

Weekblad voor Fiscaal Recht, Vastgoed en WOZ-waarde

[Klik hier om het document te openen in een browser venster](#)

Vindplaats:	WFR 2015/1394	Bijgewerkt tot:	17-11-2015
Auteur:	Drs. J.E. van den Berg en G.H.T. van Driel Bsc ^[1]		

Wetgeving: art. 17 WOZ

Vastgoed en WOZ-waarde

Sinds de invoering van art. 3.30a Wet IB 2001 is de WOZ-waarde van bedrijfstvastgoed van groot belang voor de afschrijving op deze gebouwen. Het belangrijkste artikel voor de waardebeoordeling van bedrijfstvastgoed is art. 17 WOZ. De auteurs bespreken de wijze waarop wetgeving en jurisprudentie invulling hebben gegeven aan de twee methoden die bruikbaar zijn om niet-woningen (waaronder bedrijfstvastgoed) te waarderen: Waarde economisch verkeer (WOZ-WEV) en de gecorrigeerde vervangingswaarde. De bijdrage wordt afgesloten met een waarderingsschema.

1 Inleiding

Met de invoering, in 2007, van art. 3.30a Wet IB 2001 werd de afschrijving op bedrijfstvastgoed gekoppeld aan de WOZ-waarde van het gebouw. Door dit artikel is afschrijving alleen mogelijk als de boekwaarde hoger is dan de zogenoemde bodemwaarde. Deze inperking van de afschrijving geldt niet alleen voor de inkomstenbelasting bij IB-ondernemers en voor de vennootschapsbelasting, maar ook voor winstgenieters (art. 3.3 Wet IB 2001) en resultaatgenieters (art. 3.91 en 3.92 Wet IB 2001). Het belangrijkste artikel voor de waardebeoordeling van bedrijfstvastgoed is art. 17 Wet waardering onroerende zaken (verder Wet WOZ) en met name de leden 2 en 3. Voor woonpanden is de WOZ-waarde relatief eenvoudig te bepalen. Voor bedrijfstvastgoed ligt dat een stuk ingewikkelder. In deze bijdrage wordt daarom een overzicht gegeven van de meest gebruikte methoden van waardebeoordeling bij bedrijfstvastgoed en wordt de belangrijkste jurisprudentie behandeld.

2 Afschrijving

De afschrijving op bedrijfsmiddelen wordt in beginsel bepaald volgens de systematiek van art. 3.30 Wet IB 2001. Nadat de jaarlijkse afschrijving op basis van art. 3.30 Wet IB 2001 is bepaald, komt de toets van art. 3.30a Wet IB 2001 aan de orde. Hier wordt getoetst of de boekwaarde hoger is dan de bodemwaarde van het pand. Als de boekwaarde hoger is, kan er (nog) worden afgeschreven.

Op grond van art. 3.30a lid 2 Wet IB 2001 dient voor de maximale afschrijving uit te worden gegaan van het gebouw als geheel. Dit laat echter onverlet dat bij de vaststelling van het afschrijvingsbedrag voor een gebouw op grond van art. 3.30 Wet IB 2001 rekening moet worden gehouden met de levensduur e.d. van de verschillende bestanddelen van het gebouw.

Op grond van art. 3.30a Wet IB 2001 kan op gebouwen ter belegging slechts worden afgeschreven tot 100% van de WOZ-waarde en op gebouwen in eigen gebruik tot 50% van de WOZ-waarde. Dit geldt zowel voor de reguliere afschrijving op gebouwen op grond van art. 3.30 Wet IB 2001 als voor vormen van willekeurige afschrijving.

Voorbeeld^[2]

Een belastingplichtige koopt op 1 januari 2007 een cascobedrijfspan met ondergrond voor € 400.000 voor de verhuur. De restwaarde van het gebouw is € 100.000. De economische levensduur van het gebouw is 50 jaar. Direct na de aankoop worden scheidingswanden, plafonds, sanitairen verwarming geplaatst. De kosten hiervan bedragen € 80.000; de economische levensduur is 20 jaar en de restwaarde nihil. De totale kostprijs van het gebouw bedraagt dus € 480.000 (= € 400.000 + € 80.000). De WOZ-waarde van het gebouw is voor 2007

Uitwerking:

De afschrijving op het gebouw over 2007 bedraagt vóórtoetsing aan de bodemwaarde 1/50 van € 300.000 (= € 400.000 – € 100.000) + 1/20 van € 80.000 = € 10.000. Dit komt neer op 2,6% van de afschrijvingsbasis van het gebouw (€ 480.000 – € 100.000 = € 380.000). Er wordt dus rekening gehouden met de levensduur van de onderdelen van het gebouw. Als gevolg van art. 3.30a lid 1 Wet IB 2001, is van het afschrijvingsbedrag € 9.000 aftrekbaar (verschil tussen de boekwaarde van € 480.000 en WOZ-waarde van € 471.000).^[3]

De wetgever heeft voor aansluiting bij de WOZ-waarde gekozen, omdat daarmee de administratieve lasten zo veel mogelijk worden beperkt. De Wet WOZ bestond immers al op het moment van de invoering van art. 3.30a Wet IB 2001 en was al met de nodige waarborgen omkleed.^[4]

3 De Wet waardering onroerende zaken

3.1 Inleiding

Hoewel in de waardebepalingsartikelen van de Wet WOZ wordt gesproken over onroerende zaken, is in deze wet geen omschrijving van dit begrip opgenomen. Daarom wordt eerst invulling aan het begrip “onroerende zaak” gegeven. Daarna komen de verschillende waarderingsmethodieken aan de orde, waarbij per methodiek de relevante jurisprudentie wordt aangehaald.

3.2 Het begrip “onroerende zaak”

Behalve in de Wet WOZ wordt ook in de Gemeentewet geen definitie van het begrip “onroerende zaak” gegeven. Uit de memorie van toelichting^[5] en de jurisprudentie^[6] blijkt dat voor het begrip “onroerende zaak” wordt aangesloten bij Boek 3 BW. In art. 3:3 BW is bepaald welke zaken onroerend zijn:

1. Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, 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.
2. Roerend zijn alle zaken die niet onroerend zijn.

Als toevoeging aan art. 3:3 BW is in het eerste lid van art. 3:4 BW bepaald: “al hetgeen volgens verkeersopvatting onderdeel van een zaak uitmaakt, is bestanddeel van die zaak”. Dit wordt ook wel het verkeerscriterium genoemd en is verder ingevuld door de jurisprudentie. Hierbij is het van belang om te bepalen of de hoofdzaak zonder het bestanddeel incompleet is. Indien dit het geval is, is het bestanddeel onderdeel van de (onroerende) zaak.

3.3 Objectafbakening

Voor de toepassing van de Wet WOZ is niet zonder meer iedere civielrechtelijke onroerende zaak het te waarderen object. Een bekend voorbeeld is een flatgebouw, civielrechtelijk beschouwd als één onroerende zaak, maar voor de Wet WOZ wordt het gezien als meerdere zelfstandige objecten.^[7] De civielrechtelijke onroerende zaak zal eerst aan de hand van de in art. 16 Wet WOZ opgenomen afbakeningsregels moeten worden omgevormd tot een WOZ-object.

Bij de afbakening dient eerst bepaald te worden wie de eigenaar is van een onroerende zaak. Als er meerdere eigenaren zijn, zal de onroerende zaak gesplitst worden in een aantal WOZ-objecten gelijk aan het aantal eigenaren. Art. 16 Wet WOZ onderscheidt vervolgens in de onderdelen a en b twee objecten. Het gebouwde object (onderdeel a) en het ongebouwde eigendom (onderdeel b). De (cumulatieve) criteria van een gebouwd eigendom zijn door A-G Mok in zijn conclusie bij het arrest-Boorlocatie Denekamp opgesomd^[8]:

- het bouwsel is naar aard en inrichting bestemd om duurzaam (enkele jaren) ter plaatse te blijven;
- het bouwsel heeft zelfstandige gebruikswaarde; en
- het bouwsel is van meer dan ondergeschikte betekenis in het geheel van het betrokken onroerend goed.

Aan de hand van gewezen jurisprudentie is een aantal voorbeelden bij het eerste criterium te noemen. Zo heeft de Hoge Raad in het Epon-arrest bepaald dat havenkranen bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven, zelfs als deze havenkranen op rails zijn geplaatst en zo (beperkt) over een korte afstand heen en weer kunnen bewegen.^[9] Ook bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven is de drijvende aanlegsteiger van een jachthaven.^[10]

Alle onroerende zaken die geen gebouw zijn, zijn ongebouwde eigendommen. Denk hierbij aan landbouw- of bosbouwgronden en sportvelden.^[11]

Vervolgens is voor de objectafbakening een aantal aanvullende regels opgesteld in art. 16 onderdeel c tot en met f Wet WOZ. Deze regels zorgen ervoor dat gedeelten van gebouwde (onderdeel a) of ongebouwde (onderdeel b) eigendommen worden gesplitst of juist bij elkaar worden gevoegd.

Onderdeel d bewerkstelligt een samenstel van eigendommen genoemd in onderdeel a en b of gedeelte(n) genoemd in onderdeel c, mits deze, naar de omstandigheden beoordeeld, bij elkaar horen en bij dezelfde belastingplichtige in gebruik zijn. In de categorie van niet-woningen is er een groot aantal voorbeelden van samenstellen te vinden in de jurisprudentie. Een daarvan is het Schiphol-arrest^[12], waarin de Hoge Raad oordeelde dat er een samenstel moest plaatsvinden van gedeelten die een geografisch geheel vormden, toebehoorden tot één bedrijf (gebruiker) en aangewend worden voor één organisatorisch doel.

3.4 Bedrijfsvastgoed

Nadat is vastgesteld wat onderdeel is van een onroerende zaak, dient deze zaak te worden gewaardeerd. De Wet WOZ maakt voor de waarderingmethodieken in art. 17 Wet WOZ onderscheid tussen woningen en niet-woningen. Bedrijfsvastgoed valt in de categorie niet-woningen, maar niet iedere niet-woning is bedrijfsvastgoed. De categorie niet-woningen wordt deels ingeperkt door art. 18 lid 4 Wet WOZ en de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ. De objecten genoemd in art. 2 van de uitvoeringsregeling blijven voor de waardebeoordeling buiten aanmerking. De belangrijkste categorieën zijn gronden die geëxploiteerd worden ten behoeve van land- of bosbouw^[13] en kerken.^[14]

De Waarderingskamer^[15] gebruikt voor de categorisering van niet-woningen een objectcodelijst.^[16] Grofweg vallen vrijwel alle in die lijst genoemde onroerende zaken in één van de drie volgende categorieën: winkel- en kantoorpanden, speciale gebouwen en installaties of agrarisch vastgoed. Voor een groot aantal objectsoorten heeft de Waarderingskamer een specifieke taxatiewijzer opgesteld.

De Waarderingskamer omschrijft kantoorpanden als “gebouwen waar administratieve werkzaamheden worden verricht”^[17] en winkelpanden als “gebouwen waar koopwaren verkocht kunnen worden”.^[18] Het gaat hier vaak om courante onroerende zaken. Deze panden hebben een markt die vooral bestaat uit verhuurtransacties.

Onder de term speciale gebouwen en installaties vallen de onroerende zaken genoemd in bijvoorbeeld de Taxatiewijzers Nutsvoorzieningen of Havengebonden en industriële objecten. Over het algemeen gaat het hier om incurante objecten, omdat de objecten specifiek voor de gebruiker gebouwd zijn.

4 Waarderingsmethodieken (art. 17 Wet WOZ)

4.1 Inleiding

Zoals eerder is aangegeven, is art. 17 Wet WOZ het belangrijkste artikel voor de waardebeoordeling van bedrijfsvastgoed. Het tweede lid formuleert de hoofdregel. De waardering volgens dit lid levert de waarde in het economische verkeer voor de Wet WOZ op (WOZ-WEV). Voor de waardering van niet-woningen (waaronder dus bedrijfsvastgoed), is tevens het derde lid van belang. Krachtens dit lid zal voor de in de vorige zin genoemde onroerende zaken ook de gecorrigeerde vervangingswaarde moeten worden berekend.

[19]

Zowel uit art. 17, derde lid, Wet WOZ als uit de memorie van toelichting — valt af te leiden dat, indien het mogelijk is voor een niet-woning zowel de gecorrigeerde vervangingswaarde als de WOZ-WEV te berekenen, de hoogste van deze twee waarden van toepassing is.

4.2 WOZ-WEV

Voor de bepaling van de WOZ-WEV moet, volgens de memorie van toelichting, worden uitgegaan van de prijs die de meestbiedende koper zou betalen na de beste voorbereiding bij een openbaar aanbod.^[20] Dit is de reële marktwaarde. Volgens art. 17 WOZ lid 2 moet er bij het bepalen van de waarde van de volgende situaties worden uitgegaan:

- het volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak kan worden overgedragen (de overdrachtsfictie); en
- de verkrijger kan de zaak, in de staat waarin deze zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik nemen (de verkrijgingsfictie).

De WOZ-WEV is dus eigenlijk de prijs die de meestbiedende koper zou betalen na de beste voorbereiding en bij een openbaar aanbod, rekening houdend met de waarderingsficties.

Door de overdrachtsfictie moet er bij de WOZ-WEV-waardebepaling van uit worden gegaan dat er een overdracht mogelijk is van de volle eigendom, zelfs als deze overdracht in werkelijkheid niet mogelijk is omdat op de onroerende zaak bijvoorbeeld een recht van vruchtgebruik rust. De verkrijgingsfictie zorgt er op haar beurt voor dat er bij de waardebepaling van uit wordt gegaan dat de onroerende zaak direct in gebruik kan worden genomen, ondanks dat er in werkelijkheid wellicht omstandigheden zijn die dat onmogelijk maken. Het verhuurd of verpacht zijn van de onroerende zaak heeft dus geen invloed op de waardebepaling.^[21] De ficties waarborgen, volgens de wetgever, duidelijk het objectieve karakter van de Wet WOZ.

Voor de daadwerkelijke invulling van de waardebepaling uit art. 17 lid 2 Wet WOZ moet worden gekeken naar art. 20 lid 2 Wet WOZ. Hierin is geregeld dat “krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld voor de onderbouwing en uitvoering van de waardebepaling”. Direct met het ingaan van de Wet WOZ op 1 januari 1995 is invulling gegeven aan art. 20 Wet WOZ door de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling WOZ.^[22] Deze regeling noemt de volgende drie waarderingsmethodieken die volgens de wetgever gebruikt moeten worden bij het bepalen van de WOZ-WEV van niet-woningen:

1. de huurwaardekapitalisatiemethode;
2. de vergelijkingsmethode;
3. de discounted-cash-flow-methode.^[23]

4.2.1 Huurwaardekapitalisatiemethode

De huurwaardekapitalisatiemethode is volgens de toelichting bij de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ vooral bruikbaar voor courant bedrijfspand waarvan de markt bestaat uit verhuurtransacties.^[24] Bij het gebruik van deze methode wordt de waarde van de onroerende zaak bepaald door de brutohuurwaarde van het object te vermenigvuldigen met een brutokapitalisatiefactor. De huurwaarde is te bepalen door de waarde per vierkante meter van het object te bepalen en deze vervolgens te vermenigvuldigen met het aantal vierkante meters dat het object telt. De waarde van een vierkante meter oppervlak is afhankelijk van verschillende factoren, zoals de ligging en voorzieningen van de onroerende zaak.^[25]

Volgens de Vraagbaak Waardebepaling van de Waarderingskamer is de kapitalisatiefactor: “het aantal keer de jaarhuur dat men bij koop bereid is te betalen”.^[26] Deze factor kan, indien mogelijk, worden bepaald aan de hand van de verkoopprijs van het object en de huurwaarde. Door de verkoopprijs van het object te delen door de huurwaarde ontstaat de kapitalisatiefactor. Hierbij is de kapitalisatiefactor vooral op een juiste wijze af te leiden indien er bij de verkooptransactie wordt

^[27]

voldaan aan de overdrachts- en de verkrijgingsfictie.— Er is dan dus sprake van overname van de volle eigendom en het object kan direct, in de staat waarin het zich bevindt, in gebruik worden genomen.

Als er geen verkooptransacties van het object zelf voorhanden zijn, is het mogelijk de kapitalisatiefactor te herleiden uit verkooptransacties van soortgelijke objecten. Een hulpmiddel hierbij is de Taxatiewijzer Huurwaardekaptalisatie, waarin kengetallen zijn opgenomen voor het berekenen van de kapitalisatiefactor.

Jurisprudentie

Uit de jurisprudentie blijkt dat de huurwaardekaptalisatiemethode goed bruikbaar is bij courante onroerende zaken waarvan de markt vooral draait op verhuurtransacties.^[28] De methode is, volgens de noot bij een arrest van de Hoge Raad over de waardering van een winkelpand, zelfs de standaard geworden voor de waardering van winkel- en kantoorpanden.^[29]

Een overeengekomen huurprijs tussen derden is in beginsel marktconform en vertegenwoordigt de economische huurwaarde die bruikbaar is voor de huurwaardekaptalisatiemethode.^[30] Volgens Hof Arnhem en de rechtbanken Amsterdam en Arnhem verdient de werkelijk betaalde huurprijs de voorkeur boven huurcijfers van andere panden, tenzij blijkt dat de werkelijk betaalde huursom onzakelijk is.^[31]

Er kunnen factoren zijn die ervoor kunnen zorgen dat de werkelijke huurprijs niet gelijk is aan de markthuurprijs. Hiervan is volgens de gerechtshoven van Amsterdam en Arnhem bijvoorbeeld sprake als de huurovereenkomst al ruim voor waardepeildatum is afgesloten en/of de huur slechts geïndexeerd is in latere jaren. De werkelijke huurprijs vertegenwoordigt dan niet altijd meer de marktconforme huurprijs, terwijl de werkelijke huurprijs wel op zakelijke gronden is afgesloten.^[32]

Als de daadwerkelijk betaalde huur marktconform is, is het niet gezegd dat deze per definitie te gebruiken is om de huurwaarde te bepalen. Hof Amsterdam oordeelde op 18 augustus 2000 dat de (marktconforme) werkelijk betaalde huur niet gebruikt kon worden als huurwaarde, omdat het winkelpand alleen mag worden aangewend voor een bepaalde winkelformule en dus niet aan de waarderingsficties voldoet.^[33] Ook Hof 's-Hertogenbosch oordeelde dat subjectieve invloeden niet aan de ficties van het waardebegrip voldoen en dus niet van invloed zijn op de waarde.^[34] Het toepassen van de ficties leidt er volgens Hof Arnhem echter niet toe dat de onroerende zaak op de (doorgaans lagere) leegwaarde moet worden gewaardeerd.^[35] De koper zal namelijk bij het bepalen van de waarde in het economische verkeer ook uitgaan van de marktconforme huur. Uit deze uitspraken blijkt dus dat het objectieve karakter van de Wet WOZ gewaarborgd moet blijven.

Indien wordt gekeken naar de verkoopprijs van onroerende zaken om de huurwaarde te bepalen moet, volgens de Hoge Raad, rekening worden gehouden met de waarderingsficties. Er kan niet zonder meer worden aangesloten bij de verkoopprijs ontstaan bij transacties van panden in verhuurde staat. Een verkooptransactie van een kantoorpand in verhuurde staat levert immers een andere prijs (en dus een andere huurwaarde) op de markt op dan een verkooptransactie die voldoet aan de ficties. Dit verschil in waarde, ontstaan door de verhuurde staat van het pand, is in strijd met de objectivering van de waardebepaling die de ficties van art. 17 Wet WOZ beogen.^[36]

Discussie, bij het toepassen van de huurwaardekaptalisatiemethode, kan ook ontstaan rond de kapitalisatiefactor. Deze factor wordt bepaald aan de hand van een of meer recente verkooptransacties van de onroerende zaak. Als deze transacties niet voorhanden zijn, is het mogelijk de factor te berekenen aan de hand van de kengetallen opgenomen in de Taxatiewijzer Huurkaptalisatie. Geschillen omtrent de kapitalisatiefactor zijn echter te technisch van aard om hier verder te behandelen.

4.2.2 Vergelijkingsmethode niet-woningen

Voor de waardebeoordeling van onroerende zaken waarvan het grootste gedeelte van de markt bestaat uit verkooptransacties, kan de vergelijkingsmethode worden toegepast.^[37] Hierbij wordt er gezocht naar vergelijkbare/soortgelijke objecten die op of rond de waardepeildatum onderdeel van een verkooptransactie zijn geweest. Of hierbij slechts wordt gekeken naar transacties in de regio van het object of ook naar transacties verspreid door het hele land, hangt af van het soort object.

Indien er verkooptransacties van soortgelijke onroerende zaken zijn geweest op of rond de waardepeildatum, kan de vergelijkingsmethode worden gebruikt. Daar de markt van kantoor- en winkelpanden voornamelijk uit verhuurtransacties bestaat, komt dit vanzelfsprekend niet heel vaak voor. Toch is naast de vergelijkingsmethode als op zichzelf staande waarderingsmethodiek, nog een andere rol weggelegd voor de vergelijkingsmethode. Deze methode geldt ook als ondersteuning van de in het vorige onderdeel behandelde huurwaardekapitalisatiemethode. Een verkooptransactie rond de waardepeildatum is, zoals in het vorige onderdeel uiteen is gezet, namelijk een geschikt hulpmiddel bij het bepalen van de huurwaarde.

Jurisprudentie

Veel transacties vinden plaats bij onroerende zaken in verhuurde staat.^[38] Verhuurde kantoor- en winkelpanden leiden in de regel tot een hogere prijs, omdat ze voor de koper, over het algemeen een belegger, direct rendement opleveren.^[39] Deze transacties voldoen dus per definitie niet aan de overdrachtsfictie en de verkrijgingsfictie uit art. 17 lid 2 Wet WOZ.

Volgens de Hoge Raad kan de waarde van identieke beleggingspanden van elkaar verschillen door de invloed van het al dan niet aanwezig zijn van bestaande huurcontracten. Dit is in strijd met de objectivering van de waardebeoordeling die door de Wet WOZ (art. 17 lid 2) is beoogd.^[40] Dit betekent echter niet dat aan deze transacties helemaal geen betekenis kan worden toegekend. De transacties kunnen nuttige marktgegevens opleveren. De vraag of er uit de transactie die niet voldoet aan de waarderingsficties toch een WOZ-WEV kan worden herleid door middel van een correctie, is nog niet beantwoord. Bosma stelt in zijn noot bij *BNB* 2014/169 dat dit niet mogelijk is, omdat de transactie van de onroerende zaak in verhuurde staat een onjuist vertrekpunt is en buiten beschouwing moet worden gelaten.^[41] De noot van Boone bij het soortgelijke arrest *BNB* 2015/20 stelt echter dat door middel van een correctie voor de objectieve leegstand, van een transactie van een onroerende zaak in verhuurde staat wel de WOZ-WEV kan worden afgeleid.^[42] Ook Van der Ban is van mening dat er een mogelijkheid is om de waarde zo te corrigeren voor het feit dat het pand ten tijde van de verkoop was verhuurd, dat de WOZ-WEV wordt bereikt.^[43]

Het is de bedoeling van de wetgever dat voor alle belastingplichtigen dezelfde objectieve maatstaf van heffing geldt. Met de beoordeling van de huurcontracten is een correctie voor objectieve leegstand naar onze mening mogelijk. Dat betekent dat hiermee vanuit de transactieprijs ook een WOZ-WEV kan worden afgeleid.

4.2.3 Discounted-cash-flowmethode

De discounted-cash-flowmethode (DCF-methode) kan, zoals hiervoor uiteengezet, worden gebruikt voor het bepalen van de kapitalisatiefactor. Daarnaast is de methode bruikbaar voor objecten waarvan (vrijwel) geen marktgegevens beschikbaar zijn, omdat er weinig tot geen verkoop- of huurtransacties plaatsvinden. Het gaat hier vaak om zeer specifieke objecten zoals benzinestations, golfbanen of jachthavens.

De DCF-methode berekent de waarde van deze objecten door de geobjectiveerde toekomstige inkomsten en uitgaven contant te maken naar de waardepeildatum. Voor de te verwachten inkomsten en uitgaven wordt uitgegaan van voortzetting van het huidige gebruik, tenzij er een winstgevender gebruik mogelijk is. Indien er een winstgevender gebruik mogelijk is, zal er voor de

berekening bij die wijze van gebruik worden aangesloten.^[44] Bij het “contant maken” wordt in beginsel aangesloten bij het rentepercentage dat wordt verkregen op staatsleningen en geldt een termijn van twintig jaar, tenzij de levensduur van de onroerende zaak korter is.^[45]

Jurisprudentie

De meerderheid van de kantoor- en winkelpanden wordt gewaardeerd aan de hand van de huurwaardekapitalisatiemethode of de vergelijkingsmethode. De derde methode (de discounted-cash-flowmethode of DCF-methode) is, vooral theoretisch, bruikbaar als er geen of zeer weinig marktgegevens beschikbaar zijn.

In het arrest omtrent de DCF-methode, *BNB 1997/377*^[46], ging de Hoge Raad mee in het oordeel van Hof Amsterdam dat de DCF-methode een ongeschikte waarderingsmethodiek is bij het bepalen van de waarde van kantoorpanden. Dit arrest betrof weliswaar de waardebepaling van een kantoorpand voor de Gemeentewet, maar door deze duidelijke lijn is er sinds dit arrest niet veel jurisprudentie verschenen over deze methode in de Wet WOZ. Daarnaast lijkt de situatie in de praktijk te zijn ontstaan dat indien de DCF-methode wel wordt gebruikt, geschillen over de waardering in onderling overleg worden opgelost en derhalve niet aan de rechter worden voorgelegd.

4.3 Gecorrigeerde vervangingswaarde

4.3.1 Inleiding

Uit art. 17 lid 3 Wet WOZ volgt dat voor niet-woningen er ook een waarde aan de hand van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet worden bepaald. Is deze hoger dan de WOZ-WEV dan wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde de WOZ-waarde die wordt bedoeld in het eerste lid. Deze waarde dient dan (onder andere) te worden gebruikt als WOZ-waarde bij de afschrijving van onroerende zaken.

4.3.2 Vervangingswaarde

Het begrip vervangingswaarde zoals dat wordt gehanteerd in de Wet WOZ stamt uit de Gemeentewet. De aanleiding voor de invoering van dit waarderingsbegrip was een reeks arresten van de Hoge Raad omtrent de toenmalige onroerendgoedbelasting.^[47] Volgens deze arresten moest bij de waardebepaling van incurante onroerende zaken zoals waterzuiveringsinstallaties, legerplaatsen of andere speciale gebouwen de bestemming van de eigenaar voor de onroerende zaak buiten beschouwing worden gelaten. Praktisch kwam dit erop neer dat deze onroerende zaken tegen de waarde in het economische verkeer moesten worden gewaardeerd, die voor incurante onroerende zaken vanzelfsprekend erg laag is.^[48] Om toch de bestemming die de eigenaar van de onroerende zaak aan het object geeft mee te kunnen nemen in de waardering, werd het begrip vervangingswaarde geïntroduceerd. In de Gemeentewet werd dit begrip beschreven als “het offer dat nodig is om een bepaald object weer in dezelfde staat aan te schaffen of te vervaardigen”.^[49] Dit begrip is in de loop der tijd meer afgebakend. In de memorie van toelichting bij de Wet WOZ wordt aangegeven dat rekening houden met de technische en functionele veroudering, bij het bepalen van de vervangingswaarde, tot de gecorrigeerde vervangingswaarde leidt.^[50] Na vragen van enkele Kamerleden is bevestigd dat bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde voor de Wet WOZ dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd als bij dit begrip in de Gemeentewet.^[51]

Krachtens de onderdelen a en b van art. 17 lid 3 Wet WOZ moet er bij het bepalen van de gecorrigeerde vervangingswaarde rekening worden gehouden met de aard en bestemming van de zaak en de opgetreden functionele en technische veroudering. Deze correcties worden verder uitgewerkt in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken. Volgens het tweede lid van art. 4 van deze uitvoeringsregeling moet de vervangingswaarde worden berekend door de waarde van de grond van de onroerende zaak op te tellen bij de waarde van de opstal. De waarde van

de grond moet worden bepaald aan de hand van de vergelijkingsmethode, rekening houdend met de bestemming van de zaak. De waarde van de opstal moet worden berekend met inachtneming van de functionele en de technische veroudering van het object. Hieruit blijkt dat onderdeel a van art. 17 lid 3 Wet WOZ van invloed is op de waarde van de grond, terwijl onderdeel b van dit lid juist ziet op de waarde van de opstal van de onroerende zaak.

Waarde van de grond

Het eerste deel van de optelsom van de gecorrigeerde vervangingswaarde is de waarde van de grond. Volgens de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ moet de waarde worden bepaald aan de hand van de vergelijkingsmethode.^[52] In de toelichting op de regeling wordt aangegeven dat in ieder geval de bestemming, de kavelgrootte en de ligging van het object moeten worden meegenomen. Met inachtneming van deze factoren moet er worden gekeken naar de uitgifteprijs die de gemeente in kwestie hanteert voor soortgelijke gronden.

De waarde van de grond ondergaat geen vermindering voor functionele of technische veroudering. Indien er sprake is van functionele veroudering zal dit invloed hebben op de waardering van de opstal. Daarnaast is ook hier de verkrijgings- en overdrachtsfictie van toepassing, waardoor de waarde van de grond niet beïnvloed zal worden door bijvoorbeeld erfpacht.^[53]

Waarde van de opstal

Het tweede gedeelte van de optelsom van de gecorrigeerde vervangingswaarde is de waarde van de opstal. Deze wordt volgens de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ gesteld op de kosten die herbouw van een vervangend identiek object zouden vergen.^[54] De kosten van herbouw worden bepaald aan de hand van de op waardepeildatum gebruikelijke bouwmethoden.^[55] Waardering op deze wijze leidt vanzelfsprekend tot een nieuwwaarde, dus er zal een correctie moeten plaatsvinden om deze nieuwwaarde te verminderen tot de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Uit de Taxatiewijzer Algemeen^[56] blijkt dat de vervangingswaarde van de opstal wordt berekend door voor elk onderdeel (ruwbouw, afbouw en installaties) van het object de herbouwkosten te bepalen.^[57] Een aanknopingspunt voor de hoogte van de herbouwkosten zijn de taxatiewijzers die jaarlijks worden opgesteld door de Waarderingskamer. De herbouwkosten worden vervolgens vermenigvuldigd met het aantal kubieke of vierkante meters om de herbouwwaarde van de onroerende zaak te bepalen.

Bij het bepalen van de herbouwkosten moet nog met een tweetal factoren rekening worden gehouden. In de eerste plaats met de technische veroudering en in de tweede plaats met de functionele veroudering.

Technische veroudering

De eerste correctie die wordt genoemd in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ is: "de technische veroudering gebaseerd op de verstreken en de resterende gebruiksduur met inachtneming van de restwaarde".^[58] Simpelweg is de technische veroudering dus de waardevermindering die optreedt door het verstrijken van de tijd sinds de stichting van het object.

Deze waardevermindering wordt tot uitdrukking gebracht aan de hand van een afschrijvingsmethodiek. In de memorie van toelichting wordt aangegeven dat het gaat om de afschrijvingsmethodiek die voor de onroerende zaak in kwestie het meest gebruikelijk is.^[59] Omdat een onroerende zaak uit verschillende onderdelen kan bestaan, kan rekening worden gehouden met de verschillende levensduren en afschrijvingsmethoden van de onderdelen.^[60]

Functionele veroudering

Naast de technische veroudering spreekt de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ ook over functionele veroudering. Omdat onroerende zaken doorgaans erg lang meegaan, is het

vaak niet de technische veroudering, maar de functionele veroudering die de gecorrigeerde vervangingswaarde bepaalt.^[61] Deze correctie voor functionele veroudering is gebaseerd op economische veroudering, verouderde bouwwijze, ondoelmatigheid en excessieve gebruikskosten.^[62]

De economische veroudering van een onroerende zaak brengt economische, maatschappelijke of technische ontwikkelingen tot uitdrukking. In de memorie van toelichting bij de Wet WOZ is dit begrip niet behandeld, maar is, in de toelichting bij een wijzigingsvoorstel van de Gemeentewet, verwezen naar de behandeling van het begrip functionele veroudering.^[63] Bij de behandeling van deze wijziging is gesteld dat een onderdeel van de economische veroudering de ontwikkelingen op een bepaalde markt zijn. Deze invloed leidt ertoe dat de economische veroudering voor bedrijfsmatig geëxploiteerde onroerende zaken ook wel wordt bepaald aan de hand van de bedrijfswaarde (zie hierna).

De correctie voor ondoelmatigheid ziet op de belemmering van de gebruiksmogelijkheden van de onroerende zaak. Dit kan bijvoorbeeld voorkomen als er in de loop van de tijd verbouwingen plaats hebben gevonden die de indeling van de onroerende zaak niet ten goede zijn gekomen. Bij herbouw van de onroerende zaak zou de onroerende zaak op een andere manier worden ingericht.^[64] Volgens de Vraagbaak Waardebepaling valt ook bodemverontreiniging onder deze correctiegrond, mits de verontreiniging het feitelijke gebruik van de onroerende zaak onmogelijk maakt of belemmert.^[65]

Ten slotte is er de correctie op grond van excessieve kosten. Dit is van toepassing indien er “aantoonbaar meer dan gemiddelde onderhoudskosten moeten worden gemaakt als gevolg van een niet optimaal functionerend gebouw”.^[66]

Bedrijfswaarde

Indien sprake is van een incurante onroerende zaak waar commerciële activiteiten in plaatsvinden, kan de gecorrigeerde vervangingswaarde niet hoger worden gesteld dan de bedrijfswaarde. De bedrijfswaarde is de waarde die de onroerende zaak in economische zin voor zijn huidige eigenaar vertegenwoordigt. Waardering op bedrijfswaarde is passend indien de waarde van een zaak voor die eigenaar uitsluitend wordt bepaald door de mogelijkheid ervan bij te dragen aan de winst.^[67]

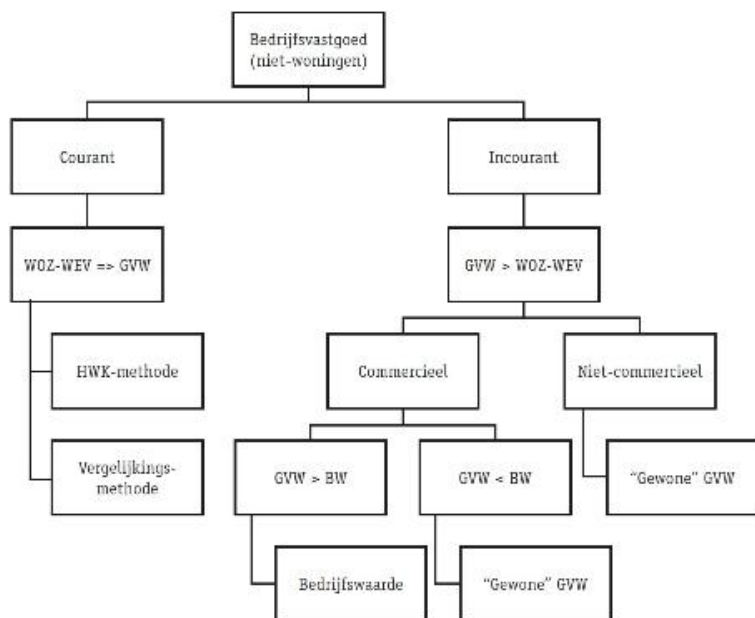
Jurisprudentie

Uit de Wet WOZ en de parlementaire geschiedenis volgt dat niet-woningen gewaardeerd moet worden op de gecorrigeerde vervangingswaarde, tenzij de WOZ-WEV hoger is. Uit het arrest van de Hoge Raad van 31 mei 1995^[68] (het Pieperschuurarrest) blijkt dat er bij courante onroerende zaken in beginsel geen verschil zit tussen de WOZ-WEV en de gecorrigeerde vervangingswaarde. De Hoge Raad heeft deze opvatting herhaald in het arrest van 9 februari 2007.^[69] De WOZ-WEV is dan ten minste even hoog als de gecorrigeerde vervangingswaarde. Als gevolg hiervan zullen kantoor- en winkelpanden in een courante verhuurmarkt zelden op gecorrigeerde vervangingswaarde worden gewaardeerd.^[70]

De bedrijfswaarde kwam aan de orde bij het zogenoemde Veendamarrest.^[71] Dit arrest draaide om een onderneming die verliezen leed door de slechte situatie op de verkoopmarkt van het product dat geproduceerd werd. Als gevolg hiervan was de onroerende zaak waarin de onderneming huisde afgewaardeerd tot bedrijfswaarde. De Hoge Raad oordeelde dat deze subjectieve invloeden (de niet behaalde winsten) ervoor zorgen dat de onroerende zaak de waarde aanneemt die het object in de ogen van de eigenaar representeert. De waarde kan volgens de Hoge Raad gevonden worden door een markt te veronderstellen waarop de huidige eigenaar van het object zowel koper als verkoper is. Deze visie lijkt niet in lijn met het objectieve karakter dat de Wet WOZ beoogt, maar volgens de Hoge Raad heeft de wetgever hier zelf oor gekozen door invoering van het begrip gecorrigeerde vervangingswaarde.

5Ten slotte

Met de invoering van art. 3.30a Wet IB 2001 heeft de wetgever geprobeerd op eenvoudige wijze het afschrijvingspotentieel van bedrijfsvastgoed in te perken. Aangesloten werd bij de WOZ-waarde van bedrijfsvastgoed, zoals dat is bepaald in de art. 16 en 17 Wet WOZ. De vraag of er inderdaad een vereenvoudiging is bereikt, is lastig te beantwoorden. In de eerste plaats zijn er tussen januari 2007 (de invoering van art. 3.30a Wet IB 2001) en 1 juli 2015 bijna 200 procedures gevoerd over de WOZ-waarde in relatie tot bedrijfspanden. Tussen 1990 en 2007 waren dat er ruim 50.^[72] In de tweede plaats is er toch wel een ingewikkeld "stappenschema". Voor de meeste panden is de WOZ-WEV te berekenen via de huurwaardekapitalisatiemethode. In een aantal gevallen moet gebruik worden gemaakt van de vergelijkingsmethode. Lastig blijft hoe met de overdrachtsfictie en de verkrijgingsfictie moet worden omgegaan. Het is lastig te bepalen wat de invloed is van deze ficties. Omdat de gecorrigeerde vervangingswaarde, naar onze mening, in de meeste gevallen niet hoger zal uitkomen dan de WOZ-WEV kan in deze situaties worden volstaan met het berekenen van de WOZ-WEV. Voor minder courante panden moet ook de gecorrigeerde vervangingswaarde worden bepaald. Dit is een lastige waarderingsmethodiek, waarbij invulling moet worden gegeven aan de technische en functionele veroudering van het desbetreffende pand. Daarbij moet worden bedacht dat de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt gemaximeerd door de bedrijfswaarde. Deze laatste waarde wordt enigszins subjectief bepaald, omdat eventuele commerciële activiteiten in het pand een rol spelen bij de waardebepaling.



Hierboven is een schema^[73] opgenomen waaruit blijkt in welke situatie welke stappen moeten worden genomen.

Een verrassend arrest is door de Hoge Raad op 29 november 2000 gewezen.^[74] In dit arrest is bepaald dat de waarderingsmethodieken opgenomen in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ weliswaar gehanteerd moeten worden bij het bepalen van de waarde van een onroerende zaak door het College van B en W, maar dat deze regeling niet bindend is in een bezwaaren beroepsprocedure.^[75] De rechter is bij het bepalen van de waarde dus niet gebonden aan de hiervoor behandelde waarderingsmethodieken. Voorwaarde is wel dat de waardebepaling als geheel voldoet aan de eisen van art. 17 Wet WOZ. Deze zienswijze heeft de Hoge Raad later nog herhaald in onder meer *BNB* 2004/105^[76] en 2004/251.^[77]

Voetnoten

Voetnoten

- [1] Drs. J.E. van den Berg is verbonden aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam, Fiscale economie en

- directeur Duoberg Consultants BV te Berkel en Rodenrijs. G.H.T. van Driel Bsc is masterstudent aan de Erasmus Universiteit te Rotterdam, Fiscale economie.
- [2] Nader verslag, Kamerstukken II 2005/06, 30 572, nr. 8, p.55.
- [3] De bodemwaarde is gelijk aan de WOZ-waarde, omdat er sprake is van een verhuurd pand (art. 3.30a lid 3 onderdeel a Wet IB 2001).
- [4] Nader verslag, Kamerstukken II 2005/06, 30 572, nr. 8, p. 50.
- [5] *Kamerstukken II 1992/93*, 22 885, nr. 3, p. 14.
- [6] HR 10 december 1980, nr. 19 869, *BNB 1981/45*.
- [7] Van der Burg, Groenewegen, Makkinga & Monsma, *Compendium Gemeentelijke belastingen en de Wet WOZ* (2013), p. 55.
- [8] HR 10 december 1980, nr. 19 869, *BNB 1981/45*.
- [9] HR 8 juli 1997, nr. 31 274, *BNB 1997/294*.
- [10] HR 20 september 2002, nr. 37 128, *BNB 2002/374*.
- [11] De Kousemaeker & Van Agt, *Praktijkaspecten Vastgoed* (2007), p. 362.
- [12] HR 9 mei 2003, nr. 35 987, *BNB 2003/270*.
- [13] Art. 2-1a Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ.
- [14] Art. 2-1g Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ.
- [15] In de Wet WOZ is bepaald dat een publiekrechtelijk zelfstandig bestuursorgaan, de Waarderingskamer, toezicht houdt op de waardebepaling en de waardevaststelling (art. 4 t/m 10 Wet WOZ).
- [16] Waarderingskamer, Uniforme soortobjectcodelijst niet-woningen (versie 1.14).
- [17] Waarderingskamer, Uniforme soortobjectcodelijst niet-woningen (versie 1.14), p. 4.
- [18] Waarderingskamer, Uniforme soortobjectcodelijst niet-woningen (versie 1.14), p. 3.
- [19] *Kamerstukken II 1992/93*, 22 885, nr. 3, p. 15.
- [20] *Kamerstukken II 1992/93*, 22 885, nr. 3, p. 44.
- [21] *Kamerstukken II 1992/93*, 22 885, nr. 3, p. 44.
- [22] *Stb.* 1994, 954.
- [23] Art. 4 lid 1 onderdeel b Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.
- [24] *Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling* (2011), p. 198.
- [25] De Kousemaeker & Van Agt, *Praktijkaspecten Vastgoed* (2007), p. 372.
- [26] *Vraagbaak waardebepaling Wet WOZ* (2008), p. 115.
- [27] *Taxatiewijzer Huurwaardekapitalisatie* (2014), p. 7.
- [28] Bijvoorbeeld Hof 's-Hertogenbosch 16 oktober 2014, nr. 1301018, *V-N 2015/4.25.1*.
- [29] HR 28 september 2012, nr. 11/04400, *V-N 2013/11.24*.
- [30] Hof Amsterdam 20 december 1999, nr. 98/1071, ECLI:NL:GHAMS:1999:AA7827 en Hof Arnhem 27 april 2011, nr.10-00011, ECLI:NL:GHARN:2011:BQ5196.
- [31] Hof Arnhem 25 augustus 2009, nr. 08/00325, *Belastingblad 2009/1484*; Rb. Amsterdam 18 januari 2006, nr. 05/4690, *Belastingblad 2006/682* en Rb. Arnhem 26 november 2009, nr. 09/39, ECLI:NL:RBARN:2009:BK7505.
- [32] Hof Amsterdam 25 augustus 2011, nr. 09/00756, *Belastingblad 2011/1110*; Hof Amsterdam 16 mei 2008, nr. 07/00233, *V-N 2009/20.29*, en Hof Arnhem 31 mei 2011, nr. 11/00023, *V-N 2012/34.19.8*.
- [33] Hof Amsterdam 18 augustus 2000, nr. 99/780, *V-N 2001/4.30*.
- [34] Hof 's-Hertogenbosch 4 november 2011, nr. 04-004414, *V-N 2012/12.27.29*.
- [35] Hof Arnhem 16 augustus 2000, nr. 99/441, *V-N 2001/20.35*.
- [36] HR 25 april 2014, nr. 13/04068, *BNB 2014/169*.
- [37] *Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling* (2011), p. 198.
- [38] HR 5 december 2014, nr. 14/01110, *BNB 2015/20*.
- [39] Rb. Arnhem 26 november 2009, nr. AWB 09/39.
- [40] HR 25 april 2014, *BNB 2014/169*, nr. 13/04068, en HR 5 december 2014, nr. 14/01110, *BNB 2015/20*.
- [41] HR 25 april 2014, *BNB 2014/169*, nr. 13/04068, noot paragraaf 4.

- [42] HR 5 december 2014, nr. 14/01110, *BNB* 2015/20, noot paragraaf 3 e.v.
- [43] HR 25 april 2014, nr. 13/04068, *BNB* 2014/169.
- [44] *Vraagbaak waardebeoordeling Wet WOZ* (2008), p. 122.
- [45] *Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling* (2011), p. 199.
- [46] HR 9 juli 1999, nr. 34 442, *BNB* 1999/377.
- [47] Onder andere HR 22 juli 1980, nr. 19 968, *BNB* 1980/278.
- [48] Kamerstukken II 1982/83, 17 653, nr. 3, p. 2.
- [49] Kamerstukken II 1982/83, 17 653, nr. 6, p. 3.
- [50] Kamerstukken II 1992/93, 22 885, nr. 3, p. 44.
- [51] *Kamerstukken II 1993/94*, 22 885, nr. 9, p. 12.
- [52] Art. 4 lid 2 Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ.
- [53] *Vraagbaak waardebeoordeling Wet WOZ* (2008), p. 125.
- [54] Art. 4 lid 2 Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ.
- [55] *Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling* (2011), p. 199.
- [56] *Taxatiewijzer Algemeen* (2014), p. 29.
- [57] *Vraagbaak waardebeoordeling Wet WOZ* (2008), p. 126.
- [58] Art. 4 lid 2 Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ.
- [59] *Kamerstukken II 1992/93*, 22 885, nr. 3, p. 45.
- [60] *Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling* (2011), p. 200.
- [61] Kamerstukken II 1982/83, 17 653, nr. 63a, p. 4.
- [62] Art. 4 lid 2 laatste volzin Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ.
- [63] Kamerstukken II 1982/83, 17 653, nr. 63a, p. 4.
- [64] Van der Burg, Groenewegen, Makkinga & Monsma, *Compendium Gemeentelijke belastingen en de Wet WOZ* (2013), p. 103.
- [65] *Vraagbaak waardebeoordeling Wet WOZ* (2008), p. 126.
- [66] *Taxatiewijzer Algemeen* (2014), p. 32.
- [67] *Taxatiewijzer Algemeen* (2014), p. 59 en HR 8 april 2011, nr. 10/01134, *BNB* 2011/181.
- [68] HR 31 mei 1995, nr. 29 224, *BNB* 1995/228.
- [69] HR 9 februari 2007 nr. 41 265, *BNB* 2007/156.
- [70] *Taxatiewijzer Havengebonden en industriële objecten* (2014), p. 18.
- [71] HR 8 juli 1992, nr. 26 678, *BNB* 1992/298.
- [72] Selectie via www.rechtspraak.nl.
- [73] WOZ-WEV = Waarde Economisch Verkeer voor de Wet WOZ, HWK – huurwaardekapitalisatiemethode en GVW = gecorrigeerde vervangingswaarde.
- [74] HR 29 november 2000, nr. 35 785, *BNB* 2001/52.
- [75] W.G. van den Ban, *Wet waardering onroerende zaken* (2009), p. 108.
- [76] HR 19 december 2003, nr. 39 294, *BNB* 2004/105.
- [77] HR 11 juni 2004, nr. 39 467, *BNB* 2004/251.