



WOZ-waardering niet-woningen

Poppo Groen
Ronald Mols



Programma

- Kantoren
 - Label C
 - Onderbouwen kapitalisatiefactor
- Zonnepanelen op courante niet-woningen
- Agrarische objecten
 - Objectkenmerken
 - Objectafbakening
- Hotels
- Bedrijfswaarde en eigenarenperspectief
- Gecorrigeerde vervangingswaarde
 - Verantwoord corrigeren/onderbouwen
- BTW bij courante objecten in aanbouw
- Vragen en discussie

Voorstellen

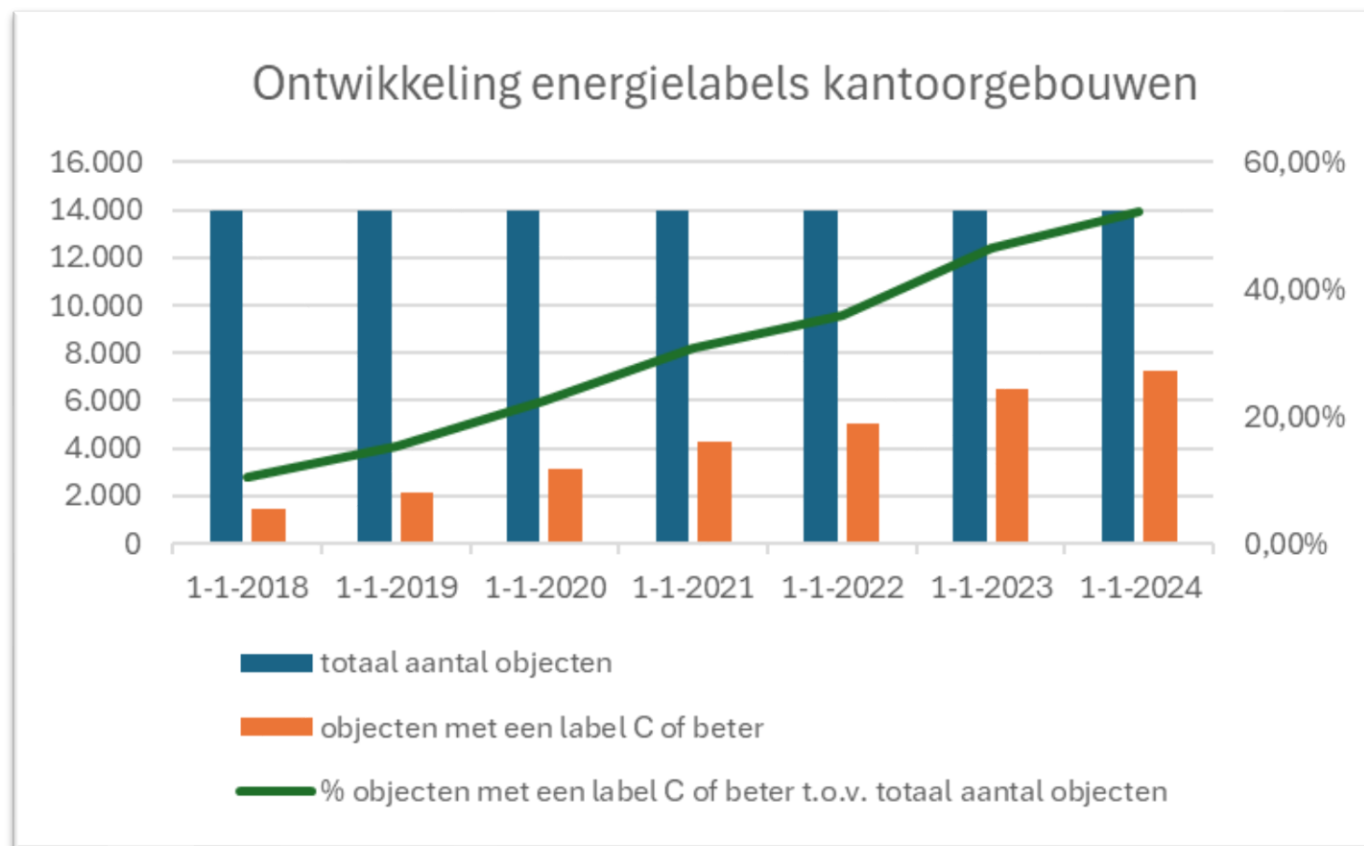




Kantoren

- Label C
- Onderbouwing kapitalisatiefactor

Label-C-verplichting kantoren



Label C: wat betekent dit voor de WOZ?

- Steeds meer kantoren met C-label (of hoger)
- Invloed op de markthuur?
- Invloed op het leegstandsrisico?
- Invloed op de waarde?
- 2030 minimaal label A?

Onderbouwing kapitalisatiefactor

Top down: de kapitalisatiefactor is dan de **verkoopprijs gedeeld** door de **huurwaarde**

Bottom-up: kapitalisatiefactor wordt berekend aan de hand van het **verwachte risico** en **gewenste rendement** van een investeerder

naast een **basisrendement** en een standaard **risico-opslag** voor vastgoed ook rekening gehouden met het **leegstandsrisico** en de onderhoudslasten van het object.

Zie taxatiewijzer
huurwaardekapitalisatie.

Onderbouwing kapitalisatiefactor

- Welke methode heeft de voorkeur?
- Altijd dubbel toepassen? Nee, maar soms toch verstandig...
- Werk transparant ...
- Leegstandsrisico en risico-opslag de meest lastigste parameters
- Bereken leegstandsrisico per buurt en type en 'fine tune' (objectspecifieke omstandigheden)
- Bepaal risico-opslag (richtlijnen van Taxatiewijzer HWK)

Onderbouwing kapitalisatiefactor

Jurisprudentie:

- Gerechtshof Amsterdam 12 december 2024,
ECLI:NL:GHAMS:2024:3631

HWK-methode in bezwaar, vergelijkingsmethode in beroep.

- Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 26 november 2024,
ECLI:NL:GHARL:2024:7348

Top down op basis van vergelijking en aangevuld met bottom-up.

- Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 15 oktober 2024,
ECLI:NL:2024:6428

Geen verplichting voor berekening bottom-up.

Onderbouwing kapitalisatiefactor

- Verstrekken van huurgegevens andere objecten 'knelt' met vertrouwelijkheid
- Switchen naar vergelijkingsmethodiek is toegestaan!
- Maak in een procedure eventueel gebruik van art. 8:29 Awb
- Rechtbank Gelderland 28 augustus 2024, ECLI:NL:RBGEL:2024:5859

Mogelijkheid beperkte openbaarheid huurinlichtingenformulieren

- Onderbouw de factor, ook/juist in bezwaarprocedure en werk transparant...
- Voorbeeld: Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 21 januari 2025, ECLI:NL:GHARL:2025:326



Zonnepanelen op courante niet-woningen



Zonnepanelen op courante niet-woning



Zonnepanelen op dak courante niet-woning

Gebouwgebonden of zelfstandig WOZ-object?

Rechtbank Zeeland-West-Brabant 30 april 2024,
ECLI:NL:RBZWB:2024:2879

Toepassingsbereik van de werktuigenuitzondering

Zonnepark zonder panelen verliest zijn herkenbaarheid,
randapparatuur vrijgesteld (geen verschil dus met veldopstelling)



Agrarische objecten

- Objectkenmerken
- Objectafbakening

Agrarisch, objectkenmerken, gegevensbeheer en taxateur

Opstal met asbest
wordt gesloopt

Deelobject opstal
wordt verwijderd,
deelobject
correctie asbest
niet?

Agrarische objecten



Objectkenmerken agrarisch



- Koeien, dan ook:
 - Stal
- Stal, dan ook:
 - Mestkelder
 - Voedersilo
- Niet administratief kloppend maken
 - Maar ter plaatse controleren
 - Of inlichtingen opvragen
- Samenwerking tussen taxateur en gegevensbeheerder

Hoe gaan we om met ondergrond zonnepark? Vrijgestelde cultuurgrond?

Hoe gaan we om met ondergrond zonnepark? Vrijgestelde cultuurgrond?

Hoe gaan we om met ondergrond zonnepark? vrijgestelde cultuurgrond?

Hoe gaan we om met ondergrond zonnepark?

Vrijgestelde cultuurgrond?

- Periodieke begrazing door schapen van derden onder zonnepanelen
- Cultuurgrond
- Grond onder een gebouwd eigendom
- Exploitatie in het kader de landbouw ondergeschikt aan exploitatie zonnepark

Hoe gaan we om met ondergrond zonnepark? vrijgestelde cultuurgrond?

- Rechtbank Noord-Nederland 22 juni 2023, ECLI:NL:RBNNE:2023:2536
- Cultuurgrond: in dit geval 'weidebouw'
is dit bij alle constructies mogelijk?
- Grond onder een gebouwd eigendom: enkel onder palen
overige grond – voor zover bruikbaar voor het groeien van gewassen en houden van vee – is geen ondergrond van gebouwd eigendom
- Exploitatie in het kader de landbouw ondergeschikt aan exploitatie zonnepark
*is niet van belang, want cultuurgrond is geheel of nagenoeg geheel ten dienste aan landbouwbedrijf (perspectief)
dat dit een derde is doet daar niets aan af*

Objectafbakening samenstel en tuinbouwlocaties



Objectafbakening samenstel en tuinbouwlocaties

- Achtergrond verzoeken van belanghebbenden om samenstel
- Wet belastingen milieugrondslag (H VI: energiebelasting)
- Levering energie per 'aansluiting' (één aansluiting = één WOZ-object)
- Kan OZB-belang ver overstijgen
- *'naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar horen'*
- Veel maar geen onbegrensde ruimte....
- ... en zeker geen gemeentelijke beleidsvrijheid...

Objectafbakening samenstel en tuinbouwlocaties

*Gerechtshof Den Haag 18
januari 2023,
ECLI:NL:GHDHA:2023:41*

- Bedrijven die meer dan twee kilometer of meer uit elkaar liggen, **ieder afzonderlijk** voor het **productieproces** zijn uitgerust en operationeel zijn alsmede afzonderlijk verkoopbaar, vormen **geen** samenstel

*Gerechtshof Den Haag 22
februari 2023,
ECLI:NL:GHDHA:2023:276*

- **Afstand** 4.1 kilometer en 464 meter: **geen** samenstel
- Absoluut maar ook relatief

*Conclusie A-G Pauwels 1
maart 2024,
ECLI:NL:PHR:2024:229*

Samenstel indien:

- (1.) **onmiskkenbaar een geografisch samenhangend** geheel
- waarin alle eigendommen voor (2.) **één organisatorisch doel** worden **aangewend**

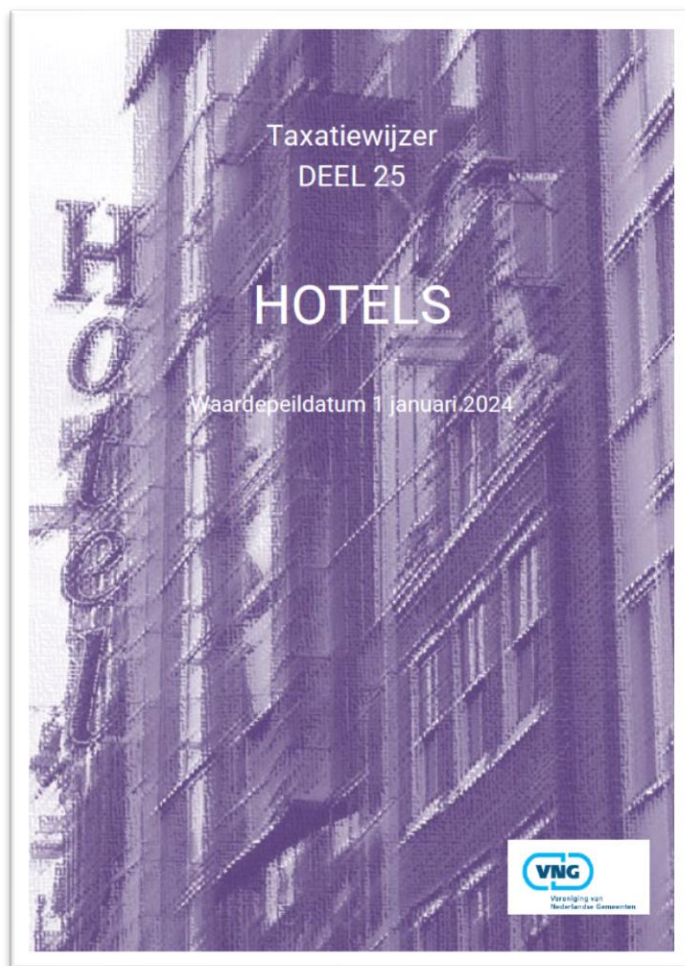


Hotels

Onze ervaringen

- Verschillende taxatiemethoden worden toegepast
 - Verschillen tussen gemeenten
 - Meerdere methoden binnen een gemeente
- In beroepsfase wordt de WOZ-waarde van hotels op verschillende manieren (extra) onderbouwd
- Landelijke taxatiewijzers worden lang niet altijd toegepast
 - Beleving veel WOZ-taxateurs: Taxatiewijzer niet altijd geaccepteerd

Taxatiewijzer Hotels



- Taxatiewijzer Hotels wordt steeds meer “gedragen” door jurisprudentie (ECLI:NL:GHDHA:2023:2210)
- Taxatiewijzers kunnen alleen worden verbeterd als er feedback wordt gegeven
- Daarom:
 - Gebruik de taxatiewijzer
 - Geef feedback over de taxatiewijzer!
 - Via WOZ-datacenter



Bedrijfswaarde en eigenarenperspectief

Bedrijfswaarde eigenarenperspectief golfcomplex

Bedrijfswaarde en eigenarenperspectief

- Hoge Raad 12 april 2024, ECLI:NL:HR:2024:571
 - De bedrijfswaarde moet worden bepaald op de waarde die deze zaak in economische zin voor de eigenaar vertegenwoordigt.
- Dit betekent dat de kasstromen van de gebruiker niet in de waardering worden meegenomen.
- Aansluiting bij Veendam- en AHONY-arrest (pre-WOZ)
- Soms splitsing van exploitatie (verhuur en uitbating)
- Objectief benaderen: waardering van het bedrijf als totaal
 - Rechtbank Midden-Nederland 26 maart 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:1266
 - Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 24 september 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:9118
- In lijn met de taxatiewijzer Recreatie



Gecorrigeerde vervangingswaarde

- Verantwoord corrigeren en onderbouwen

Te waarderen scholen

Dezelfde waarde als een garagebox?

Taxeren incurante objecten niet alleen een rekensom

- Correcties van meer dan 90%?
- $TC\ 80\% + FC\ 50\% = 90\%$ correctie
- $Vervangingswaarde - Gecorrigeerde\ vervangingswaarde =$
Correctie
- Houd het juiste perspectief:
 - Restwaarde deelobject onderwijs = circa 24%
 - Dus een correctie van 90% is ruim onder de restwaarde
 - $Waarde\ deelobject / BVO = Gecorrigeerde\ waarde\ per\ m^2$
 - Gebruik uitgebreid taxatieverslag uit Tiox

Onderbouw de restwaarde (1)

- Conclusie A-G R.J. Koopman 10 november 2023, ECLI:NL:PHR:2023:1012
- De restwaarde in de taxatiewijzer moet zijn onderbouwd
- ncnp-bureau's
 - Gerechtshof 's-Hertogenbosch 20 maart 2024, ECLI:NL:GHSE:2024:932 (rapport Phydias: onduidelijke berekening die bovendien niet aansluit bij de waardepeildatum)
 - Rechtbank Oost-Brabant 7 juni 2024, ECLI:NL:GHSE:2024:932 (idem)

Onderbouw de restwaarde (2)

- Verkooptransacties vergelijkbare objecten
- Eventueel ook buiten de gemeentegrens
- Rond de waardepeildatum (evt. indexering)
- Exclusief grondwaarde
- Verkoopprijs minus grondwaarde / opstalwaarde volgens de taxatiewijzer = (indicatie) percentage restwaarde

Onderbouw de restwaarde (3)

- Andersoortig gebruik behoeft geen beletsel te zijn voor bruikbaarheid (van school naar woningen)
Gerechtshof Den Haag 16 oktober 2024, ECLI:NL:GHDA:2024:2011
- Verzamel gegevens, wissel uit en onderbouw!!!!!!
- Rapport GBTwente: “Onderzoek Restwaarde”
 - Uit onderzoek volgt dat gehanteerde restwaarde in verschillende taxatiewijzers vrij behoudend is ingeschat

Onderbouw de restwaarde (4)

Levensduren vanaf 30 jaar per Taxatiewijzer

Per taxatiewijzer resulteert het in onderstaande waarbij alle levensduren ruim boven de gemiddelde 29 jaar liggen en de restwaarden ruim boven het gemiddelde restwaarde van 21% gehanteerd in de taxatiewijzers.

Taxatiewijzer	Gemiddelde Levensduur uit marktgegevens	Gemiddelde restwaarde uit marktgegevens	Aantal marktgegevens
Crematoria	49	34%	7
Cultuur	41	34%	3
Kinderboerderijen	86	46%	1
Onderwijs	68	35%	19
Overheidsgebouwen	49	41%	16
Sport	48	21%	17
Verzorging	55	41%	26
Ziekenhuizen	81	48%	1
Totaal	55	35%	90



BTW bij courante objecten in aanbouw



BTW bij courante niet-woningen in aanbouw



BTW bij courante niet-woningen in aanbouw

- Gerechtshof Amsterdam 18 oktober 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:3372
 - Omzetbelasting is **wel** onderdeel van de vervangingswaarde bij een pand in aanbouw (op grond van de wetgeschiedenis)
- Gerechtshof Den Haag 22 maart 2023, ECLI:NL:GHDA:2023:525
 - Omzetbelasting is **geen** onderdeel van de vervangingswaarde bij een pand in aanbouw (op grond van onduidelijkheid in de wetgeschiedenis)
- Hoge Raad 28 juni 2024, *ECLI:NL:HR:2024:812*
 - Een object in aanbouw moet **exclusief** BTW worden gewaardeerd indien de eigenaar gerechtigd is tot BTW-aftrek.

BTW bij courante niet-woningen in aanbouw

- Bij verzuim om exclusief te waarderen is er dan reden voor de ambtenaar om verzoek tot ambtshalve vermindering te honoreren?
- $100 \text{ delen door } 121 = 0,83$ (17,4% voldoet niet aan de drempel van 20%)
- Indien gereed en in gebruik genomen: 2 jaarstermijn inclusief BTW
- Geen gevolgen voor bouwterreinen (bouwrijp gemaakt) (inclusief BTW), want grond is ingevolge art. 17, lid 4 Wet WOZ geen object in aanbouw



Vragen en discussie

Tot slot

- Ruimte voor vragen
 - Kan ook via info@waarderingskamer.nl
- Volgende webinar **27 maart 2025**
 - Scheefheid van taxaties

