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:8847, Belastingblad 2015/37.
Hoge Raad 30 maart 2018, ECLI:NL:HR:2018:457, Belastingblad 2018/199.

12.1.5 Kan een besluit tot aanleg van een windturbinepark in de onmiddelijke omgeving van een object een bijzondere omstandigheid zijn?

Ja, dit kan. Wanneer de transactiecijfers na het besluit tot aanleg van een windturbinepark een waardeverandering laten zien, kan dit reden zijn om op basis van artikel 18, derde lid, van de Wet WOZ uit te gaan van de toestandsdatum. De vraag is op welk moment de waardeverandering intreedt, bijvoorbeeld bij publicatie van de voorgenomen plannen of pas bij het formele besluit van de gemeente. In de praktijk zal het lastig zijn één datum aan te wijzen waarop de waardeverandering werd ingezet, nu grote omgevingsplannen zich over de jaren geleidelijk aan ontwikkelen.

Wanneer het besluit van invloed is op alle of zeer grote aantallen objecten in de gemeente, is geen sprake van een specifiek voor de onroerende zaak geldende omstandigheid.

Bronnen
Hof Amsterdam 6 maart 2009, ECLI:NL:GHAMS:2009:BH5974, Belastingblad 2009/630.
Hof Arnhem 1 december 2009, ECLI:NL:GHARN:2009:BK7031, Belastingblad 2010/158.
Hof Arnhem-Leeuwarden 19 december 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:11131.

12.1.6 Is het ontdekken van bodemverontreiniging een bijzondere omstandigheid die specifiek voor de onroerende zaak geldt en daarmee dus relevant voor de (toestandspeildatum voor de) waardebepaling?

Ja. Het ontdekken van bodemverontreiniging tussen de waardepeildatum en de toestandspeildatum is in de toelichting op de Wet WOZ genoemd als voorbeeld van een bijzondere omstandigheid als bedoeld in artikel 18, derde lid, van de Wet WOZ.

Bronnen
Hoge Raad 5 september 2003, ECLI:NL:HR:2003:AI5685, Belastingblad 2003/1121.
Hof Arnhem-Leeuwarden 8 juli 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:5528, Belastingblad 2014/373.

12.1.7 Kan een specifiek voor de onroerende zaak geldende bijzondere omstandigheid zowel waardeverlagend als waardeverhogend zijn?

Ja. Uit jurisprudentie blijkt dat deze mutatiegrond zowel kan leiden tot een hogere waarde als een lagere waarde aan het begin van het kalenderjaar dan op de waardepeildatum.

Bronnen
Hof Amsterdam 28 maart 2003, ECLI:NL:GHAMS:2003:AR0754, Belastingblad 2004/1221.
Hof te Amsterdam 3 december 2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BG6331, Belastingblad 2009/288.

12.1.8 Is het verstrijken van de tweejaarsperiode bij een nieuw in gebruik genomen onroerende zaak een bijzondere omstandigheid?

Ja. Omdat de levering van een nieuw gebouwde onroerende zaak gedurende de eerste twee jaar na het eerste in gebruik nemen is onderworpen aan omzetbelasting, wordt de WOZ-waarde van dergelijke objecten gedurende de eerste twee jaar ook getaxeerd inclusief BTW.

Het verstrijken van deze tweejaarsperiode is een bijzondere omstandigheid als bedoeld in artikel 18 derde lid van de Wet WOZ. Daarom moet in het tweede belastingjaar na het jaar van ingebruikname gekeken worden naar de situatie op de toestandspeildatum die 1 jaar na de waardepeildatum ligt. Bijvoorbeeld: een onroerende zaak wordt voor het eerst in gebruik genomen op 3 juli 2020. Voor de belastingjaren 2021, 2022 en 2023 ziet het schema er dan als volgt uit.

Belastingjaar	Waardepeildatum	Toestandsdatum	Marktwaarde
2021	1-1-2020	1-1-2021	Inclusief BTW
2022	1-1-2021	1-1-2021	Inclusief BTW
2023	1-1-2022	1-1-2023	Exclusief BTW

Bronnen
Hoge Raad 9 augustus 2013, ECLI:NL:HR:2013:477, Belastingblad 2013/444.
Hof Den Haag 12 september 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:2611 (Hoge Raad 13 juli 2018, ECLI:NL:HR:2018:1136 (artikel 81RO)).
Rechtbank Den Haag 17 mei 2019, ECLI:NL:RBDHA:2019:8292, Belastingblad 2019/372.

12.1.9 Zijn een aardbeving of bijvoorbeeld het ontdekken van funderingsproblemen specifiek voor de onroerende zaak geldende bijzondere omstandigheden?

Ja. Uit de tekst en de totstandkomingsgeschiedenis van artikel 18 derde lid, aanhef en letter c. Wet WOZ volgt dat specifiek ten opzichte van één of meer onroerende zaken geldende, zich buiten die onroerende zaken voltrekkende, externe omstandigheden of oorzaken zijn aan te merken als bijzondere omstandigheden. Indien door een aardbeving of de ontdekking van funderingsproblemen een vermindering in waarde heeft plaatsgevonden moet dat dus leiden tot aanpassing van de waardering naar de toestandsdatum. Voor die vermindering is de enkele omstandigheid dat de onroerende zaak geen zichtbare schade heeft opgelopen niet beslissend.

Bronnen
Hoge Raad 30 maart 2018, ECLI:NL:HR:2018:457, Belastingblad 2018/199.
Handelingen II, 1993/94, blz. 5523, 5531, 5639-5640 en 5741.

12.1.10 Vanaf welk moment is een aanvraag van een bouwvergunning (omgevingsvergunning) voor een bouwwerk in de omgeving aan te merken als bijzondere omstandigheid?

Al bij publicatie van de aanvraag van een bouwvergunning in het Gemeenteblad kan sprake zijn van een bijzondere omstandigheid. Hierbij is niet van belang dat nog geen vergunning is verleend. Een potentiële koper zal immers rekening houden met de mogelijkheid dat de omgevingsvergunning wordt verleend. Daarmee wijzigt de waarde in de loop van het belastingjaar als gevolg van een specifiek voor de onroerende zaak geldende omstandigheid. Een op te richten bouwwerk kan zowel een positieve als negatieve invloed hebben op de waarde van de onroerende zaak.

Bronnen
Hof Arnhem-Leeuwarden 7 september 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:8434.

HOOFDSTUK 13:

Bijzondere aspecten van de waardebepaling

13.1 De omzetbelasting

1. Is de gecorrigeerde vervangingswaarde inclusief of exclusief omzetbelasting?
2. Is de waarde van woningen inclusief of exclusief omzetbelasting?
3. Is de marktwaarde van courante niet-woningen inclusief of exclusief omzetbelasting?
4. Hoe moet bij het bepalen van de kapitalisatiefactor en de huurwaarde rekening gehouden worden met de BTW?
5. Kan de BTW invloed hebben op de vraag of de marktwaarde of de gecorrigeerde vervangingswaarde als maatstaf geldt?
6. Heeft het BTW-compensatiefonds gevolgen voor de waardebepaling?
7. Wordt een object dat in eigendom is van de Staat inclusief of exclusief BTW gewaardeerd?
8. Kan er bij ingrijpende verbouwing ook sprake zijn van een nieuw vervaardigde onroerende zaak?
9. Heeft de BTW invloed op de waardebepaling van een object van een amateursportvereniging?

13.2 Objecten in aanbouw

1. Wanneer is sprake van een object in aanbouw?
2. Wat moet er gebeuren in het waarderingsproces van objecten in aanbouw?
3. Welke componenten zijn van belang bij de waardebepaling van objecten in aanbouw?
4. Waarom moet een object in aanbouw worden getaxeerd?
5. Moeten appartementen in aanbouw gewaardeerd worden?
6. Hoe moeten appartementen in aanbouw afgebakend worden?
7. Vormen huurwoningen/appartementen in aanbouw een samenstel?
8. Hoe moeten appartementen in aanbouw getaxeerd worden?
9. Moet bij de bepaling van de waarde van een woning in aanbouw worden uitgegaan van de gestandaardiseerde voortgangspercentages?
10. Wanneer kan de bouw van een woning als gereed worden gezien?
11. Moet een object in aanbouw inclusief of exclusief BTW gewaardeerd te worden?

13.3 WOZ-waarde gebaseerd op een alternatieve bestemming

1. Kan een object worden gewaardeerd op basis van een alternatieve bestemming?
2. Kan een commercieel geëxploiteerd kantoorpand worden gewaardeerd door middel van de gecorrigeerde vervangingswaardemethodiek?

13.4 Bodemverontreiniging, aardbevingen en andere (milieu)aspecten

1. Wat is de invloed van bodemverontreiniging op de waarde?
2. Hoe wordt de invloed van bodemverontreiniging op de marktwaarde (aftrek) objectief vastgesteld?
3. Hoe wordt de invloed van bodemverontreiniging (aftrek) objectief vastgesteld bij de gecorrigeerde vervangingswaarde?
4. Wat is de invloed van aardbevingsrisico op de waarde?

5. Hoe wordt de invloed van aardbevingsschade of verdrogingsschade op de marktwaarde (aftrek) objectief vastgesteld?
6. Hoe houdt men rekening met de aanwezigheid van asbest (bijvoorbeeld golfplaten bij agrarische objecten)?
7. Heeft de aanwezigheid van funderingsproblemen invloed op de WOZ-waarde?

13.5 Invloed duurzaamheidsaspecten op de WOZ-waarde

1. Wat is de invloed van het energielabel op de waarde van een woning?
2. Hoe wordt de waarde van een energieneutrale woning bepaald?
3. Wat is de invloed van zonnepanelen of zonnecollectoren op de waarde van woningen?
4. Wat is de invloed van duurzaamheidsinvesteringen op de waarde van commercieel vastgoed?

13.1 De omzetbelasting

13.1.1 Is de gecorrigeerde vervangingswaarde inclusief of exclusief omzetbelasting?

Wanneer de eigenaar van een onroerende zaak waarvoor de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt berekend de omzetbelasting kan verrekenen, dan wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde exclusief omzetbelasting bepaald. Wanneer de eigenaar de omzetbelasting niet kan verrekenen, doordat het object wordt gebruikt voor activiteiten die niet aan de heffing van omzetbelasting zijn onderworpen of doordat de belanghebbende om andere redenen de BTW niet kan verrekenen, dan wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde inclusief omzetbelasting berekend. Er is in dit verband ook sprake van de mogelijkheid van verrekenen van de omzetbelasting wanneer deze verrekend kan worden met het BTW-compensatiefonds.

Het uitgangspunt bij het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde is immers het bepalen van de kosten die de huidige eigenaar/gebruiker zou moeten maken om een “identieke” vervangende onroerende zaak te verwerven. Indien de omzetbelasting niet verrekend kan worden, behoort de omzetbelasting tot deze kosten en wanneer de omzetbelasting wel verrekend kan worden, behoort de omzetbelasting niet tot de kosten.

Voor het beoordelen of de gecorrigeerde vervangingswaarde inclusief of exclusief omzetbelasting bepaald moet worden, is de BTW-positie van de juridische eigenaar maatgevend.

Bronnen
Hoge Raad 8 juli 1992, nr. 27.003, Belastingblad 1992/721.
Hoge Raad 31 januari 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF3651, Belastingblad 2003/322.
Hoge Raad 9 februari 2007, ECLI:NL:HR:2007:AW3876, Belastingblad 2007/367.

13.1.2 Is de waarde van woningen inclusief of exclusief omzetbelasting?

Voor woningen wordt de marktwaarde bepaald. De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang. In de praktijk wordt bij de waardebepaling van woningen uitgegaan van transactieprijzen van bestaande woningen. Deze transacties zijn niet onderworpen aan omzetbelasting. Bij de waardebepaling komt de omzetbelasting dus niet afzonderlijk tot uitdrukking, zoals de vraag ten onrechte suggereert. De WOZ-waarde is gebaseerd op de verkoopprijs "kosten koper", dus de verkoopprijs exclusief de overdrachtsbelasting.

Bij de koop van nieuwbouwwoningen wordt een koper wel omzetbelasting in rekening gebracht. De omzetbelasting maakt dan onderdeel uit van het bedrag dat een koper bereid is voor de woning te betalen. Dit betekent dat er bij de waardebepaling van nieuwbouwwoningen moet worden uitgegaan van de prijs van de woning, inclusief de betaalde BTW.

Bronnen

Hof 's-Gravenhage 24 november 1998, ECLI:NL:GHSGR:1998:AS2737, Belastingblad 1999/595.
Hoge Raad 8 augustus 2003, ECLI:NL:HR:2003:AI0924, Belastingblad 2004/84.
Hof Arnhem-Leeuwarden 24 juli 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:6737, Belastingblad 2018/377 (HR 21 juni 2019, ECLI:NL:HR:2019:1001 (81RO)).

13.1.3 Is de marktwaarde van courante niet-woningen inclusief of exclusief omzetbelasting?

Transacties van onroerend goed zijn in beginsel vrijgesteld van de heffing van omzetbelasting. Er is daarom bij gewone transacties van onroerende zaken geen sprake van de heffing van omzetbelasting, maar van overdrachtsbelasting. De WOZ-waarde is dus niet exclusief BTW, maar gebaseerd op een transactieprijs die niet aan de heffing van omzetbelasting onderworpen is.

Op deze regel bestaat een belangrijke uitzondering. Bij nieuw gebouwde onroerende zaken vindt verkoop in de eerste twee jaar na de eerste ingebruikname plaats inclusief omzetbelasting. Hoewel onder omstandigheden ook transacties van onroerende zaken ouder dan twee jaar belast kunnen zijn met omzetbelasting, geldt voor de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ dat alleen gekeken wordt naar de tweejaarsperiode. Binnen de tweejaarsperiode wordt getaxeerd inclusief omzetbelasting en daarna wordt getaxeerd uitgaande van een transactie die niet belast is met omzetbelasting.

Wanneer de eerste ingebruikname van het object minder dan twee jaar voor de toestandspeildatum was, wordt de waarde van het object inclusief BTW bepaald. Bijvoorbeeld: een onroerende zaak wordt voor het eerst in gebruik genomen op 3 juli 2020. Voor de belastingjaren 2021, 2022 en 2023 ziet het schema er dan als volgt uit.

Belastingjaar	Waardepeildatum	Toestandsdatum	Marktwaarde
2021	1-1-2020	1-1-2021	Inclusief BTW
2022	1-1-2021	1-1-2022	Inclusief BTW
2023	1-1-2022	1-1-2023	Exclusief BTW

Bij de transacties van onroerende zaken na de eerste twee jaar na de ingebruikname is wel overdrachtsbelasting verschuldigd. Voor de bepaling van de marktwaarde wordt uitgegaan van de verkoopprijs exclusief de overdrachtsbelasting (prijs kosten koper).

Bronnen

Hoge Raad 30 oktober 1991, nr. 27.164, Belastingblad 1992/228.
Hoge Raad 9 augustus 2013, ECLI:NL:HR:2013:477, Belastingblad 2013/444.
Hoge Raad 13 juni 2014, ECLI:NL:HR:2014:1376.

13.1.4 Hoe moet bij het bepalen van de kapitalisatiefactor en de huurwaarde rekening gehouden worden met de BTW?

Bij de huurwaardekapitalisatiemethode moet zowel in de marktanalyse als in de waardering rekening gehouden worden met de omzetbelasting.

Voor het bepalen van de marktwaarde, uitgaande van een transactie die is onderworpen aan overdrachtsbelasting (bij objecten die langer dan twee jaar in gebruik zijn) wordt idealiter gebruik gemaakt van huurprijzen exclusief BTW en van een kapitalisatiefactor die is onderbouwd door middel van verkopen die belast zijn met overdrachtsbelasting. Wanneer bij het bepalen van de kapitalisatiefactor wordt aangesloten op verkoopgegevens van transacties die zijn onderworpen aan overdrachtsbelasting en huurgegevens exclusief BTW behoeft de uit de marktgegevens afgeleide huurwaarde en kapitalisatiefactor niet voor de BTW gecorrigeerd te worden. Toepassing van deze kapitalisatiefactor op een huurwaarde exclusief BTW leidt dan tot een waarde-uitkomst gebaseerd op een transactie die onderworpen is aan overdrachtsbelasting. Wanneer gebruik gemaakt zou worden van kapitalisatiefactoren die zijn afgeleid uit verkopen die zijn onderworpen aan omzetbelasting, dan moet de kapitalisatiefactor hiervoor worden gecorrigeerd.

Voor het bepalen van de WOZ-waarde inclusief BTW (bij objecten die korter dan twee jaar in gebruik zijn) wordt, voorzover mogelijk, gebruik gemaakt van huurcijfers van objecten die worden verhuurd inclusief BTW en een kapitalisatiefactor die is gebaseerd op een verkoopprijs inclusief BTW. In dat geval behoeft er geen correctie van de huurwaarde en kapitalisatie plaats te vinden. Als dergelijke gegevens onvoldoende beschikbaar zijn, kan de waarde ook worden onderbouwd met een kapitalisatiefactor die is afgeleid uit verkoopcijfers die zijn onderworpen aan overdrachtsbelasting, maar zal hiervoor wel een correctie moeten worden toegepast.

Bronnen

Hoge Raad 21 december 2012, ECLI:NL:HR:2012:BY6824, Belastingblad 2013/20.
Hof Arnhem-Leeuwarden 2 juli 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:5046.

13.1.5 Kan de BTW invloed hebben op de vraag of de marktwaarde of de gecorrigeerde vervangingswaarde als maatstaf geldt?

Ja, bijvoorbeeld in de situatie dat de gecorrigeerde vervangingswaarde inclusief BTW hoger is dan de marktwaarde, terwijl de gecorrigeerde vervangingswaarde exclusief BTW lager is dan deze markwaarde.

Indien voor de desbetreffende belanghebbende eigenaar de gecorrigeerde vervangingswaarde exclusief BTW moet worden bepaald, geldt in dit geval de marktwaarde als hoogste van de twee. In het andere geval zal de gecorrigeerde vervangingswaarde incl. BTW de hoogste van de twee zijn.

Bronnen
Hoge Raad 9 februari 2007, ECLI:NL:HR:2007:AW3887, Belastingblad 2007/369.

13.1.6 Heeft het BTW-compensatiefonds gevolgen voor de waardebepaling?

Ja, wanneer een gecorrigeerde vervangingswaarde wordt berekend en de eigenaar kan de omzetbelasting verrekenen, dan wordt de vervangingswaarde exclusief BTW bepaald. Dit geldt dus ook in de gevallen waarin een gemeente of provincie eigenaar is van een gebouw of werk en de BTW kan verrekenen via het BTW-compensatiefonds.

Bronnen
Hof Amsterdam 7 november 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:3920, Belastingblad 2014/10.

13.1.7 Wordt een object dat in eigendom is van de Staat inclusief of exclusief BTW gewaardeerd?

Hoewel de betaalde BTW uiteindelijk terugvloeit in de staatskas, kan de Staat als zakelijk gerechtigde bij vervanging van een object geen BTW verrekenen. Daarom wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde van objecten die in bezit zijn van de Staat berekend inclusief BTW.

Bronnen
Hof Amsterdam 24 september 2004, ECLI:NL:GHAMS:2004:AR2930, Belastingblad 2004/1299.

13.1.8 Kan er bij ingrijpende verbouwing ook sprake zijn van een nieuw vervaardigde onroerende zaak?

Ja. Ingevolge artikel 11, derde lid, onderdeel b. van de Wet op de omzetbelasting is van een nieuw vervaardigde onroerende zaak ook sprake indien door verbouwing een vervaardigd goed is voortgebracht. Dus ook bij een 'verbouwing' kan er sprake zijn van nieuwbouw en dient de WOZ-waarde inclusief omzetbelasting te worden bepaald. Van vervaardiging van een goed is alleen dan sprake als er door de werkzaamheden 'in wezen nieuwbouw' heeft plaatsgevonden. Na de verbouwing dient de onroerende zaak volledig te zijn omgevormd. Van belang is of de bouwkundige constructie en/of identiteit is gewijzigd, of sprake is van een functiewijziging en welke investeringen zijn gedaan. Ook bij nog steeds bestaande herkenbaarheid van de onroerende zaak in de voormalige identiteit kan toch sprake zijn van 'in wezen nieuwbouw', bijvoorbeeld bij de transitie van een markant kantoorgebouw tot woonappartementen.

Bronnen

Hoge Raad 9 augustus 2013, ECLI:NL:HR:2013:477, Belastingblad 2013/444.
Hof 's-Hertogenbosch 5 maart 2020, ECLI:NL:GHSHE:2020:839.

13.1.9 Heeft de BTW invloed op de waardebepaling van een object van een amateursportvereniging?

Ja. Sinds 1 januari 2019 geldt een verruiming van de BTW-sportvrijstelling. Vanaf dat moment geldt deze vrijstelling niet alleen voor sportverenigingen, maar ook voor exploitanten van sportaccommodaties die geen winst beogen. Door de vrijstelling van BTW op amateursportactiviteiten kunnen gemeenten en amateursportorganisaties in rekening gebrachte btw bij nieuwbouw niet aftrekken. Om de nadelige gevolgen hiervan te voorkomen, heeft de minister voor Medische Zorg en Sport twee regelingen ingesteld. Voor gemeenten is er de Regeling specifieke uitkering stimulering sport (SPUK). Voor amateursportorganisaties is er de Bouw en Onderhoud Sportaccommodaties (BOSA). Doordat gemeenten en amateursportorganisaties gecompenseerd worden voor het feit dat zij btw niet kunnen aftrekken, wordt een gelijke situatie als bij instellingen met een winstoogmerk gecreëerd. De WOZ-waarde van sportaccomodaties wordt daarom exclusief BTW vastgesteld.

13.2 Objecten in aanbouw

13.2.1 Wanneer is sprake van een object in aanbouw?

Een object wordt gezien als in aanbouw wanneer bij een nieuwbouwobject met de bouwactiviteiten is gestart. Ook bij een verbouwing van een bestaand object kan sprake zijn van een object in aanbouw. Dit is alleen het geval als het object tijdens de verbouwing niet meer geschikt is voor gebruik overeenkomstig zijn doel.

De bouw dan wel verbouwing kan als gereed worden gezien als het object geschikt is voor gebruik overeenkomstig zijn bestemming. Voor een woning betekent dit dus dat de woning bewoonbaar moet zijn.

Bronnen
Artikel 17 lid 4 van de Wet WOZ.
Hoge Raad 13 juli 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW4147, Belastingblad 2014/472.
Hof Amsterdam 20 december 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BY9880, Belastingblad 2013/136.

13.2.2 Wat moet er gebeuren in het waarderingsproces van objecten in aanbouw?

Objecten in aanbouw waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, worden gewaardeerd op de vervangingswaarde, dat wil zeggen de grondwaarde plus de stichtingskosten van de opstal naar de toestand op 1 januari. Het waarderen van de vervangingswaarde en de grondwaarde kan ruim voor 1 januari gebeuren. Rond 1 januari hoeft dan slechts het voortgangspercentage ingeschat te worden.

Dit geldt zowel voor woningen als voor niet-woningen. Uitgangspunt is dat binnen acht weken na 1 januari de objecten in aanbouw getaxeerd zijn en dat tegelijk met de massale verzending van WOZ-beschikkingen/aanslagen gemeentelijke belastingen een beschikking/aanslag verstuurd wordt. Daarnaast zijn de waarderingsvoorschriften (bijvoorbeeld met betrekking tot bodemverontreiniging en werktuigenvrijstelling) van toepassing.

13.2.3 Welke componenten zijn van belang bij de waardebepaling van objecten in aanbouw?

Bij het bepalen van de vervangingswaarde zijn drie componenten van belang:

1. Grondwaarde
Het bepalen van de grondwaarde bij een object in aanbouw wijkt in beginsel niet af van het bepalen van de waarde van de bouwgrond, voordat met de bouwwerkzaamheden begonnen is. De bepaling van de grondwaarde betreft een tweetal variabelen: “oppervlakte” en “waarde per vierkante meter”.

De oppervlakte die bij de berekening van de grondwaarde wordt gebruikt, is gelijk aan de grondoppervlakte die aan het WOZ-object toegekend is. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk, namelijk wanneer een deel van de grond bij de waardebepaling buiten aanmerking blijft (bijvoorbeeld bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond) of wanneer de gemeente bij de gronduitgifte een systematiek hanteert, waarbij de prijs niet wordt bepaald door de oppervlakte van de grond, maar bijvoorbeeld door de oppervlakte van de te realiseren bebouwing. Mogelijke benaderingen voor de bepaling van de waarde per vierkante meter zijn:

- uitgifteprijs gemeente conform bestemmingsmogelijkheden (hierbij kan dan ook sprake zijn van een andere eenheid dan vierkante meter grond, bijvoorbeeld vierkante meter BVO);
- prijs van vraag en aanbod bij verkopen van te bebouwen grond conform bestemming.

2. Stichtingskosten van de onroerende zaak
Voor het bepalen van de verwachte totale stichtingskosten van de in aanbouw zijnde opstal worden “geobjectiveerde” stichtingskosten als uitgangspunt genomen.

Voor courante niet-woningen en voor woningen kan gebruik gemaakt worden van landelijke kengetallen. Deze landelijke kengetallen kunnen bijvoorbeeld afgeleid zijn uit kengetallen die worden gebruikt bij de kostencalculatie van de bouw, bij het bepalen van de herbouwkosten voor de verzekering, bij de controle van de opgegeven bouwkosten bij de bouwleges. Ook kunnen de kengetallen afgeleid zijn uit de stichtingskosten die in het WOZ-datacenter zijn ingevoerd.

Voor objecten die ook na afronding van de bouw gewaardeerd worden op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde kunnen de kengetallen worden gebruikt uit de taxatiewijzer die voor de desbetreffende soort niet-woningen is opgesteld.

Het feit dat het object in aanbouw is, is geen reden om een correctie voor functionele veroudering te hanteren. Het gebruik, het laten afbouwen om het later in “gebruik” te nemen, is immers 100% functioneel. Er is in dit geval dus geen sprake van een verouderingsfactor, maar alleen van een factor gebaseerd op basis van het percentage gereed.

3. Voortgangspercentage van de bouw
Om de waarde van het object in aanbouw aan het begin van het kalenderjaar te bepalen, moeten de geschatte stichtingskosten voor de in aanbouw zijnde opstal nog vermenigvuldigd worden met het voortgangspercentage per 1 januari van het desbetreffende jaar. Het bepalen van het voortgangspercentage gebeurt zoveel mogelijk op basis van geüniformeerde bouwstadia. Voor de vastlegging kan het handig zijn om te beschikken over foto's die rond de waardepeildatum genomen zijn.

Bij het bepalen van de grondwaarde en de stichtingskosten als onderdelen van de vervangingswaarde is van belang of deze inclusief of exclusief omzetbelasting (BTW) berekend moeten worden. De waardebepaling van het object in aanbouw moet aansluiten op de waarde die later bepaald zal worden voor het

object zodra de bouw gereed is. De waarde van het object in aanbouw zal dus inclusief omzetbelasting worden bepaald, wanneer ook de waarde van het object na gereedmelding inclusief de BTW-component zal worden gewaardeerd en exclusief BTW, wanneer na gereedmelding exclusief BTW wordt gewaardeerd. Dit betekent dat de bepaling van de vervangingswaarde voor woningen en courante niet-woningen in aanbouw inclusief omzetbelasting geschiedt. Voor de bepaling van de vervangingswaarde van objecten in aanbouw waarvan na gereedmelding ook de gecorrigeerde vervangingswaarde de maatstaf vormt, is de BTW-positie van de juridisch eigenaar maatgevend.

Bronnen
Waarderingsinstructie, bijlage 9.

13.2.4 Waarom moet een object in aanbouw worden getaxeerd?

Een object waarvan de bouw nog niet gereed is kan toch reeds een aanmerkelijke waarde vertegenwoordigen. Bij sommige objecten, zoals bijvoorbeeld industriële installaties, wordt jaarlijks het nodige gewijzigd en is er voortdurend een vorm van “aanbouw”. De Wet WOZ legt derhalve de verplichting op om objecten in aanbouw ook in de waardebepaling te betrekken. Voor deze objecten geldt steeds de toestandspeildatum 1 januari van het kalenderjaar waarvoor de waarde geldt. Dit betekent dat van alle objecten in aanbouw, woningen en niet-woningen, de voortgang op 1 januari moet worden geïnventariseerd en op basis hiervan een waarde moet worden bepaald.

Bronnen
Artikel 18, eerste en derde lid, van de Wet WOZ.

13.2.5 Moeten appartementen in aanbouw gewaardeerd worden?

Ja, ook appartementen in aanbouw waarvan nog niets fysiek aanwezig is moeten getaxeerd worden. Denk hierbij aan het appartement dat moet komen op de derde verdieping, terwijl alleen de fundering van het hele appartementencomplex gereed is. Appartementen, zijn vanaf het moment van vergunningverlening of splitsing in appartementsrechtenaan te merken als afzonderlijk WOZ-objecten. Ook bij een transformatie van een niet-woning naar appartementen is dit het geval.

13.2.6 Hoe moeten appartementen in aanbouw afgebakend worden?

Net als voor andere WOZ-objecten gelden de afbakeningsregels van artikel 16 ook voor de afbakening van appartementen in aanbouw. In veel gevallen zal er sprake zijn van appartementen in aanbouw die reeds (kadastraal) gesplitst zijn en verkocht zijn aan verschillende eigenaren. Elk appartementsrecht vormt dan een afzonderlijk WOZ-object. Maar ook wanneer de woningen niet in kadastrale appartementen gesplitst worden, heeft het de voorkeur om de verschillende te bouwen appartementen als afzonderlijke WOZ-objecten af te bakenen. De toekomstige appartementen in aanbouw horen niet naar omstandigheden beoordeeld bij elkaar. Ze worden in de toekomst immers als afzonderlijke objecten gebruikt. Daarnaast is er bij het verlenen van een omgevingsvergunning een verblijfsobject gevormd en een huisnummer toegekend aan de te bouwen appartementen.

Bronnen
Hoge Raad 24 oktober 2014, ECLI:NL:HR:2014:3015.

13.2.7 Vormen huurwoningen/appartementen in aanbouw een samenstel?

Nee, in aanbouw zijnde huurwoningen, zijn bestemd om afzonderlijk te worden gebruikt. Aan de voorwaarde voor het vormen van een samenstel "naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar behoren" is dan niet voldaan. Voorwaarde voor het afbakenen is natuurlijk wel dat kan beoordeeld worden of de huurappartementen na oplevering voldoen aan de zelfstandigheidseisen. Deze beoordeling is in de regel aan de hand van de bouwvergunning goed uit te voeren.

13.2.8 Hoe moeten appartementen in aanbouw getaxeerd worden?

De waarde van appartementen in aanbouw wordt bepaald door de grondwaarde en de bouwkosten van het complex toe te rekenen aan het te waarderen appartement. De bouwkosten worden vervolgens per appartement vermenigvuldigd met het voortgangspercentage. Voor het bepalen van het percentage gereed geeft de Waarderingsinstructie richtlijnen.

Bronnen
Waarderingsinstructie, bijlage 9.

13.2.9 Moet bij de bepaling van de waarde van een woning in aanbouw worden uitgegaan van de gestandaardiseerde voortgangspercentages?

Ja. Bij de bepaling van de waarde van een woning in aanbouw moet worden uitgegaan van de gestandaardiseerde unifore voortgangspercentages. Deze gestandaardiseerde voortgangspercentages zijn in de waarderingsinstructie gedefinieerd (zie hieronder). Het maximale percentage hierbij is 60%. Als een object op 1 januari nagenoeg gereed is (oplevering eind januari), moet toch van 60% worden uitgegaan.

voortgangspercentage	appartement	eengezinswoning
ruwe laagste vloer complex gereed	10%	
ruwe begane grondvloer gereed		20%
ruwe vloer appartement gereed	25%	
alle ruwe verdiepingsvloeren gereed		40%
dak (complex waterdicht)	60%	60%

Bronnen
Waarderingsinstructie, bijlage 9.

13.2.10 Wanneer kan de bouw van een woning als gereed worden gezien?

Een woning in aanbouw wordt gewaardeerd op de (gecorrigeerde) vervangingswaarde. Wanneer de bouw gereed is, wordt de woning gewaardeerd op de marktwaarde. De bouw kan als gereed worden gezien als de woning geschikt is voor gebruik overeenkomstig zijn bestemming. Voor een woning betekent dit dus dat de woning bewoonbaar moet zijn. Dit houdt in dat naast het feit dat de woning in voldoende mate afsluitbaar is, de woning ook van essentiele voorzieningen moet zijn voorzien, zoals stromend water en elektriciteit.

Wanneer installaties, zoals een verwarmingsinstallatie, nog niet zijn geinstalleerd is de woning nog niet geschikt voor gebruik en moet de woning dus op de gecorrigeerde vervangingswaarde worden getaxeerd.

Bronnen
Artikel 17, vijfde lid, van de Wet WOZ.
Hof Amsterdam 20 december 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BY9880, Belastingblad 2013/136.

13.2.11 Moet een object in aanbouw inclusief of exclusief BTW gewaardeerd te worden?

Objecten die na gereedkoming gewaardeerd zullen worden op de marktwaarde, zoals woningen, courante niet-woningen en agrarische objecten, wordt de waarde bepaald inclusief BTW. Immers, bij de marktwaarde kan geen rekening gehouden worden met de BTW-positie van de belanghebbenden, omdat het objectieve karakter van de waardebepaling de huidige belanghebbende buiten aanmerking wordt gelaten.

Voor objecten in aanbouw die na gereedkoming gewaardeerd zullen worden op de gecorrigeerde vervangingswaarde gelden in beginsel dezelfde algemene richtlijnen als voor objecten die volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde worden gewaardeerd. Wanneer de juridische eigenaar van een onroerende zaak waarvoor de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt berekend de omzetbelasting kan verrekenen, dan wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde exclusief omzetbelasting bepaald.

Bronnen

Artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ.
Hoge Raad 9 augustus 2013, ECLI:NL:HR:2013:477, Belastingblad 2013/444.

13.3 WOZ-waarde gebaseerd op een alternatieve bestemming

13.3.1 Kan een object worden gewaardeerd op basis van een alternatieve bestemming?

Ja. Bij de waardering moet rekening gehouden worden met de mogelijkheid het object op alternatieve wijze te gebruiken. Het uitgangspunt daarbij is dat gekeken wordt naar de mogelijkheden die het object biedt aan een potentiële gegadigde koper. Als de regelgeving inzake de ruimtelijke ordening een gebruik toestaat waardoor potentiële kopers meer bereid zijn te betalen, of wanneer er een reële kans bestaat dat de juridische mogelijkheden zullen worden gewijzigd, dan moet dit in de waarde tot uitdrukking komen.

Andersom moet ook rekening gehouden worden met een eventuele waardedruk die het gevolg is van een (reële kans op een) wijziging van de juridische mogelijkheden of het eindigen van een gedoogconstructie, waardoor het object minder mogelijkheden biedt voor kopers.

Bronnen
Hoge Raad 9 juni 2006, ECLI:NL:HR:2006:AX7319, Belastingblad 2006/919.
Rechtbank Almelo 27 januari 2010, ECLI:NL:RBALM:2010:BL1666, Belastingblad 2010/462.
Rechtbank Alkmaar 20 december 2012, ECLI:NL:RBALK:2012:BY7091, Belastingblad 2013/50.
Hoge Raad 29 juni 2018, nr. 17/05586, ECLI:NL:HR:2018:1036.

13.3.2 Kan een commercieel geëxploiteerd kantoorpand worden gewaardeerd door middel van de gecorrigeerde vervangingswaardemethodiek?

Nee. Wanneer door het wegvallen van de vraag naar kantoorruimte weinig tot geen huur- en transactiegegevens beschikbaar zijn, is het niet zinvol te waarderen op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Bij het waarderen op de gecorrigeerde vervangingswaarde moet namelijk bij het bepalen van de correctie voor functionele veroudering op zodanige wijze rekening gehouden worden met het wegvallen van de vraag naar kantoorruimte dat de gecorrigeerde vervangingswaarde niet hoger zal zijn dan de marktwaarde.

Waardering op de gecorrigeerde vervangingswaarde kan wel relevant zijn wanneer een kantoorpand niet commercieel geexploiteerd wordt, maar gebruikt wordt door de eigenaar zelf en voor hem een hogere waarde heeft dan de marktwaarde.

13.4 Bodemverontreiniging, aardbevingen en andere (milieu)aspecten

13.4.1 Wat is de invloed van bodemverontreiniging op de waarde?

Indien er marktgegevens (verkoopprijzen) beschikbaar zijn van onroerende zaken waarbij de bodem verontreinigd is, kan de invloed van de bodemverontreiniging op de waarde uit deze marktgegevens worden afgeleid. Wanneer er bijvoorbeeld sprake is van een gehele wijk met woningen op verontreinigde grond en in deze wijk zijn enkele verkoopprijzen rondom de waardepeildatum beschikbaar, dan kan de marktwaarde voor alle woningen in deze wijk worden afgeleid uit deze verkoopprijzen. Een verdere correctie in verband met de bodemverontreiniging is dan niet noodzakelijk.

Indien er geen marktgegevens beschikbaar zijn van objecten met een verontreinigde bodem, dan wordt de invloed van de bodemverontreiniging zowel bij de marktwaarde als bij de gecorrigeerde vervangingswaarde tot uitdrukking gebracht in een aftrek.

13.4.2 Hoe wordt de invloed van bodemverontreiniging op de marktwaarde (aftrek) objectief vastgesteld?

Indien de marktwaarde van een onroerende zaak met een verontreinigde bodem wordt afgeleid van marktgegevens van objecten zonder bodemverontreiniging, dan zal sprake zijn van een aftrek. In deze aftrek wordt tot uitdrukking gebracht de invloed van de kosten van sanering, de beperking van de gebruiksmogelijkheden, de overlast en rompslomp bij bijvoorbeeld sanering, het negatieve imago van de omgeving en de onzekerheid.

Indien de saneringskosten niet ten laste komen van de huidige eigenaar van de onroerende zaak, maar van bijvoorbeeld de oorspronkelijke vervuiler of van de overheid (zoals meestal het geval is bij grootschalige bodemverontreiniging onder woningen), dan leidt de hoogte van de saneringskosten niet tot een aftrek. De hoogte van de aftrek kan pas bepaald worden als de mate van gebruiksbeperkingen, de aard van de overlast en de bijdrage aan de saneringskosten zijn ingeschat en wanneer bekend is of en zo ja welk deel van de saneringskosten ten laste van de huidige eigenaar komen.

Bronnen

Hoge Raad 14 april 1999, ECLI:NL:HR:1999:AA2728, Belastingblad 1999/439.
Hoge Raad 23 november 2001, ECLI:NL:HR:2001:AD6055, Belastingblad 2002/395.
Hof Amsterdam 11 februari 2005, ECLI:NL:GHAMS:2005:AT1584, Belastingblad 2005/593.
Hoge Raad 1 april 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT3035, Belastingblad 2005/558.

13.4.3 Hoe wordt de invloed van bodemverontreiniging (aftrek) objectief vastgesteld bij de gecorrigeerde vervangingswaarde?

Net als bij de marktwaarde wordt bij het bepalen van de grondwaarde rekening gehouden met de invloed van de kosten van sanering, de beperking van de gebruiksmogelijkheden, de overlast en rompslomp, het negatieve imago van de omgeving en de onzekerheid. Hierbij kan echter de waarde van de grond nooit minder dan nihil worden.

Op de waarde van de opstal wordt alleen een correctie toegepast indien er daadwerkelijk sprake is van beperking van de gebruiksmogelijkheden van de opstal.

13.4.4 Wat is de invloed van aardbevingsrisico op de waarde?

Indien er marktgegevens (verkoopprijzen) beschikbaar zijn van onroerende zaken waarbij een vergelijkbaar aardbevingsrisico is, kan de invloed hiervan op de waarde uit deze marktgegevens worden afgeleid.

Wanneer er bijvoorbeeld sprake is van een gebied met woningen waar een bovengemiddeld aadbevingsrisico bestaat en in dit gebied zijn enkele verkoopprijzen rondom de waardepeildatum beschikbaar, dan kan de marktwaarde voor alle woningen in dit gebied worden afgeleid uit deze verkoopprijzen. Een verdere correctie is dan niet noodzakelijk, omdat het risico in de prijs tot uitdrukking is gekomen.

Indien er geen marktgegevens beschikbaar zijn van objecten met een vergelijkbaar risico, dan wordt de invloed hiervan zowel bij de marktwaarde als bij de gecorrigeerde vervangingswaarde tot uitdrukking gebracht in een aftrek.

Bronnen
Hof Arnhem-Leeuwarden 22 juni 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:6064.

13.4.5 Hoe wordt de invloed van aardbevingsschade of verdrogingsschade op de marktwaarde (aftrek) objectief vastgesteld?

Als er sprake is van dergelijke schade bij een object, leidt dit tot een aftrek op de waarde. In deze aftrek wordt tot uitdrukking gebracht de invloed van de herstelkosten, de beperking van de gebruiksmogelijkheden, de overlast en rompslomp bij bijvoorbeeld herstel, het negatieve imago van de omgeving en de onzekerheid.

Voor herstelkosten geldt dat wanneer deze niet ten laste komen van de huidige eigenaar van de onroerende zaak, maar van een ander, de herstelkosten niet tot een aftrek leiden. Wanneer de eigenaar een vergoeding van de schade heeft gekregen, maar de schade niet is hersteld, zullen de herstelkosten wel op de waarde in mindering gebracht moeten worden. Wanneer de vergoeding nog niet is uitbetaald en het recht op de vergoeding bij verkoop van de woning overgaat op de nieuwe eigenaar, zal deze bij het bepalen van zijn prijs er rekening mee houden dat hij deze vergoeding zal krijgen. In dat geval worden de herstelkosten niet in mindering gebracht op de WOZ-waarde.

Bronnen
Hof Arnhem-Leeuwarden 22 juni 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:6064.

13.4.6 Hoe houdt men rekening met de aanwezigheid van asbest (bijvoorbeeld golfplaten bij agrarische objecten)?

Dit geschiedt op overeenkomstige wijze als bij de invloed van bodemverontreiniging. Dat betekent dat er bij objecten waarin asbest is verwerkt, een aftrek op de WOZ-waarde plaatsvindt ten opzichte van objecten waarin geen asbest is verwerkt.

Hierbij zal de hoogte van de aftrek primair afhankelijk zijn van de hoogte van de (eigen bijdrage in de) saneringskosten. Bij het bepalen van de hoogte van deze saneringskosten moet rekening gehouden worden met het feit dat deze saneringskosten vaak pas op termijn gemaakt worden, namelijk op het moment dat het object wordt gesloopt of verbouwd. Wanneer met het oog op de gezondheid de sanering op korte termijn moet plaatsvinden, dan zal de invloed van de saneringskosten op de waarde groter zijn. Gezien de verwijderingsplicht zal een potentiele koper met deze (toekomstige) verwijderingskosten rekening houden.

Bronnen

Hoge Raad 21 december 2001, ECLI:NL:HR:2001:AD7580, Belastingblad 2002/140.
Hoge Raad 25 april 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF7802, Belastingblad 2003/793.
Hof Arnhem 5 juli 2007, ECLI:NL:GHARN:2007:BB0994, Belastingblad 2007/973.
Rechtbank Noord-Nederland 10 augustus 2017, ECLI:NL:RBNNE:2017:3136.

13.4.7 Heeft de aanwezigheid van funderingsproblemen invloed op de WOZ-waarde?

Ja, funderingsproblemen zijn omstandigheden die van invloed kunnen zijn op de marktwaarde en daarmee op de WOZ-waarde. Wanneer de marktwaarde wordt afgeleid van verkoopprijzen van objecten waar ook deze problemen spelen, is geen verdere analyse voor een eventuele aftrek nodig.

Indien er geen marktgegevens beschikbaar zijn van objecten welke in een vergelijkbare omstandigheid verkeren, dient er wel een nadere analyse plaats te vinden of een correctie nodig is en zo ja hoe groot deze aftrek moet zijn. De hoogte van deze aftrek zal met name afhangen van de eigen bijdrage van de eigenaar om de omstandigheid teniet te doen.

Bronnen
Hof Amsterdam 1 februari 2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BC3385, Belastingblad 2008/402.
Hof 's-Gravenhage 21 september 2011, ECLI:NL:GHSGR:2011:BT8888.
Hof 's-Gravenhage 27 juni 2012, ECLI:NL:GHSGR:2012:BX4399.

13.5 Invloed duurzaamheidsaspecten op de WOZ-waarde

13.5.1 Wat is de invloed van het energielabel op de waarde van een woning?

De invloed van het energielabel op de waarde moet uit de marktanalyse blijken. Het is daarom van belang dat geregistreerd wordt welk energielabel een woning heeft. In de marktanalyse moet de invloed van het energielabel worden onderscheiden van andere invloeden op de waarde. Zo kan er een correlatie bestaan tussen het energielabel enerzijds en het bouwjaar en de kwaliteit van de woning anderzijds.

Bronnen
Hof Arnhem-Leeuwarden 27 januari 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:635.
Hof Den Haag 18 januari 2022, ECLI:NL:GHDHA:2022:53.

13.5.2 Hoe wordt de waarde van een energieneutrale woning bepaald?

Een energieneutrale woning, ook wel een nul-op-de-meterwoning genoemd, is een woning die niet meer energie verbruikt dan deze zelf opwekt. Een koper zal vermoedelijk rekening houden met het feit dat hij hierdoor lagere energielasten zal hebben en hij zal in de koopprijs tot uitdrukking brengen. Dit kan mede ingegeven worden door het feit dat financierders bereid zijn een hogere lening te verstrekken bij koop van een energieneutrale woning.

Wanneer de waarde wordt bepaald door vergelijking met transacties van andere energieneutrale woningen is geen correctie nodig. Wanneer dergelijke transacties echter niet beschikbaar zijn, zal een correctie moeten worden toegepast ten opzichte van de verkoopprijzen van andere woningen. De hoogte van deze correctie zal uit de marktanalyse moeten blijken.

13.5.3 Wat is de invloed van zonnepanelen of zonnecollectoren op de waarde van woningen?

Een zonnepaneel of zonnecollector is in de regel een onroerend bestanddeel van een woning en moet daarom in de waardering worden betrokken.

Wanneer bij de waardebepaling gebruik gemaakt kan worden van marktgegevens van andere woningen met een vergelijkbaar opgesteld vermogen aan zonnepanelen, dan is de invloed van deze panelen op de marktwaarde direct al meegenomen. Wanneer bij de waardebepaling vergeleken worden met verkoopprijzen van woningen met een significant hoger of lager opgesteld vermogen aan panelen, dan zal in de taxatie hiervoor gecorrigeerd moeten worden. Hoe hoog deze correctie is, zal uit de marktanalyse moeten blijken.

13.5.4 Wat is de invloed van duurzaamheidsinvesteringen op de waarde van commercieel vastgoed?

Ook bij commercieel vastgoed zal de eigenaar/gebruiker bereid zijn meer te betalen voor het object, wanneer de energielasten lager zijn. Dit zal in vergelijking met commercieel vastgoed waarin geen duurzaamheidsinvesteringen zijn gedaan leiden tot een hogere marktwaarde. Evenals bij woningen moet er in marktanalyse rekening mee gehouden worden dat er een correlatie kan bestaan tussen invloed op de waarde van de duurzaamheidsinvesteringen enerzijds en de invloed van het bouwjaar en de kwaliteit van het object anderzijds.

Per 1 januari 2023 moet een kantoorgebouw minimaal energielabel C hebben. Deze verplichting staat in het Bouwbesluit 2012. Dit betekent dat voor de taxatie van kantoorgebouwen die niet aan deze eis voldoen, vooral gekeken zal moeten worden naar de marktwaarde (huurwaardekapitalisatie) van kantoorgebouwen die wel energielabel C hebben en dat deze marktwaarde gecorrigeerd moet worden voor de investering die nodig is om dit niveau bij het te taxeren kantoorpand ook te halen.

HOOFDSTUK 14:

Gebruik van de WOZ-waarde

14.1 De OZB-heffingsmaatstaf

1. Wanneer is er sprake van een woning en wanneer is er sprake van een niet-woning?
2. Vanaf welk moment is sprake van een woning in aanbouw?
3. Wanneer is er sprake van een woondeel binnen een niet-woning?
4. Wat is het verschil tussen artikel 220a en 220e van de Gemeentewet?
5. Wordt een recreatiewoning die onderdeel uitmaakt van een recreatieterrein als bedoeld in artikel 16, onderdeel e, van de Wet WOZ als woning in de OZB betrokken?
6. Hoe wordt de waarde van de woondelen bij een recreatieterrein bepaald?
7. Is de woondelenvrijstelling ook van toepassing op een ziekenhuis, hospice of tbs-kliniek?
8. Is sprake van een woning of een niet-woning als een leegstaand kantoorpand wordt bewoond als vorm van anti-kraak?
9. Wanneer binnen een niet-woning een woondeel wordt onderscheiden, hoe moet dan met de waarde van de grond worden omgegaan?
10. Hoe wordt omgegaan met de meegetaxeerd grond bij een agrarische object bij de verdeling tussen het woondeel en het niet-woondeel?
11. Zijn kassen vrijgesteld voor de OZB-heffing?
12. Een kas wordt gedurende de zomermaanden bedrijfsmatig gebruikt als kweekruimte en gedurende de wintermaanden als caravanstalling. Deelt deze kas in de kassenvrijstelling?

14.2 De watersysteemheffing

1. Wat zijn de verschillen in de objectafbakening zoals die voor de waterschappen relevant is en zoals die in het kader van de Wet WOZ bepaald moet worden? Welke elementen moeten hiervoor bij een taxatie worden ingevuld?
2. Waarom is het onderscheid tussen gebouwde en ongebouwde onroerende zaken van belang voor de uitvoering van de Wet WOZ?
3. Is een sportcomplex een gebouwde of een ongebouwde onroerende zaak?
4. Zijn appartementen in aanbouw gebouwd of ongebouwd als bedoeld in de watersysteemheffing?
5. Is (bouwrijp gemaakte) bouwgrond gebouwd of ongebouwd?
6. Zijn tennisbanen, atletiekbanen en kunstgrasvelden gebouwde onroerende zaken? Zijn voetbalvelden, korfbalvelden en golfbanen gebouwde onroerende zaken?

14.3 Het eigenwoningforfait

1. Wordt de waarde van een garage(box) die een zelfstandig WOZ-object is, meegeteld bij het bepalen van het eigenwoningforfait?
2. Mag bij het bepalen van de bijtelling voor het eigenwoningforfait een bedrag in mindering worden gebracht op de WOZ-waarde bij een woning waarbij sprake is van erfpacht?
3. Een woning omvat naast het woondeel ook een kleine praktijkruimte. Maakt deze praktijkruimte onderdeel uit van de eigenwoningwaarde?

14.4 De winstberekening voor de IB en Vpb

1. Wat betekent afschrijving (op onroerend goed) in de inkomstenbelasting (IB) en vennootschapsbelasting (Vpb)?
2. Hoe wordt omgegaan met gebroken boekjaren?
3. Is er een beperking bij de afschrijving op gebouwen?

4. Wanneer wordt de afschrijving stopgezet?
5. Wat wordt verstaan onder het begrip bodemwaarde?
6. Wanneer is sprake van een onroerend goed voor belegging?
7. Wanneer is sprake van een onroerend goed voor eigen gebruik?
8. Wie vallen onder de definitie van verbonden personen en verbonden lichamen?
9. Wat wordt in de IB en Vpb bedoeld met een gebouw?
10. Wat is de WOZ-waarde van een gebouw voor de vennootschapsbelasting?
11. Komt het begrip gebouw waarover wordt afgeschreven altijd overeen met het object waarvoor de WOZ-waarde is bepaald?
12. Kan op onderdelen van gebouwen worden afgeschreven?
13. Hoe moet worden omgegaan met werktuigen?
14. Worden kassen ook als gebouw aangemerkt?
15. Kan worden afgeschreven tot de bedrijfswaarde?
16. Hoe wordt de fiscale winstberekening uitgevoerd wanneer er meerdere eigenaren zijn?
17. Hoe wordt de fiscale afschrijving bepaald wanneer meerdere ondernemers/ondernemingen investeringen hebben gedaan in hetzelfde gebouw?

14.5 De schenk- en erfbelastingen

1. Welke waarde geldt voor de schenk- en erfbelasting?

14.6 De milieubelastingen

1. Is de Wet belastingen op milieugrondslag van invloed op de afbakening van een WOZ-object?
2. Is voor het te bepalen tarief van de Wet belasting op milieugrondslag het verbruik per elektriciteits- of gasmeter van belang?

14.7 Het woningwaarderingsstelsel

1. Heeft het puntensysteem van het woningwaarderingsstelsel invloed op de afbakening van woningen?
2. Heeft het puntensysteem van het woningwaarderingsstelsel invloed op de taxatie van woningen?
3. Moeten (nieuwbouw)woningen in het kader van het woningwaarderingsstelsel naar een afwijkende toestandspeildatum gewaardeerd worden?

14.1 De OZB-heffingsmaatstaf

14.1.1 Wanneer is er sprake van een woning en wanneer is er sprake van een niet-woning?

Het onderscheid tussen een woning en een niet-woning is onder andere van belang in het kader van de tariefdifferentiatie voor de onroerende-zaakbelastingen en voor de bepaling van de belastingcapaciteit voor de verdeling van het gemeentefonds. Bij dit onderscheid tussen woningen en niet-woningen is sprake van een woning als de waarde in hoofdzaak (70% of meer) betrekking heeft op woondelen. Tot een woondeel wordt gerekend een gedeelte van een object dat volledig dienstbaar is aan woondoeleinden. Is dat niet het geval dan wordt het object aangeduid als een niet-woning. Dit onderscheid is in artikel 220 van de Gemeentewet vastgelegd.

Bijvoorbeeld een akkerbouwbedrijf waarbij de woning meer dan 70% van de WOZ-waarde vormt, wordt in zijn geheel als woning aangemerkt, terwijl een veeteeltbedrijf waarbij de stallen meer dan 30% van de WOZ-waarde betreffen als niet-woning wordt aangemerkt. Dit veeteeltbedrijf wordt voor de OZB als niet-woning aangeslagen, maar het woondeel blijft voor het gebruikersdeel van de OZB buiten aanmerking.

Een woning in aanbouw wordt voor de onroerendezaakbelasting gezien als woning, maar een onbebouwd perceel waarop gebouwd gaat worden als niet-woning.

Bronnen
Artikel 220a, tweede lid, en artikel 220e van de Gemeentewet.
Hoge Raad 16 november 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ9075, Belastingblad 2008/11.
Hoge Raad 6 juni 2014, ECLI:NL:HR:2014:1326, Belastingblad 2014/288.
Hoge Raad 14 juli 2017, ECLI:NL:HR:2017:1328.

14.1.2 Vanaf welk moment is sprake van een woning in aanbouw?

Een onroerende zaak dient in hoofdzaak tot woning indien de waarde in hoofdzaak kan worden toegerekend aan delen die dienen tot woning dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden (artikel 220a lid 2 van de Gemeentewet). Tot die delen moeten ook worden gerekend de woning in aanbouw en een leegstaand object met woonbestemming.

Vóórdat de (feitelijke) bouwkundige werkzaamheden, die tot de stichting van een woning leiden, zijn gestart, kan nog niet worden gesproken over delen die dienen tot woning, dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden. Een (bouw)perceel is daarom pas (volledig) dienstbaar aan woondoeleinden als de (feitelijke) bouwkundige werkzaamheden zijn begonnen.

Een bouwperceel wordt derhalve voordat de bouwwerkzaamheden zijn aangevangen aangemerkt als niet-woning. Zodra de werkzaamheden zijn begonnen is er sprake van een woning in aanbouw, dus vanaf dat moment is het woningtarief van toepassing.

Bronnen
Hoge Raad 21 januari 2022, ECLI:NL:HR:2022:49, Belastingblad 2022/92.

14.1.3 Wanneer is er sprake van een woondeel binnen een niet-woning?

In het geval een object op grond van artikel 220a van de Gemeentewet een niet-woning is, maar binnen het object wel gedeelten zijn aan te wijzen die dienen tot woning of die in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden is sprake van een woondeel (artikel 220e Gemeentewet).

Er is alleen sprake van een woondeel als dit deel is ingericht voor duurzaam individueel verblijf. Dit betreft bijvoorbeeld een woning in een woonwinkelpand of het woongedeelte in een boerderij.

Ook in complexen met een bijzondere woonfunctie die als niet-woning zijn aangemerkt, zoals een verzorgingshuis en een verpleeghuis, kan sprake zijn van woondelen. Er is sprake van woondelen, wanneer het object is bedoeld voor het duurzame verblijf van de bewoners. In een tehuis dat uitsluitend is gericht op kortdurende behandeling of dagbehandeling zullen zich doorgaans geen ruimten bevinden die zijn bedoeld voor duurzaam verblijf van “bewoners” en daarom is geen sprake van een woondeel.

Bij een verzorgings- of verpleeghuis dat gericht is op het duurzame verblijf van de bewoners zijn alle ruimten die vergelijkbaar zijn met die in een woning als woondeel aan te merken. Dat wil zeggen dat ruimten voor bijvoorbeeld dagbesteding, slapen, wassen en eten door de bewoners van het complex kunnen worden gezien als woondelen, ook wanneer deze ruimten meer dan incidenteel worden gebruikt door personeel. Ruimten die nagenoeg uitsluitend worden gebruikt door personeel, zoals kantoorruimte, zusterposten, voorraadkamers, de centrale keuken, (para)medische ruimten, winkels en restaurants kunnen niet als woondeel worden gezien. Ook woonstraten die meer dan incidenteel door verzorgend- of verplegend personeel worden gebruikt, kunnen niet worden gezien als volledig dienstbaar aan woondoeleinden.

Het aanwezig zijn van een woondeel heeft geen invloed op de WOZ-waarde. Maar in deze gevallen is de maatstaf voor de OZB voor gebruikers de WOZ-waarde exclusief de waarde van het woondeel.

Bronnen

Hoge Raad 16 november 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ9075, Belastingblad 2008/11.
Hoge Raad 15 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1125, Belastingblad 2013/545.
Hoge Raad 6 juni 2014, ECLI:NL:HR:2014:1326, Belastingblad 2014/288.
Hof Arnhem-Leeuwarden 28 juni 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:5223.
Hof Arnhem-Leeuwarden 20 februari 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:1687, Belastingblad 2018/204.
Hof Arnhem-Leeuwarden 24 april 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:3624.

14.1.4 Wat is het verschil tussen artikel 220a en 220e van de Gemeentewet?

In artikel 220a van de Gemeentewet is bepaald wat het onderscheid is tussen een woning en een niet-woning. Hierin is geregeld dat wanneer de waarde van het object in hoofdzaak (ten minste 70%) is toe te rekenen aan delen die dienstbaar zijn aan woondoeleinden, sprake is van een woning. Hierbij geldt het criterium dat die delen volledig ten dienste van woondoeleinden moeten staan. Het gaat hierom de mogelijkheid van gebruik als woning (het geschiktheidscriterium). Is het aandeel van dergelijke ruimten in de waarde kleiner dan 70%, dan is sprake van een niet-woning en geldt voor de aanslag OZB het niet-woningtarief.

Om te beoordelen of in een niet-woning sprake is van woondelen, moet conform artikel 220e van de Gemeentewet gekeken worden of een ruimte in hoofdzaak dienstbaar is aan woondoeleinden. Dit betekent dat wanneer de ruimte voor ten minste 70% voor woondoeleinden wordt gebruikt, sprake is van een woondeel dat in het gebruikersdeel van de OZB buiten aanmerking blijft. Hier gaat het om het daadwerkelijke gebruik als woning (het bestemmingscriterium).

Het verschil is dus dat bij de beoordeling of sprake is van het woning- of het niet-woningtarief gekeken wordt of ruimten geschikt zijn voor gebruik als woning of dienstbaar zijn aan woondoeleinden. Bij de beoordeling van de vraag of sprake is van woondelen binnen een niet-woning wordt gekeken of ruimten daadwerkelijk voor ten minste 70% voor woondoeleinden worden gebruikt.

Bronnen

Artikel 220a, tweede lid, en artikel 220e van de Gemeentewet.
Hoge Raad 6 juni 2014, ECLI:NL:HR:2014:1326, Belastingblad 2014/288.
Hoge Raad 5 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:3.
Hof Den Haag 26 februari 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:381.
Hof Arnhem-Leeuwarden 24 april 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:3624.
Hof Arnhem-Leeuwarden 29 april 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:3437.
Hof Den Haag 6 januari 2021, ECLI:NL:GHDHA:2021:36, Belastingblad 2021/145.
Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1667.

14.1.5 Wordt een recreatiewoning die onderdeel uitmaakt van een recreatieterrein als bedoeld in artikel 16, onderdeel e, van de Wet WOZ als woning in de OZB betrokken?

Ja, bij de beoordeling of sprake is van een woning moet vooral worden gekeken naar de fysieke eigenschappen van de recreatiewoning. Wanneer deze woning is ingericht om enigszins duurzaam te verblijven en is uitgerust met de voorzieningen die daarvoor nodig zijn, is sprake van een woning. Ditzelfde geldt ook voor een onroerende stacaravan. Niet van belang is of de recreatiewoning commercieel wordt geëxploiteerd, noch dat deze telkens volgtijdig voor korte perioden wordt verhuurd.

Wanneer meer dan 70% van de waarde van het recreatieterrein is toe te rekenen aan gedeelten die dienstbaar zijn aan woondoeleinden (de recreatiewoning en de bijbehorende tuin, parkeerplaats etc.), dan wordt het recreatieterrein in geheel als woning in de heffing van de onroerendezaakbelasting betrokken.

Het feit dat gedeelten van het recreatieterrein worden aangemerkt als woning, of dat het object in geheel als woning wordt gezien doet niets af aan de objectafbakeningsregels van artikel 16, onderdeel e, van de Wet WOZ. Een dergelijk terrein wordt daarom nog steeds als één object afgebakend. Ook de waardering van dit object verandert niet wanneer sprake is van een woning.

Bronnen

Hoge Raad 16 september 2016, ECLI:NL:HR:2016:2084, Belastingblad 2016/465 en ECLI:NL:HR:2016:2085, Belastingblad 2016/464.
Hof Arnhem-Leeuwarden 29 november 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:9542, ECLI:NL:GHARL:2016:9543 en ECLI:NL:GHARL:2016:9329.
Hof Arnhem-Leeuwarden 4 april 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:2853.
Hoge Raad 5 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:3, Belastingblad 2018/124.

14.1.6 Hoe wordt de waarde van de woondelen bij een recreatieterrein bepaald?

Wanneer sprake is van een recreatieterrein waarvan de waarde niet voor ten minste 70% bestaat uit gedeelten die dienstbaar zijn aan woondoeleinden, wordt het object als niet-woning in de OZB-heffing betrokken. De gedeelten die in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden moeten echter in het gebruikersdeel van de OZB buiten aanmerking blijven. Daarom moet voor deze gedeelten een waarde worden bepaald.

De waarde van het gehele object wordt bepaald conform de gebruikelijke waarderingsvoorschriften. Voor de meeste recreatieterreinen betekent dit dat de waarde wordt bepaald op de marktwaarde met behulp van de OCF-methode. Vervolgens moet deze waarde worden onderverdeeld in gedeelten die in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden en de overige gedeelten.

Omdat het lastig te bepalen is welke kasstromen toegerekend kunnen worden aan welke gedeelten, is het doorgaans niet mogelijk voor dit onderscheid gebruik te maken van de OCF-methode.

Voor het maken van deze splitsing kan het beste gebruik gemaakt worden van de vervangingswaardemethodiek. Van ieder gedeelte van het object wordt dan de vervangingswaarde, gecorrigeerd voor technische veroudering, bepaald. Vervolgens wordt het aandeel van de “woondelen” in de totale vervangingswaarde berekend. Hierdoor ontstaat een verhoudingsgetal tussen de waarde van de woondelen en de waarde van de niet-woondelen. Dit verhoudingsgetal wordt vervolgens toegepast op de WOZ-waarde van het gehele object om zo te bepalen welk gedeelte van die waarde in het gebruikersdeel van de OZB buiten aanmerking blijft.

Bronnen
VNG Taxatiewijzer Recreatie.

14.1.7 Is de woondelenvrijstelling ook van toepassing op een ziekenhuis, hospice of tbs-kliniek?

In geval van een bijzondere woonfunctie, zoals een verzorgingshuis, verpleeghuis, behandelcentrum of gevangenis, is van belang welke functie de overhand heeft. Wanneer sprake is van een verzorgingshuis of verpleeghuis, dan heeft daar, mede vanwege het permanente karakter dat de bewoning heeft, de woonfunctie doorgaans meer gewicht dan de verzorgingsfunctie. Bij een ziekenhuis of een hospice is dit andersom en zal geen sprake zijn van ruimten die dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Bij een tbs-kliniek, een behandelcentrum voor patienten met (psychische) stoornissen is van belang dat de minimale verblijfsduur hierin vier jaren bedraagt die vervolgens kan worden verlengd. Hiervan kan niet geoordeeld worden dat het verblijf naar zijn aard een tijdelijk karakter heeft.

Bronnen

Hof Arnhem-Leeuwarden 22 december 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:9783, Belastingblad 2016/104.
Hof Arnhem-Leeuwarden 28 juni 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:5223.
Hof Arnhem-Leeuwarden 20 februari 2018, ECLI:NL:GHARL:2018:1687, Belastingblad 2018/204.
Hof Arnhem-Leeuwarden 26 april 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:3221.

14.1.8 Is sprake van een woning of een niet-woning als een leegstaand kantoorpand wordt bewoond als vorm van anti-kraak?

Om te beoordelen of sprake is van een woning of een niet-woning moet worden gekeken naar de delen van het object die volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden. Indien deze delen een aandeel in de waarde hebben van tenminste 70% is sprake van een woning. Is dit aandeel lager, dan is sprake van een niet-woning.

Als het gedeelte van een kantoorpand dat wordt bewoond ook zodanig is ingericht dat dit geschikt is voor bewoning en dus is voorzien van de noodzakelijke voorzieningen, is sprake van een woondeel. Om te beoordelen of een gedeelte geschikt is voor bewoning kan onder andere gekeken worden naar de aanwezigheid van sanitair, verwarming, elektriciteit en stromend water.

Wanneer dit woondeel een aandeel in de waarde heeft van bijvoorbeeld 40%, is sprake van een niet-woning en zal een gebruikersaanslag onroerendezaakbelasting worden opgelegd. De delen die feitelijk tot woning dienen worden op basis van artikel 220e van de Gemeentewet in de heffing van de onroerendezaakbelasting buiten aanmerking gelaten. De overige delen (60%) kunnen worden gezien als delen die niet dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Bronnen
Hoge Raad 20 december 2013, ECLI:NL:HR:2013:1786.
Hof 's-Hertogenbosch 28 november 2013, ECLI:NL:GHSHE:2013:5779, Belastingblad 2014/44.

14.1.9 Wanneer binnen een niet-woning een woondeel wordt onderscheiden, hoe moet dan met de waarde van de grond worden omgegaan?

In de meeste gevallen zal de waarde van de grond naar rato van de verdeling van de waarde van de gebouwen, verdeeld kunnen worden in “waarde grond voor woondoeleinden” en “waarde grond voor overige doeleinden”. Dit betekent dat in het geval een gebouw voor 40% van de waarde bestaat uit een woondeel, ook 40% van de waarde van de grond aan woondoeleinden moet worden toegekend.

Wanneer specifieke gedeelten van de grond bij het object zijn aan aan te wijzen als dienstbaar aan woondoeleinden, dan wordt deze grond als zodanig aangemerkt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een terras dat grenst aan een woongedeelte van verpleeghuis, of bij een tuin.

Andersom wordt grond die duidelijk niet dienstbaar is aan wonen tot niet-woondeel gerekend en wordt de waarde van deze grond bij de gebruikersaanslag OZB in aanmerking genomen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een verhard terrein dat gebruikt wordt om een verpleeghuis te bevoorraden.

Grond die niet kennelijk dienstbaar is aan woongedeelten, dan wel aan niet-woongedeelten (restgrond), wordt vervolgens naar rato verdeeld over het woondeel en het niet-woondeel.

Bronnen

Hoge Raad 17 september 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL5650, Belastingblad 2010/1427 en ECLI:NL:HR:2010:BL5638, Belastingblad 2010/1430.
Hof Den Haag 7 augustus 2013, ECLI:NL:GHDHA:2013:3275, Belastingblad 2013/538.
Hoge Raad 15 november 2013, ECLI:NL:HR:2013:1125, Belastingblad 2013/545.
Hoge Raad 26 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1667, Belastingblad 2022/29.

14.1.10 Hoe wordt omgegaan met de meegetaxeerd grond bij een agrarische object bij de verdeling tussen het woondeel en het niet-woondeel?

Bij agrarische objecten met een woning moet bij het bepalen van de maatstaf voor de heffing van de OZB gebruikers de totale kavelwaarde gesplitst worden in een waarde van delen die dienstbaar zijn aan wonen (ondergrond van de woning, de tuin, en een deel van het erf) en een waarde van de grond die niet dienstbaar is aan wonen.

Voor de taxatie van de grond die dienstbaar is aan wonen wordt bij deze splitsing rekening gehouden met de hogere grondwaarde voor de bestemming wonen.

Bronnen
Hof Arnhem-Leeuwarden 20 januari 2015, ECLI:NL:GHARL:2015:398, Belastingblad 2015/132.

14.1.11 Zijn kassen vrijgesteld voor de OZB-heffing?

De waarde van de kas moet voor de gemeentelijke onroerende-zaakbelastingen buiten aanmerking blijven als sprake is van bedrijfsmatige exploitatie in het kader van de land- en tuinbouw. Dit kan zowel teelt in de volle grond als in de vorm van substraatteelt betreffen. De OZB-waarde wijkt dus af van de WOZ-waarde wanneer één of meer van dergelijke kassen deel uitmaken van het WOZ-object.

Bronnen

Artikel 220d, eerste lid, onderdeel a en b, van de Gemeentewet.
Hof 's-Gravenhage 4 april 2012, ECLI:NL:GHSGR:2012:BW8449, Belastingblad 2012/420.

14.1.12 Een kas wordt gedurende de zomermaanden bedrijfsmatig gebruikt als kweekruimte en gedurende de wintermaanden als caravanstalling. Deelt deze kas in de kassenvrijstelling?

Bij de beoordeling of de vrijstelling van toepassing is, moet allereerst worden gekeken naar de vraag of sprake is van bedrijfsmatige exploitatie voor de kweek of teelt van gewassen. Omdat de kas gedeeltelijk als caravanstalling wordt gebruikt moet worden gekeken naar het belangrijkste gebruik. Daarbij speelt niet alleen het tijdsaspect een rol, maar tevens het te behalen rendement van beide activiteiten. Wanneer de stalling van caravans een ondersteunende activiteit is van een bedrijf dat primair tuinbouwproducten produceert, kan sprake zijn van vrijstelling. Als de voornaamste inkomsten echter voortkomen uit de stallingactiviteiten, dan is geen sprake van vrijstelling.

14.2 De watersysteemheffing

14.2.1 Wat zijn de verschillen in de objectafbakening zoals die voor de waterschappen relevant is en zoals die in het kader van de Wet WOZ bepaald moet worden? Welke elementen moeten hiervoor bij een taxatie worden ingevuld?

Voor de watersysteemheffing door de waterschappen is het onderscheid tussen gebouwde onroerende zaken, ongebouwde onroerende zaken en natuurterreinen essentieel.

Voor de watersysteemheffing ter zake van gebouwde onroerende zaken zijn de objectafbakeningsregels identiek aan de regels voor de afbakening van het WOZ-object.

Voor de watersysteemheffing ter zake van ongebouwde onroerende zaken en natuurterreinen gelden in de Waterschapswet andere afbakeningsregels, waarbij het waterschap deze ongebouwde onroerende zaken en natuurterreinen per (gedeelte van een) kadastraal perceel afbakent. Deze regels zijn voor de uitvoering van de Wet WOZ niet van betekenis.

Belangrijk is de categorie van WOZ-objecten die gedeeltelijk gebouwd zijn en gedeeltelijk ongebouwd. Wanneer op grond van een vrijstelling de waarde van (een deel van) de ongebouwde delen buiten aanmerking blijft, kan deze onroerende zaak niet in zijn geheel worden aangemerkt als een gebouwde onroerende zaak voor de watersysteemheffing. Van deze objecten moet in het kader van de uitvoering van de Wet WOZ ook worden aangegeven welk gedeelte (oppervlakte) betrokken is in de WOZ-waarde. Het resterende deel wordt door het waterschap aangemerkt als ongebouwde onroerende zaak of natuurterrein.

Bronnen
Artikel 118 van de Waterschapswet.

14.2.2 Waarom is het onderscheid tussen gebouwde en ongebouwde onroerende zaken van belang voor de uitvoering van de Wet WOZ?

De WOZ-waarde vormt ook de heffingsmaatstaf voor de watersysteemheffing voor gebouwde onroerende zaken. Voor ongebouwde onroerende zaken en natuurterreinen geldt echter de kadastrale oppervlakte als heffingsmaatstaf voor de watersysteemheffing. Indien een WOZ-object is aangemerkt als gebouwd zal het waterschap de vastgestelde waarde gebruiken. Is het WOZ-object aangemerkt als ongebouwd, dan wordt de waarde door het waterschap niet gebruikt, maar geldt de (kadastrale) oppervlakte als heffingsmaatstaf. De gemeente hoeft alleen het onderscheid tussen gebouwd en ongebouwd te maken. De indeling in ongebouwd en natuurterrein wordt gemaakt door het waterschap.

Bronnen
Artikel 118 van de Waterschapswet.

14.2.3 Is een sportcomplex een gebouwde of een ongebouwde onroerende zaak?

Een sportcomplex bestaande uit velden en kleedruimten, kantine en dergelijke, is in zijn geheel een gebouwde onroerende zaak. Een sportcomplex kan alleen een ongebouwd onroerend object zijn als er geen opstallen tot het WOZ-object behoren en uitsluitend sprake is van velden die niet gefundeerd zijn en geen kunstmatige toplaag hebben. Voorbeelden van kunstmatige toplagen zijn kunstgras of gravel.

Bronnen
Artikel 118 van de Waterschapswet.

14.2.4 Zijn appartementen in aanbouw gebouwd of ongebouwd als bedoeld in de watersysteemheffing?

Wanneer begonnen is met de bouw van een appartementencomplex is voor elk van de appartementen sprake van een gebouwd eigendom in de zin van artikel 118 van de Waterschapswet.

Bronnen
Hoge Raad 24 oktober 2014, ECLI:NL:HR:2014:3015, Belastingblad 2014/472.

14.2.5 Is (bouwrijp gemaakte) bouwgrond gebouwd of ongebouwd?

Wanneer de grond bouwrijp is gemaakt, maar er zijn nog geen bouwactiviteiten, is sprake van een ongebouwd eigendom. Ook dit ongebouwd eigendom moet getaxeerd worden. Het is immers niet vrijgesteld op basis van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ. Voor de watersysteemheffing worden dergelijk objecten naar de kadastrale oppervlakte belast.

Bronnen

Artikel 6.1 en 6.3 van het Waterschapsbesluit.

14.2.6 Zijn tennisbanen, atletiekbanen en kunstgrasvelden gebouwde onroerende zaken? Zijn voetbalvelden, korfbalvelden en golfbanen gebouwde onroerende zaken?

In de meeste gevallen wel. Wanneer tot het WOZ-object één of meerdere gebouwen behoren, wordt het gehele complex als gebouwde onroerende zaak aangemerkt. Wanneer er geen gebouwen tot het WOZ-object behoren, is ook sprake van een gebouwde onroerende zaak, indien de velden gefundeerd zijn en/of voorzien van een kunstmatige toplaag. Dit betekent dat tennis-, of padelbanen, atletiekbanen (tartanbanen), kunstgrasvelden, voetbalvelden en korfbalvelden meestal een gebouwde onroerende zaak zullen zijn. Een uitzondering hierop kan een golfbaan zijn die als NSW-landgoed gerangschikt is. In dat geval is het ongebouwde deel van het object uitgezonderd.

Bronnen
Artikel 118, tweede lid, van de Waterschapswet.

14.3 Het eigenwoningforfait

14.3.1 Wordt de waarde van een garage(box) die een zelfstandig WOZ-object is, meegeteld bij het bepalen van het eigenwoningforfait?

Ja. Wanneer de garagebox die in eigendom is bij de woningeigenaar als dienstbaar aan de eigen woning wordt gebruikt moeten de WOZ-waarden van de woning en de garage worden opgeteld. Belanghebbende moet in de regel zelf bij het doen van de aangifte aangeven dat het WOZ-object bestaande uit deze garagebox meegeteld moet worden bij het eiegnwoningforfait. Dit is anders, wanneer de garagebox door een ander of voor bedrijfsmatige activiteiten wordt gebruikt.

14.3.2 Mag bij het bepalen van de bijtelling voor het eigenwoningforfait een bedrag in mindering worden gebracht op de WOZ-waarde bij een woning waarbij sprake is van erfpacht?

Nee. Een eigen woning waarvan de bewoner erfpachter is, wordt conform de Wet WOZ gewaardeerd alsof sprake is van volledig eigendom. Dit hangt mede samen met het feit dat de betaalde canon, aftrekbaar is.

14.3.3 Een woning omvat naast het woondeel ook een kleine praktijkruimte. Maakt deze praktijkruimte onderdeel uit van de eigenwoningwaarde?

Nee, de praktijkruimte staat ter beschikking van de onderneming. Bij de aangifte van het eigenwoningforfait moet hiervoor een correctie ten opzichte van de WOZ-waarde worden aangebracht en desgevraagd worden gemotiveerd.

Bronnen
Artikel 3.111 van de Wet inkomstenbelasting 2001.

14.4 De winstberekening voor de IB en Vpb

14.4.1 Wat betekent afschrijving (op onroerend goed) in de inkomstenbelasting (IB) en vennootschapsbelasting (Vpb)?

De ondernemer betaalt in de IB of de Vpb over de netto winst. Dit betekent dat afschrijving op in het verleden gedane investeringen in mindering gebracht kunnen worden op de winst. De hoofdregel is dat fiscaal wordt afgeschreven conform “goed koopmansgebruik”. Dat betekent dat de waardevermindering van het bedrijfsmiddel tot de restwaarde daarvan als kostenpost evenredig wordt verdeeld over de jaren waarin dat bedrijfsmiddel nut heeft.

De "restwaarde" tot welk bedrag fiscaal maximaal afgeschreven mag worden is afhankelijk van de vastgestelde WOZ-waarde.

De fiscale begrippen afschrijving en restwaarde voor de heffing van de IB en de Vpb staan geheel los van de begrippen correctie en restwaarde die gebruikt worden bij het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Bronnen
Artikel 3.30 van de Wet inkomstenbelasting 2001.

14.4.2 Hoe wordt omgegaan met gebroken boekjaren?

Indien de winst wordt bepaald over een niet met het kalenderjaar samenvallend boekjaar, wordt als waarde tot welk bedrag afgeschreven mag worden (bodemwaarde afgeleid van de WOZ-waarde) genomen de WOZ-waarde voor het kalenderjaar waarin het boekjaar eindigt.

14.4.3 Is er een beperking bij de afschrijving op gebouwen?

Afschrijven op een gebouw in een kalenderjaar is slechts mogelijk, indien de (fiscale) boekwaarde van het gebouw hoger is dan de bodemwaarde daarvan. Afschrijving geschiedt op basis van “goed koopmansgebruik”. De afschrijving bedraagt ten hoogste het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde.

14.4.4 Wanneer wordt de afschrijving stopgezet?

De afschrijving wordt stopgezet als de (fiscale) boekwaarde van het gebouw beneden de bodemwaarde zakt. Als op enig moment nadien de bodemwaarde stijgt, terwijl al is afgeschreven tot de bodemwaarde leidt dit niet tot winstneming. Wel wordt door een stijging van de bodemwaarde de afschrijvingsruimte van nog lopende afschrijvingen verder beperkt.

14.4.5 Wat wordt verstaan onder het begrip bodemwaarde?

De bodemwaarde is de waarde waar beneden voor de fiscale winstberekening niet mag worden afgeschreven.

Voor ondernemers in de inkomstenbelasting geldt voor gebouwen die worden verhuurd (gebouw ter belegging) de WOZ-waarde als bodemwaarde. Voor gebouwen in eigen gebruik is de bodemwaarde 50% van de WOZ-waarde.

Voor de vennootschapsbelasting geldt de WOZ-waarde van het pand in alle gevallen als bodemwaarde.

14.4.6 Wanneer is sprake van een onroerend goed voor belegging?

Als meer dan 70% van het pand wordt verhuurd aan een derde, is er sprake van “onroerend goed ter belegging” en geldt 100% van de WOZ-waarde als bodemwaarde. Wanneer (een deel van) het gebouw leeg staat in afwachting van een huurder is ook sprake van “bestemd voor de verhuur” en is dus sprake van een gebouw voor belegging. Er is geen sprake van verhuur aan derden indien het object wordt gebruikt door “verbonden personen” of “verbonden lichamen”.

14.4.7 Wanneer is sprake van een onroerend goed voor eigen gebruik?

Er is sprake van “onroerend goed voor eigen gebruik” wanneer de ondernemer de gebouwen als bedrijfsmiddel in de eigen onderneming gebruikt. Dit is nog het geval als minder dan 70% van het gebouw of de gebouwen verhuurd wordt aan een derde. Bij gebouwen in eigen gebruik is de bodemwaarde 50% van de WOZ-waarde, indien de ondernemer fiscaal belast wordt op basis van de inkomstenbelasting. Bij fiscale afrekening via de vennootschapsbelasting is het al dan niet zelf gebruiken niet relevant.

Er is ook sprake van eigen gebruik indien het object wordt gebruikt door “verbonden personen” of “verbonden lichamen”.

14.4.8 Wie vallen onder de definitie van verbonden personen en verbonden lichamen?

Verbonden personen zijn:

- de partner van de belastingplichtige;
- die personen die een notariële samenlevingsovereenkomst hebben met de belastingplichtige;
- degene die voor de toepassing van een pensioenregeling als partner van de belastingplichtige is aangemeld;
- de persoon die samen met een belastingplichtige een woning bewoont welke voor beide een eigen woning is en aansprakelijk of mede aansprakelijk is voor een schuld waarbij die woning als onderpand dient;
- de persoon, niet een bloed- of aanverwant in de eerste graad van de rechte lijn, die samen met de belastingplichtige voor het kalenderjaar kan kiezen voor kwalificatie als partner als bedoeld in artikel 1.2 van de Wet inkomstenbelasting 2001, tenzij de belastingplichtige aannemelijk maakt dat geen sprake is van een duurzaam gevoerde gemeenschappelijke huishouding;
- de minderjarige kinderen van de belastingplichtige, van zijn partner of van een onder b tot en met e aangeduide persoon.

Verbonden lichamen zijn:

- een lichaam waarin de belastingplichtige voor ten minste een derde gedeelte belang heeft;
- een lichaam dat voor ten minste een derde gedeelte belang heeft in de belastingplichtige;
- een lichaam waarin een derde voor ten minste een derde gedeelte belang heeft, terwijl deze derde tevens voor ten minste een derde gedeelte belang heeft in de belastingplichtige;
- een lichaam dat met de belastingplichtige deel uitmaakt van een fiscale eenheid.
- Verder hangt de verbinding tussen “personen” en “lichamen” samen met de beoordeling of een (verbonden) persoon een aanmerkelijk belang heeft in een (verbonden) vennootschap. Omdat voor het gebruik van de WOZ-waarde het begrip voor de fiscale afschrijving op onroerend goed het begrip "verbonden lichamen" alleen relevant is bij de heffing op basis van de inkomstenbelasting, is uitsluitend het eerste streepje van betekenis.

14.4.9 Wat wordt in de IB en Vpb bedoeld met een gebouw?

Volgens de IB en de Vpb behoren tot een “gebouw” niet alleen de opstal, maar ook de ondergrond en de aanhorigheden. Voor de meeste “gebouwen” zoals bedrijfshallen, kantoorpanden et cetera komt deze definitie overeen met de objectafbakening in het kader van de Wet WOZ. Bij bijvoorbeeld grote industriële complexen als energiecentrales kunnen niet alle buiten opgestelde installaties gezien worden als aanhorigheid van de gebouwen. Voor dergelijke complexen geldt de beperking in de afschrijving niet voor het gehele WOZ-object, maar zal afschrijving op de installaties wel mogelijk zijn.

Werktuigen die bij de WOZ-waardebepaling buiten aanmerking worden gelaten, behoren ook niet tot het “gebouw” zoals bedoeld in de IB en de Vpb. Hiervoor geldt dat op vrijgestelde werktuigen afgeschreven kan worden zonder deze beperking.

Bronnen
Hoge Raad 17 januari 2020, ECLI:NL:HR:2020:65.

14.4.10 Wat is de WOZ-waarde van een gebouw voor de vennootschapsbelasting?

Als het gebouw met ondergrond en aanhorigheden overeenstemt met de onroerende zaak (WOZ-object) kan de WOZ-waarde direct tot uitgangspunt bij de berekening van de bodemwaarde worden genomen. Als het gebouw niet volledig overeenstemt met het WOZ-object dan moet conform de waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ de waarde van het “gebouw” worden bepaald. In de meeste gevallen is dit dan mogelijk op basis van de verschillende componenten op de taxatieverslagen die horen bij de WOZ-waarden die voor de verschillende WOZ-objecten die samen het “gebouw” voor de Vpb of IB vormen, zijn vastgesteld.

14.4.11 Komt het begrip gebouw waarover wordt afgeschreven altijd overeen met het object waarvoor de WOZ-waarde is bepaald?

In de meeste gevallen wel, maar in een aantal gevallen komt het object waarvoor de WOZ-waarde is vastgesteld niet overeen met het object dat voor de fiscale winstberekening (afschrijving) van belang is. Dit komt vooral voor bij industriële complexen met installaties in de buitenlucht. Die installaties kunnen niet gezien worden als gebouw of als aanhorigheid bij een gebouw. Dit komt ook voor bij boerderijen, woonwinkelpanden en woningen met praktijk of kantoor aan huis. In die gevallen is afhankelijk van de keuze van de ondernemer voor fiscale winstberekening alleen de waarde van het bedrijfsgedeelte van belang of de waarde van het perceel. De waarde van het gebouw zonder de installaties buiten of de waarde van alleen het bedrijfsgedeelte kan niet (rechtstreeks) aan de WOZ-beschikking ontleend worden, maar kan soms wel van de WOZ-waarde of het daaraan ten grondslag liggende taxatieverslag afgeleid worden.

14.4.12 Kan op onderdelen van gebouwen worden afgeschreven?

Nee. Alleen als bij de WOZ-waardebepaling onderdelen buiten aanmerking zijn gelaten, worden deze onderdelen niet getroffen door de afschrijvingsbeperking voor gebouwen. Dit is alleen het geval bij werktuigen die vallen onder de werktuigenvrijstelling.

14.4.13 Hoe moet worden omgegaan met werktuigen?

Werktuigen die van een gebouw kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan de werktuigen wordt toegebracht en die niet op zichzelf als gebouwde eigendommen zijn aan te merken, worden als een afzonderlijk bedrijfsmiddel beschouwd. Bij de vaststelling van de WOZ-waarde is de waarde van onroerende werktuigen al buiten aanmerking gebleven. Dit betekent dat de afschrijving op werktuigen niet is beperkt.

14.4.14 Worden kassen ook als gebouw aangemerkt?

Ja.

14.4.15 Kan worden afgeschreven tot de bedrijfswaarde?

Voor de afschrijving is de bodemwaarde van belang. De bodemwaarde is afgeleid van de WOZ-waarde. Conform de waarderingsvoorschriften in het kader van de Wet WOZ is de WOZ-waarde gelijk aan de bedrijfswaarde, indien de economische situatie in de desbetreffende branche of bedrijfstak daar aanleiding voor geeft en de bedrijfswaarde niet lager is dan de marktwaarde.

14.4.16 Hoe wordt de fiscale winstberekening uitgevoerd wanneer er meerdere eigenaren zijn?

Wanneer er meerdere eigenaren zijn van een gebouw wordt de WOZ-waarde van het gebouw verdeeld naar rato van de mate van mede-eigendom.

14.4.17 Hoe wordt de fiscale afschrijving bepaald wanneer meerdere ondernemers/ondernemingen investeringen hebben gedaan in hetzelfde gebouw?

Wanneer meerdere ondernemers of ondernemingen investeringen hebben gedaan in hetzelfde gebouw is van belang of deze ondernemers of ondernemingen gelden als verbonden personen dan wel als verbonden lichamen. Als hiervan sprake is wordt er voor het bepalen van de fiscale afschrijving gedaan alsof de investeringen zijn gedaan door één persoon of één onderneming.

14.5 De schenk- en erfbelastingen

14.5.1 Welke waarde geldt voor de schenk- en erfbelasting?

Voor onroerende zaken die in gebruik zijn als woning geldt de WOZ-waarde voor het kalenderjaar waarin de verkrijging plaatsvindt dan wel, ingeval de verkrijger daarvoor kiest, voor het op dat kalenderjaar volgende kalenderjaar.

Als een woning geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd of verpacht, wordt de waarde gesteld op de zogenoemde leegwaarderatio. Dit is is een percentage van de WOZ-waarde van een woning. Het percentage hangt af van de verhouding van de jaarlijkse huurprijs tot de WOZ-waarde van de woning.

Bronnen
artikel 21 lid 8 van de Successiewet 1956.
artikelen 10 en 10a Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956.

14.6 De milieubelastingen

14.6.1 Is de Wet belastingen op milieugrondslag van invloed op de afbakening van een WOZ-object?

Nee. De Wet belastingen op milieugrondslag (belasting op de levering van gas, elektriciteit en leidingwater) definieert een “aansluiting” als een onroerende zaak volgens de objectafbakeningsregels van artikel 16 van de Wet WOZ. De Wet belastingen op milieugrondslagen gebruikt dus de afbakening van een WOZ-object, maar deze wet brengt geen wijziging aan op de afbakeningsvoorschriften die in de Wet WOZ staan. De energiebelasting en de belasting op leidingwater kent een degressieve tariefstructuur, waardoor de belastingplichtige een belang heeft bij een zo groot mogelijke “aansluiting”. De criteria van artikel 16 van de Wet WOZ zijn echter bepalend. Correcte toepassing van de afbakeningsvoorschriften in de Wet WOZ is daarmee van groot belang voor een correcte uitvoering van de Wet belastingen op milieugrondslag.

Bronnen
College van Beroep voor het bedrijfsleven 2 juni 2020, ECLI:NL:CBB:2020:364.

14.6.2 Is voor het te bepalen tarief van de Wet belasting op milieugrondslag het verbruik per elektriciteits- of gasmeter van belang?

Nee. Om te beoordelen welk tarief van toepassing is, wordt niet gekeken naar het verbruik per elektriciteits- of gasmeter, maar naar het verbruik in het gehele WOZ-object. Bijvoorbeeld een WOZ-object bestaat uit een bedrijf waar op tien plaatsen met een eigen elektriciteitsmeter een aansluiting bestaat op het elektriciteitsnet. Hoewel bij elke afzonderlijke meter sprake is van een verbruik tussen de 8.000 en 10.000 kWh, betaalt dit bedrijf toch het tarief voor een verbruik boven de 50.000 kWh, omdat alleen gekeken wordt naar het totale verbruik binnen het WOZ-object.

14.7 Het woningwaarderingsstelsel

14.7.1 Heeft het puntensysteem van het woningwaarderingsstelsel invloed op de afbakening van woningen?

Nee, het woningwaarderingsstelsel beïnvloedt de afbakeningsvoorschriften van de Wet WOZ niet. Volgens de regels van de Wet WOZ en de jurisprudentie moet een zelfstandige woning in de meeste gevallen ook als een zelfstandig WOZ-object getaxeerd worden. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor woningen in een zorg- of studentencomplex, wanneer deze woningen individueel beschikken over alle voorzieningen als sanitair en keuken.

Voor de toepassing van het woningwaarderingsstelsel is het van belang dat bij aangaan van een huurcontract een WOZ-waarde beschikbaar is. Dat kan in voorkomende gevallen ook de WOZ-waarde van de (huur)woning in aanbouw zijn. Daarom is het van betekenis dat de afbakeningsvoorschriften voor bijvoorbeeld (huur)woningen in aanbouw en met name (huur)appartementen in aanbouw in een zo vroeg mogelijk stadium van de bouw worden toegepast en de in aanbouw zijnde woningen en appartementen als afzonderlijke WOZ-objecten worden afgebakend.

14.7.2 Heeft het puntensysteem van het woningwaarderingsstelsel invloed op de taxatie van woningen?

Nee, het woningwaarderingsstelsel beïnvloedt de waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ niet. De gemeente kan de WOZ-waarde dan ook op de gebruikelijke manier taxeren door vergelijking met marktprijzen. Het effect op de huurprijs is niet relevant voor de taxatie.

14.7.3 Moeten (nieuwbouw)woningen in het kader van het woningwaarderingsstelsel naar een afwijkende toestandspeildatum gewaardeerd worden?

Nee. Wanneer een woning in de loop van het jaar wordt opgeleverd en verhuurd is er behoefte aan een WOZ-waarde om de maximaal redelijke huurwaarde te bepalen. De geldende WOZ-waarde heeft echter betrekking op de woning in aanbouw op 1 januari van het betreffende jaar. De systematiek van de Wet WOZ laat het niet toe dat er voor dit jaar een nieuwe WOZ-waarde wordt bepaald naar de toestand op het moment van oplevering. Het woningwaarderingsstelsel voorziet erin dat bij nieuwbouwwoningen het WOZ-taxatieverslag van de woning in aanbouw wordt gebruikt om het aantal punten voor het woningwaarderingsstelsel te bepalen.

Wel van belang is dat de WOZ-waarde van deze (huur)woning in aanbouw gebaseerd is op dezelfde WOZ-objectafbakening als de WOZ-waarde van de woning zoals deze uiteindelijk wordt verhuurd. Daarom is van belang dat ook bij de bepaling van de WOZ-waarde van (huur)woningen en (huur)appartementen in aanbouw in een zo vroeg mogelijk statium de WOZ-objectafbakening wordt gebaseerd op de uiteindelijke gebruikseenheden.

VRAAGBAAK:

Colofon

De eerste druk van de Vraagbaak Waardebepaling Wet WOZ is op 17 juli 1998 vastgesteld door de Waarderingskamer. Deze vijfde herziene versie is op 22 september 2022 vastgesteld door de Waarderingskamer en voorbereid door de Commissie Regelgeving en Controle. In deze vraagbaak geeft de Waarderingskamer op verschillende aspecten van de waardebepaling een nadere toelichting. In deze vraagbaak zijn niet de wettekst en de uitvoeringsregels zelf opgenomen. Deze zijn te vinden in de Waarderingsinstructie.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Waarderingskamer
Postbus 93210
2509 AE DEN HAAG

Telefoon: 070 311 0555
E-mail: info@waarderingskamer.nl

©2022, Waarderingskamer, Den Haag
Eerste versie, augustus 1998
Tweede versie, januari 2000
Derde versie, oktober 2008
Vierde versie, oktober 2017
Vijfde versie, september 2022