

ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM

Erasmus School of Economics

Bachelorscriptie fiscale economie

De WOZ-waarde en de realiteit



Naam student: Tasiën Joeman

Studentnummer: 458062

Begeleider: J. van den Berg

Tweede beoordelaar: xxx

Datum definitieve versie: 30 juli 2019

Aantal woorden: 16.700

Het geschrevene in deze scriptie is de opvatting van de auteur en niet noodzakelijk die van Erasmus School of Economics of Erasmus Universiteit Rotterdam

Inhoudsopgave

Afkortingenlijst.....	4
Inleiding.....	5
1. Het object volgens artikel 16 Wet WOZ.....	7
1.1 Het doel en de strekking Wet WOZ	7
1.2 Onroerend (on)gebouwd eigendom	8
1.3 Zelfstandig gedeelte.....	10
1.4 Samenstel.....	11
1.6 Binnen een gemeente.....	11
2. De WOZ-waarde volgens artikel 17 Wet WOZ.....	12
2.1 Waarde in het economisch verkeer	12
2.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde	13
3. De berekeningsmethoden.....	14
3.1 Vergelijkingsmethode	14
3.2 Huurwaardekapitalisatiemethode	16
3.3 Discounted cash flow-methode	17
3.4 Gecorrigeerde vervangingswaarde	18
4. Het instrumentarium	20
4.1 Objectgegevens.....	20
4.2 Marktgegevens	22
4.3 Informatierecht van de gemeente	23
5. Feitelijke omstandigheden.....	25
5.1 Hinder.....	25
5.2 Fysieke gebreken	27
5.3 Bodemverontreiniging	28
5.4 Asbest.....	30
5.5 Invloed van omzetbelasting	31
5.6 Invloed van subsidies	32
5.7 Invloed van fiscale stimuleringsmaatregelen	32
5.8 Feitelijke omstandigheden na waardepeildatum	33
6. Waarderingsficties	34
6.1 Overdrachtsfictie.....	35
6.2 Verkrijgingsfictie	36

7. Conclusie	37
8. Bronnen.....	40
Literatuurlijst.....	40
Vakstudie	40
Jurisprudentielijst.....	40
Wetten	41
Besluiten	42
Kamerstukken	42
Overige.....	42

Afkortingenlijst

Art.	Artikel
AWR	Algemene wet inzake rijksbelastingen
Blz.	Bladzijde
BW	Burgerlijk Wetboek
FED	Fiscaal tijdschrift FED
Gemw.	Gemeentewet
Hof	Gerechtshof
HR	Hoge Raad
OZB	onroerendezaakbelasting
P.	pagina
RB	Rechtbank
WFR	Weekblad fiscaal recht
Wet IB	Wet op de inkomstenbelasting 2001
Wet VPB	Wet op de vennootschapsbelasting 1969
Wet WOG	Wet Waardebepaling onroerende goed
Wet WOZ	Wet Waardering onroerende zaken

Inleiding

Het heffen van belasting op onroerende zaken wordt al sinds de middeleeuwen gebruikt om de schatkist te vullen. Zo hieven de Spanjaarden al in de 16^e eeuw rijksbelasting over de waarde van huizen. In 1812 werd onder andere belasting op deuren en vensters geheven. Het ontstaan van de OZB zoals wij hem vandaag de dag kennen vond in 1970 plaats. Pas 25 jaar later in 1995 werd de Wet Waardering Onroerende Zaken in het leven geroepen. Het doel was om meer uniformering te creëren ter bepaling van de waarden van onroerende zaak zodat deze ook voor andere heffingen kan worden gebruikt.¹ Vanaf 1997 werd het bepalen van de WOZ-waarde een effectief proces. Naar huidig recht wordt de WOZ-waarde lokaal en nationaal als maatstaf gebruikt. Zo wordt de WOZ-waarde gebruikt voor de onroerendezaakbelasting, watersysteemheffing en verhuurdersheffing. De WOZ-waarde is een belangrijke waarde in het fiscale systeem. De Wet WOZ probeert zo getrouw mogelijk de waarde van onroerende zaken te schatten. Is de WOZ-waarde altijd nauwkeurig? In sommige situaties kunnen discrepanties ontstaan tussen de werkelijke waarde en de WOZ-waarde. Dit kan komen door informatie-asymmetrie bij de gemeente, verkeerde toepassing van de berekeningsmethoden en feitelijke omstandigheden.

Uit onderzoek van Vereniging Eigen Huis naar de ontwikkeling van de gemeentelijke woonlasten blijkt dat de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen met bijna 6% is gestegen in 2019.² De waarderingskamer verwacht zelfs een stijging van de gemiddelde WOZ-waarde tussen de 7,5% en 9,5%.³ In de grote steden zoals Amsterdam, Den Haag, Utrecht, Amersfoort en Nijmegen wordt een stijging van boven de 10% verwacht. Is het door de snelle waardeverhoging nog wel mogelijk om een juiste WOZ-waarde te bepalen over dat jaar, aangezien de WOZ-waarde van een jaar eerder wordt genomen. In deze bachelorscriptie zal worden onderzocht of de WOZ-waarde wel de werkelijke waarde weerspiegelt van een onroerend zaak. Dit wordt uitgewerkt aan de hand van de volgende hoofdvraag:

Geeft de WOZ-waarde in 2019 nog wel een goede weerspiegeling van de reële waarde van het object als is bedoeld in de Wet WOZ?

De hoofdvraag wordt uitgewerkt met behulp van de volgende deelvragen:

- 1) Welk instrumentarium staat de gemeente ter beschikking om de WOZ-waarde te bepalen?
- 2) Welke berekeningsmethoden hanteert de gemeente voor de berekening van de WOZ-waarde voor woningen en niet-woningen?
- 3) Welke omstandigheden kunnen ontstaan waardoor de WOZ-waarde kan verschillen van de werkelijke waarde van de onroerende zaak?
- 4) Leiden de overdrachtsficties tot een discrepantie tussen de WOZ-waarde en de werkelijke waarde van de onroerende zaak?

¹ L.Y. Gramsbergen, WOZ. Gedownload 12 juni 2019 van www.canvas.nl

² Vereniging eigen huis, Forse stijging WOZ-waarde verwacht, 17 januari 2019. Gedownload 12 juni 2019 van www.eigenhuis.nl

³ Vereniging eigen huis, Forse stijging WOZ-waarde verwacht, 17 januari 2019. Gedownload 12 juni 2019 van www.eigenhuis.nl

Deelvraag één wordt uitgewerkt door middel van literatuur- en jurisprudentieonderzoek. Hierbij wordt gekeken welke middelen de gemeente ter beschikking staan om de WOZ-waarde zo effectief en efficiënt mogelijk te bepalen. Vooral wordt bekeken waar de gemeente haar informatie vandaan haalt om de WOZ-waarde te bepalen. Ook worden de betrouwbaarheid en actualiteit van deze bronnen getoetst. Daarnaast wordt bekeken welke informatieverplichtingen de gemeente aan de belanghebbende kan opleggen om tot de WOZ-waarde te komen en wat de gevolgen zijn voor de belanghebbende als hij zijn verplichtingen niet nakomt.

In deelvraag twee wordt nagegaan welke berekeningsmethoden de gemeente ter beschikking staan om de WOZ-waarde te bepalen. Hierbij zit een verschil tussen de berekeningsmethode van woningen (art. 17 lid 3 Wet WOZ) en niet-woningen (art. 17 lid 4 Wet WOZ). Voorbeelden van berekeningsmethoden zijn de vergelijkingsmethode, huurwaardekapitalisatiemethode, discounted cash flow methode en gecorrigeerde vervangingswaarde methode. Vervolgens wordt bekeken of deze methoden leiden tot de werkelijke waarde van de onroerende zaak en of deze methoden in het juiste geval worden toegepast. Zo wordt de discounted cash flow methode (voor niet-woningen) vooral gebruikt voor horeca gelegenheden en tankstations, maar is dit ook juist?

In sommige gevallen ontstaan situaties waardoor de WOZ-waarde niet de werkelijke waarde weerspiegelt, Dit kan komen door specifieke omstandigheden. Deze omstandigheden worden in deelvraag drie benoemd. Een voorbeeld van een feitelijke omstandigheid kan hinder zijn. Door hinder wordt de eigenaar of gebruiker beperkt in zijn genot van de onroerende zaak. Hinder kan in verschillende vormen voorkomen. In welke gevallen wordt hinder daadwerkelijk door de gemeente aanvaard als een waardedrukkend effect? Indien de gemeente de specifieke hinder niet aanvaardt, geeft de WOZ-waarde dan nog de werkelijke waarde weer, Aangezien de meestbiedende gegadigde wel rekening zal houden met de hinder. Soortgelijke feitelijke omstandigheden worden in deelvraag drie uitgewerkt door middel van jurisprudentieonderzoek.

De Wet WOZ creëert in art. 17 lid 2 Wet WOZ twee waarderingsficties. Hier wordt uitgegaan van een overdrachtsfictie. De verkrijger krijgt de volle en onbezwaarde eigendom over de onroerende zaak. Daarnaast wordt uitgegaan van een verkrijgingsfictie, de verkrijger zou de zaak onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kunnen nemen. Indien een niet-woning zoals een kantoorpand wordt verhuurd leiden de ficties van art. 17 lid 2 Wet WOZ tot een lagere waarde van de onroerende zaak dan de werkelijke waarde. Aangezien een verhuurd kantoorpand in het economisch verkeer meer waard is dan een niet verhuurd kantoorpand. De WOZ-waarde geeft in dit geval niet de werkelijke waarde weer. Leiden deze waarderingsficties tot een discrepantie tussen de WOZ-waarde en de werkelijke waarde?

1. Het object volgens artikel 16 Wet WOZ

Inleiding

De Wet Waardering onroerende zaken is per 1 januari 1995 in werking getreden en bepaalt dat de gemeente alle binnen haar gemeentegrenzen gelegen onroerende zaken moet taxeren.⁴ Het doel van de Wet WOZ is om een uniforme waarde door de gemeente vast te laten stellen.⁵ Om de taxatie juist uit te voeren stelt de Wet WOZ regels voor de bepaling, vaststelling en de verstrekking van de waarde van onroerende zaken.⁶ Het college van burgemeesters en wethouders is belast met de uitvoering van de wet, tenzij de taak is toebedeeld aan een gemeenteambtenaar.⁷ De Wet WOZ creëert geen zelfstandige belastingplicht, maar dient als heffingsgrondslag voor andere heffingswetten. Daarom wordt de WOZ-waarde beschikbaar gesteld aan diverse publiekrechtelijke rechtspersonen zoals de gemeente, het waterschap en het Rijk.⁸ De waarderingskamer houdt toezicht en controle op de kwaliteit en uniformiteit van de waardebepaling- en vaststelling van WOZ-objecten en de basisregistratie WOZ. De WOZ-waarde wordt onder meer gebruikt voor de onroerendezaakbelastingen, watersysteemheffingen gebouwde zaken en inkomstenbelasting. Daarbuiten speelt de WOZ-waarde ook een rol bij de bestrijding van belastingfraude en de borging voor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (de WOZ-waarde moet minimaal 50% van de lening bedragen).

De Wet WOZ heeft een geheel eigen systematiek om tot de waarde van een onroerende zaak te komen. Als eerst wordt het object bepaald volgens art. 16 Wet WOZ. Waarna de waarde van het object wordt berekend volgens de methoden van art. 17 Wet WOZ. Het bepalen van de waarde wordt uitgevoerd volgens de voorwaarden die de Wet WOZ stelt. Hier moet gedacht worden aan de overdrachts- en verkrijgingsficties en aan de waardepeildatum die volgens art. 18 Wet WOZ ligt op een jaar voorafgaand aan de WOZ-beschikking.

1.1 Het doel en de strekking Wet WOZ

De Raad voor vastgoedinformatie (RAVI) is het adviesorgaan voor de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM).⁹ In het najaar van 1985 kwam de RAVI met een rapport waar een aantal knelpunten op het terrein van waardering van onroerende zaken werden bevonden. Enkele knelpunten waren de ondoelmatigheid en de beperkte informatie-uitwisseling door de geheimhoudingsplicht. Daarom kwam de Raad voor vastgoedinformatie in 1987 met het advies: de Wet WOG (Wet Waardebepaling onroerend goed). Na bespreking van het advies op 27 januari 1989 met de ministerraad was besloten om tot voorbereiding van het ontwerp Wet WOZ over te gaan.

De Wet WOZ heeft tot doel om een uniforme waardebepaling van onroerende zaken en wijze van vaststelling ten behoeve van de heffing van belastingen te creëren.¹⁰ Alsmede het toezicht op de waardebepaling en waardevaststelling aan de Raad voor de waardering van onroerende zaken op te dragen, nu beter bekend als de waarderingskamer.¹¹ Ook probeert de Wet WOZ knelpunten op het gebied

⁴ Art. 220, Gemw;

⁵ *Kamerstukken II 1992/1993*, 22 885, nr. 2, p. 1.

⁶ Art. 1, eerste lid, Wet WOZ.

⁷ Art. 1, tweede lid, Wet WOZ.

⁸ Art. 2 Wet WOZ.

⁹ *Kamerstukken II 1992/1993*, 22 885, nr. 3, p. 5.

¹⁰ *Kamerstukken II 1992/1993*, 22 885, nr. 2, p. 1.

¹¹ *Kamerstukken II 1992/1993*, 22 885, nr. 2, p. 1.

van duidelijkheid, doelmatigheid en uitwisselbaarheid weg te nemen.¹² De invoering van de Wet WOZ moest leiden tot administratieve efficiëntie en grotere duidelijkheid voor de burgers waardoor de acceptatie van de betrokken belastingen zou kunnen toenemen.¹³

De waarderingsvoorschriften in de Wet WOZ vormen een uitwerking van het waardebegrip.¹⁴ De wetgever beoogt bij de waardebepaling zoveel mogelijk te abstraheren van individuele eigendoms- en gebruikerssituaties.¹⁵ Het waardebegrip in de huidige Wet WOZ vloeit voort uit de in de Gemeentewet opgenomen bepalingen betreffende de heffing van onroerendezaakbelastingen voordat de Wet WOZ intrad. De algemene regel is dat de waarde wordt bepaald op basis dat de volle en onbezwaarde eigendom wordt overgedragen en de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen worden genomen.¹⁶ De WOZ-waarde moet gelijk zijn aan het bedrag dat de meestbiedende koper bereid is te betalen bij aanbidding ten verkoop op de zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding met in achtname van de overdrachts- en verkrijgingsfictie.¹⁷ Voor niet-woningen met uitzondering van rijksmonumenten wordt de gecorrigeerde vervangingsmethode gehanteerd indien dit tot een hogere waarde leidt dan de waarde in het economisch verkeer. De gecorrigeerde vervangingswaarde moet de prijs weerspiegelen die de eigenaar moet betalen om het object in dezelfde staat aan te schaffen of te vervaardigen gecorrigeerd met de afschrijving wegens technische en functionele veroudering en rekening houdend met de aard en bestemming van het object.¹⁸

1.2 Onroerend (on)gebouwd eigendom

Voordat wordt ingegaan op een onroerend (on)gebouwd eigendom wordt eerst het begrip onroerende zaak uitgelegd. De kern van het begrip onroerende zaak is neergelegd in de wet. Volgens art. 3:2 BW zijn zaken de voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten. In art. 3:3 BW is door de wetgever neergelegd welke zaken op zichzelf onroerend zijn. Hier moet grond, niet gewonnen delfstoffen, beplantingen en duurzame met de grond verenigde gebouwen en werken onder worden verstaan. De wetgever concludeert dat alles wat niet onroerend is, automatisch onder roerend moet worden verstaan. Hierbij kan worden gedacht aan transport- en communicatiemiddelen.¹⁹

Een uitzondering hierop ontstaat doordat een bestanddeel van een onroerende zaak mede tot de onroerende zaak wordt begrepen. Voordat van een bestanddeel wordt gesproken moet worden voldaan aan het maatschappelijke criterium of het fysieke criterium.²⁰ Het maatschappelijke criterium houdt in dat een zaak die naar verkeersopvattingen onderdeel uitmaakt van de zaak (lees: onroerende zaak) wordt gezien als bestanddeel. De regel wordt uitgelegd door te toetsen of een zaak zonder het bestanddeel naar verkeersopvattingen incompleet is.²¹ Als het bestanddeel een belangrijk onderdeel uitmaakt en in het

¹² *Kamerstukken II 1992/1993*, 22 885, nr. 3, p. 3.

¹³ *Kamerstukken II 1992/1993*, 22 885, nr. 3, p. 4.

¹⁴ *Kamerstukken II 1992/1993*, 22 885, nr. 3, p. 6.

¹⁵ *Kamerstukken II 1992/1993*, 22 885, nr. 3, p. 6.

¹⁶ *Kamerstukken II 1992/1993*, 22 885, nr. 3, p. 44.

¹⁷ *Kamerstukken II 1992/1993*, 22 885, nr. 3, p. 44.

¹⁸ *Kamerstukken II 1992/1993*, 22 885, nr. 3, p. 44.

¹⁹ L.Y. Gramsbergen, WOZ. Gedownload 12 juni 2019 van www.canvas.nl

²⁰ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), *Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13)*, Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

²¹ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), *Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13)*, Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

maatschappelijk verkeer een deel van de zaak vormt, behoort het tot dezelfde zaak. De Hoge Raad oordeelde dat een keuken ook als bestanddeel wordt gezien, ondanks het feit dat een keuken demontabel en verplaatsbaar is.²²

Als niet wordt voldaan aan het maatschappelijke criterium kan daaropvolgend het fysieke criterium worden getoetst. Het fysieke criterium houdt in dat van een bestanddeel sprake is als de zaak niet van de hoofdzaak kan worden afgescheiden zonder enige schade van betekenis. Het criterium schade van betekenis is ruim, maar wel nader uitgelegd doordat de onroerende zaak naar uiterlijke verschijningsvormen herkenbaar moet blijven.²³

Naast de vraag of sprake is van een bestanddeel is in de praktijk punt van geschil of een zaak roerend of onroerend is. De scheidslijn tussen roerend en onroerend is niet helemaal duidelijk, daarom wordt dit aan de hand van jurisprudentie verduidelijkt. Ten eerste vallen mobiele havenkranen gezien zij zijn bestemd om duurzaam ter plaatste te blijven onder onroerende zaken.²⁴ Ten tweede volgt uit een van de belangrijkste arresten met betrekking tot onroerende zaken dat mede moet worden gekeken of een zaak duurzaam met de grond is verenigd naar:²⁵

- I. De aard en inrichting van het object.
- II. Niet van belang is de technische mogelijkheid dat het object kan worden verplaatst.
- III. De bedoeling van de bouwer/ opdrachtgever voor zover deze naar buiten toe kenbaar is.

Ten derde vallen werken op een proefterrein voor funderingstechnieken voor hogesnelheidslijnen in beginsel onder onroerende zaken, tenzij het tegendeel blijkt uit:²⁶

- I. De bedoeling van de opdrachtgever om de werken niet duurzaam met de grond te verenigen voor zover deze naar buiten toe kenbaar is.
- II. De bijzonderheden van aard en inrichting van de objecten.

Als aan de vereisten van het burgerlijk wetboek en de invulling van de Hoge Raad wordt voldaan dan kwalificeert een zaak als een onroerende zaak. De gemeente heeft dan in beginsel de bevoegdheid om onroerendezaakbelasting te heffen op grond van artikel 220 Gemw. Het waarderen van een onroerende zaak gebeurt volgens de Wet WOZ. Alvorens een onroerende zaak wordt gewaardeerd, moet het object worden afgebakend volgens art. 16 Wet WOZ. Tot één WOZ-object behoren zaken van één genothebber krachtens eigendom, bezit of zakelijk recht. Tot een onroerende zaak wordt aangemerkt:

- I. Een gebouwd eigendom
- II. Een ongebouwd eigendom
- III. Een gedeelte van I. of II. dat door zijn indeling als afzonderlijk geheel wordt beschouwd.
- IV. Een samenstel van I., II. of III. dat door dezelfde belastingplichtige wordt gebruikt en feitelijk bij elkaar behoort.
- V. Een geheel van I., II., III., of IV. dat één terrein vormt bestemd voor verblijfsrecreatie.

²² HR 9 juli 2004, nr. 39 827, *BNB* 2004/342.

²³ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), *Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13)*, Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

²⁴ HR 8 juli 1997, nr. 31 274, *BNB* 1997/294.

²⁵ HR 31 oktober 1997, nr. 16 404, *NJ* 1998/97.

²⁶ HR 13 mei 2005, nr. 39 429, *BNB* 2005/212.

VI. Binnen één gemeente gelegen I., II., III., IV., of V.

Een gebouwd eigendom is niet alleen een gebouw, maar alle werken die naar aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. Onder een onroerend gebouwd eigendom worden gebouwen en werken verstaan, de objecten die naar aard, inrichting en de kenbare bedoeling van de bouwer of opdrachtgever bestemd zijn om duurzaam ter plaatste te blijven. Hierbij is niet van belang dat de technische mogelijkheid bestaat dat het object kan worden verplaatst. Een gebouwd eigendom is dus beperkter dan een onroerende zaak doordat onder andere grond, niet gewonnen delfstoffen en beplantingen niet onder het begrip gebouwd eigendom vallen. Evenals het begrip onroerende zaak wordt door middel van jurisprudentie kaders gesteld aan het begrip gebouwd eigendom. Ten eerste worden in de open lucht opgestelde tanks aangemerkt als gebouwd eigendom.²⁷ Ten tweede wordt een overdekt zwembad aangemerkt als gebouwd eigendom.²⁸ Ten derde worden stroomdraden aangemerkt als ongebouwd eigendom.²⁹ Tot slot wordt een opstal in aanbouw niet aangemerkt als een gebouwd eigendom, maar als een ongebouwd eigendom.³⁰ Daarentegen wordt een woning in aanbouw wel aangemerkt als een gebouwd eigendom. Hierbij weegt mee of het object na voltooiing is bestemd om als woning te dienen.³¹ Volgens de Hoge Raad is het in overeenstemming met de wetsgeschiedenis van de Wet WOZ dat de ondergrond van een gebouwd eigendom ook tot het gebouwd eigendom moet worden gerekend.³²

Concluderend wordt onder een onroerend gebouwd eigendom gebouwen en werken verstaan die naar aard, inrichting en de kenbare bedoeling van de bouwer of opdrachtgever bestemd zijn om duurzaam ter plaatste te blijven. Daarentegen valt onder ongebouwd eigendom alles wat niet bestemd is om naar aard, inrichting en de bedoeling van de bouwer of opdrachtgever duurzaam ter plaatste te blijven.

1.3 Zelfstandig gedeelte

Het kan voorkomen dat een (on)gebouwd eigendom uit meerdere WOZ-objecten bestaat doordat het door de indeling is bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. De Wet WOZ spreekt dan over een zelfstandig gedeelte. Een object wordt gezien als een zelfstandig gedeelte als wordt voldaan aan twee cumulatieve voorwaarden. Het object moet zodanig afsluitbaar zijn en voor de noodzakelijke voorzieningen niet afhankelijk zijn van andere objecten. Aan de voorwaarden is invulling gegeven door middel van jurisprudentie. Ten eerste is een object niet per definitie afsluitbaar als de mogelijkheid bestaat dat het object op eenvoudige wijze is af te sluiten.³³ In rechtsoverweging 3.1 van BNB 2010/124 oordeelt de Hoge Raad dat ingeval een deur is voorzien van een slot en daarmee relatief makkelijk afsluitbaar is niet direct sprake is van een zelfstandig gedeelte. Ten tweede wordt uitgegaan dat een object voor de noodzakelijke voorzieningen afhankelijk is als de gebruiker meer dan bijkomstig afhankelijk is van buiten de ruimte aanwezige voorzieningen. Hierbij is de toestand waarin het object feitelijk verkeert

²⁷ Hof 's-Hertogenbosch 29 december 1978, nr. 19 960, *BNB* 1980/35.

²⁸ HR 7 maart 1979, nr. 19 017, *BNB* 1979/125.

²⁹ HR 16 april 1980, nr. 19 727, *BNB* 1980/183.

³⁰ HR 25 november 1998, nr. 33 944, *BNB* 1999/19.

³¹ HR 12 augustus 2005, nr. 39 828, *BNB* 2005/329.

³² HR 5 februari 2010, nr. 02 245, *BNB* 2010/106.

³³ HR 12 februari 2010, nr. 02 834, *LJN* BL3592.

bepalend.³⁴ Bij de beoordeling wordt onder meer gekeken of een object een toilet, keuken of pantry heeft. De beoordeling voor woningen en niet-woningen verschilt van elkaar.

In feite moet worden bepaald of een object kan worden afgesloten zodat het geen onderdeel uitmaakt van het ander object en dat de gebruiker de ruimte kan gebruiken voor zijn doeleinden zonder afhankelijk te zijn van andere objecten. Hierbij wordt opgemerkt dat bij een woning strenger wordt gekeken naar de noodzakelijke voorzieningen zoals een toilet, douche en keuken, terwijl sommige voorzieningen bij een niet-woning minder noodzakelijk zijn.

1.4 Samenstel

Behalve het geval dat een object kan worden opgesplitst, bestaat ook de mogelijkheid dat meerdere objecten tot één WOZ-object behoren, dit wordt in de Wet WOZ aangeduid als een samenstel. Een samenstel is een aantal gebouwde, ongebouwde eigendommen en/of zelfstandige gedeelten die door dezelfde belastingplichtige in gebruik zijn, dezelfde genothebber kennen en naar verkeersopvattingen bij elkaar behoren.³⁵ Hieruit volgt dat de gebruiker dezelfde persoon moet zijn als de genothebber. Indien een perceel verschillende genothebbers heeft krachtens eigendom dan wel een beperkt recht kan geen sprake zijn van een samenstel. Ook kan sprake zijn van een samenstel ingeval de percelen niet aan elkaar grenzen. De delen kunnen bijvoorbeeld gelegen zijn op verschillende percelen, maar toch gelden als samenstel. Bovendien volgt uit het Schiphol-arrest dat gedeelten van eigendommen van Schiphol een geografisch samenhangend geheel vormen en als één samenhangend geheel moet worden beschouwd waarbinnen alle eigendommen voor één organisatorisch doel worden aangewend. Hierdoor worden de eigendommen beschouwd als samenstel, aangezien Schiphol met al zijn eigendommen tot doel heeft om zoveel mogelijk vluchten af te wikkelen.³⁶ Het naar buiten toe voor derden kenbaar zijn van een samenstel is belangrijk, maar niet bepalend. De omstandigheden van het geval in onderlinge samenhang bezien worden ook meegenomen.³⁷ Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat een samenstel niet voor derden kenbaar is, maar toch geldt als een samenstel.

Hieruit blijkt dat de Hoge Raad neigt naar een feitelijke benadering, gezien de omstandigheden van het geval mede bepalend zijn. Het fysieke criterium speelt net als bij de toetsing voor een bestanddeel hier ook een belangrijke rol. Bepaald moet worden of een object feitelijk als samenstel kan worden beschouwd, vanzelfsprekend moeten de genothebber en de gebruiker dezelfde persoon zijn.

1.6 Binnen een gemeente

De gemeente heeft slechts de bevoegdheid om de WOZ-waarde te bepalen van onroerende zaken gelegen binnen de gemeentegrenzen. Gezien art. 22 lid 1 Wet WOZ kan een gemeenteambtenaar alleen een WOZ-beschikking opleggen ten aanzien van een onroerende zaak gelegen in de gemeente. Hierdoor kan het probleem ontstaan dat één onroerende zaak is gelegen in twee of meerdere gemeenten. De oplossing hiervoor volgt uit de wet en jurisprudentie. Een onroerende zaak die in twee of meer gemeenten is gevestigd zal naar evenredigheid in waarde moeten worden gesplitst volgens art. 17 lid 6 Wet WOZ. Uit de memorie van toelichting blijkt dat een onroerende zaak die in meerdere gemeenten is gevestigd, in elke gemeente als apart object moet worden beschouwd. Als sprake is van onenigheid tussen de

³⁴ HR 12 februari 2010, nr. 02 834 *BNB* 2010/124.

³⁵ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), *Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13)*, Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

³⁶ HR 9 mei 2003, nr. 35 987, *BB* 2003/617.

³⁷ HR 13 november 2009, nr. 11 917, *LJN* BK3060.

gemeenten over de waarde van de onroerende zaak dan moet de waarde van het gehele object worden bepaald en vervolgens naar evenredigheid aan de desbetreffende gemeente worden toegerekend.³⁸

Conclusie

Een onjuiste objectafbakening kan grote gevolgen met zich meebrengen omdat dit tot een hoog of te laag bedrag kan leiden. Ingeval een object te klein is afgebakend dan dient de WOZ-beschikking te worden vernietigd, waarna een nieuwe WOZ-beschikking wordt opgelegd.³⁹ Indien het object te groot is afgebakend dan wordt de WOZ-waarde verminderd.⁴⁰ Zojuist is beschreven wat de basis vormt om een onroerende zaak te waarderen. Allereerst moet sprake zijn van een onroerend goed. Hierbij wordt aangesloten bij de betekenis van art. 3:3 BW. Ingeval objecten niet met zekerheid als een onroerende zaak kwalificeren dan moet worden getoetst of de zaak duurzaam met grond is verenigd. Hierbij wordt gekeken naar de aard en inrichting van de onroerende zaak alsmede de bedoeling van de bouwer en opdrachtgever. Als een object als onroerende zaak kwalificeert dan moet deze worden afgebakend volgens art. 16 Wet WOZ. Waarbij het object eerst in zo veel mogelijk objecten wordt verdeeld, waarna het vervolgens kan worden samengevoegd. Wel moet altijd rekening met de gemeentegrenzen worden gehouden.

2. De WOZ-waarde volgens artikel 17 Wet WOZ

Inleiding

Als de gemeente een WOZ-object heeft afgebakend dan volgt de tweede stap namelijk een waarde aan het object toekennen. De prijs die tot stand komt bij een individuele transactie weerspiegelt niet altijd de marktwarde van de onroerende zaak omdat niet-optimale omstandigheden zoals onwetendheid en emoties tot een andere prijs kunnen leiden. De marktwaarde daarentegen is een geobjectiveerde en theoretische verkoopprijs, waarbij gelijkwaardige partijen een zorgvuldige en rationele beslissing maken op basis van de beschikbare informatie en deskundigheid onder ideale en transparante marktomstandigheden.⁴¹ Om de marktwaarde te bepalen gebruikt de gemeente primair de waarde in het economisch verkeer. Voor niet-woningen (behalve rijksmonumenten) wordt gekozen voor de gecorrigeerde vervangingswaarde als deze hoger is dan de waarde in het economisch verkeer. De gecorrigeerde vervangingswaarde geeft de prijs weer die moet worden betaald om een onroerende zaak te vervangen die economisch hetzelfde nut oplevert.⁴²

2.1 Waarde in het economisch verkeer

De waarde in het economisch verkeer is de waarde die de meestbiedende koper bereid is te betalen onder de meest gunstige omstandigheden en na de beste voorbereiding.⁴³ Wel wordt de waarde in het economisch verkeer enigszins aangetast door de overdrachts- en verkrijgingsfictie van art. 17 lid 2 Wet WOZ. De overdrachtsfictie veronderstelt dat de gehele en onbezwaarde eigendom wordt overgedragen. Hiermee wordt bedoeld dat fictief het volle eigendom wordt overgedragen. De fictie sluit uit dat zakelijke rechten of beperkte rechten op de zaak zijn gevestigd. Daarnaast veronderstelt de verkrijgingsfictie dat

³⁸ *Kamerstukken II 1992/1993*, 22 885, nr. 3, p. 43.

³⁹ HR 9 mei 2003, nr. 35 987, *BB* 2003/317.

⁴⁰ HR 27 september 2002, nr. 34 927, *BB* 2002/1105.

⁴¹ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), *Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13)*, Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

⁴² L.Y. Gramsbergen, *WOZ*. Gedownload 12 juni 2019 van www.canvas.nl

⁴³ HR 29 november 2000, nr. 35 797, *LJN* AA8610.

de zaak onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan worden genomen. De verkrijgingsfictie sluit dus uit dat een ander de zaak in gebruik kan hebben. Ingeval van een woning leidt de verkrijgingsfictie meestal tot een waarde verhogend effect, aangezien een koper meer bereid is te betalen voor een woning waarin hij direct in kan trekken. Daarentegen zorgt de verkrijgingsfictie bij niet-woningen voor een waardedrukkend effect, omdat een belegger die investeert in kantoorpanden minder bereid is te betalen voor een kantoorpand dat niet is verhuurd. Voor een leeg kantoorpand wordt minder betaald, aangezien de koper een nieuwe huurder moet zoeken. Met inachtneming van de twee ficties wordt de waarde in het economisch verkeer bepaald. De waarde in het economisch verkeer wordt toegepast op woningen en rijksmonumenten en op niet-woningen als de waarde in het economisch verkeer hoger is dan de gecorrigeerde vervangingswaarde.

2.2 Gecorrigeerde vervangingswaarde

In art. 17 lid 3 Wet WOZ is bepaald dat de gecorrigeerde vervangingswaarde moet worden toegepast bij niet-woningen (behalve rijksmonumenten) als deze hoger is dan de waarde in het economisch verkeer. De Hoge Raad heeft betekenis gegeven aan het begrip gecorrigeerde vervangingswaarde.⁴⁴ Volgens de Hoge Raad heeft de wetgever met de gecorrigeerde vervangingswaarde, de waarde die de zaak voor de eigenaar zelf heeft als waardebepalende factor tot uiting willen laten komen.⁴⁵ Daarom wordt in art. 17 lid 3 Wet WOZ rekening gehouden met de aard en de bestemming van de zaak alsmede de technische en functionele veroudering. Bovendien stelt de Hoge Raad dat de waarde van een incurante onroerende zaak die door een ander dan de eigenaar wordt gebruikt moet worden bepaald door de baten van de onroerende zaak voor de gebruiker toe te bedelen aan de eigenaar. Hier wijkt de Hoge Raad tekstueel gezien af van de regel die is geponeerd in het arrest, aangezien de waarde voor de gebruiker wordt gehanteerd. Indirect heeft de waarde voor de gebruiker invloed op de waarde voor de eigenaar. Ingeval de zaak een hogere waarde heeft voor de gebruiker dan kan de eigenaar de zaak duurder verhuren.

In de conclusie stelt advocaat-generaal Moltmaker dat voor de toepassing van de gecorrigeerde vervangingswaarde onderscheid moet worden gemaakt tussen commercieel en niet- commercieel gebezigde zaken.⁴⁶ Volgens advocaat-generaal Moltmaker moet bij commercieel gebezigde zaken wel de gecorrigeerde vervangingswaarde worden gehanteerd en bij niet-commercieel gebezigde zaken moet een ander principe worden gehanteerd. In het arrest heeft de Hoge Raad benadrukt dat de gecorrigeerde vervangingswaarde ook moet worden gebruikt voor niet-commercieel gebezigde onroerende zaken door de waarde van de onroerende zaak voor de eigenaar te bepalen.⁴⁷

Daarnaast wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde ook gebruikt voor een gebouwd eigendom in aanbouw volgens art. 17 lid 4 Wet WOZ. Het moet gaan om een onroerende zaak of een gedeelte daarvan waarvoor een bouwvergunning is verleend en door de bouw nog niet geschikt is voor gebruik.⁴⁸ Hier wordt opgemerkt dat anders dan bij niet-woningen alleen de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt gehanteerd. De toepassing van de gecorrigeerde vervangingswaarde is gerechtvaardigd, aangezien de

⁴⁴ HR 8 juli 1992, nr. 27 678, *BNB* 1992/298.

⁴⁵ HR 8 juli 1992, nr. 27 678, *BNB* 1992/298.

⁴⁶ HR 8 juli 1992, nr. 27 678, *BNB* 1992/298.

⁴⁷ M. Mees, 'De gecorrigeerde vervangingswaarde in de onroerende-zaakbelastingen, in het bijzonder van niet-commercieel onroerend goed', *FED* 1993/66, p. 501.

⁴⁸ L.Y. Gramsbergen, WOZ. Gedownload 12 juni 2019 van www.canvas.nl

waarde tijdens de aanbouw in veel gevallen onbepaald is. De waarde voor de eigenaar zelf is daarom een goede manier om de WOZ-waarde te bepalen.

Conclusie

De waarde in het economisch verkeer is een begrip dat in veel wetten terugkomt zoals de omzetbelasting, overdrachtsbelasting en de inkomstenbelasting. In de Wet WOZ is de betekenis van de waarde in het economisch verkeer enigszins anders, aangezien rekening moet worden gehouden met de overdrachts- en verkrijgingfictie. De waarde in het economisch verkeer is de waarde die de meestbiedende koper bereid is te betalen onder de meest gunstige omstandigheden en na de beste voorbereiding.⁴⁹ Daarnaast wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde gehanteerd voor niet-woningen als deze hoger is dan de waarde in het economisch verkeer. De gecorrigeerde vervangingswaarde is de waarde die de zaak voor de eigenaar zelf heeft. Daarom wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde ook wel de subjectieve verkoopwaarde genoemd en de waarde in het economisch verkeer de objectieve verkoopwaarde. Deze twee begrippen worden gezien als heffingsmaatstaven. In het volgend hoofdstuk worden de berekeningsmethoden uitgelegd om tot de waarde in het economisch verkeer en de gecorrigeerde vervangingswaarde te komen.

3. De berekeningsmethoden

Inleiding

De twee heffingsmaatstaven zijn verbonden aan specifieke voorwaarden zoals uit het vorig hoofdstuk is gebleken. De methoden dienen zorgvuldig door de gemeente te worden berekend. In elke situatie kunnen omstandigheden zich voordoen waardoor een bepaalde methode beter geschikt is. Daarom gebruikt de gemeente meerdere berekeningsmethoden om de WOZ-waarde te bepalen. De gemeente gebruikt de vergelijkingsmethode, huurwaardekapitalisatiemethode, discounted cash flow methode en gecorrigeerde vervangingswaarde methode om de WOZ-waarde te berekenen. De WOZ-waarderingsmethoden zijn uitgewerkt in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling WOZ. Opgemerkt wordt dat de methoden slecht hulpmiddelen zijn om de WOZ-waarde te ondersteunen,⁵⁰ ook taxatiewijzers worden bestempeld als hulpmiddelen.⁵¹ De wettelijke toetssteen blijft art. 17 Wet WOZ, bovendien kan de WOZ-waarde ook op andere manieren worden bepaald.⁵² De vier waarderingsmethoden worden in dit hoofdstuk behandeld.

3.1 Vergelijkingsmethode

De vergelijkingsmethode houdt in dat de waarde wordt berekend door bepaalde verkooptransacties rond de waardepeildatum te vergelijken en vervolgens te specificeren tot het object. Indien bepaalde transacties niet voldoen aan de ficties van art. 17 lid 2 Wet WOZ dan moet een correctie op de verkoopprijs plaatsvinden. In beginsel zijn verkopen drie maanden rond de waardepeildatum betrouwbaar. De gemeente heeft deze periode opgerekt tot een jaar voor en na de waardepeildatum.⁵³

⁴⁹ HR 29 november 2000, nr. 35 797, *LJN* AA8610.

⁵⁰ Art. 20, tweede lid, Wet WOZ.

⁵¹ Hof 's-Gravenhage 28 juli 2010, nr. 00 844, *BB* 2010/1339.

⁵² HR 29 november 2000, nr. 35 797, *LJN* AA8610.

⁵³ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), *Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13)*, Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

Daarnaast gaat de WOZ-waarde uit van verkoopprijzen kosten koper. Als een onroerende zaak vrij op naam kan worden gezet dan dient de verkoopprijs te worden gecorrigeerd naar de kosten koper verkoopprijs. Voordat een verkooptransactie kan worden gebruikt, dient deze eerst te worden geanalyseerd. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat door een familieverkoop, openbare veiling of een andere factor een niet-markconforme prijs tot stand is gekomen. De verkoopprijs kan dan niet worden gebruikt ter vergelijking.⁵⁴

Het alleen vergelijken van WOZ-waarden is niet toegestaan omdat dit geen betrouwbaar beeld en geen zekerheid omtrent de juistheid van de waarde geeft.⁵⁵ Behalve de WOZ-waarden moet ook informatie over transacties beschikbaar zijn. De vergelijkingsmethode wordt gebruikt bij zowel woningen als niet-woningen. Doordat niet-woningen minder vaak worden verkocht is het moeilijker om de vergelijkingsmethode toe te passen. Daarom worden de andere methoden vaker toegepast voor niet-woningen. Tijdens het vergelijken worden object specifieke kenmerken vergeleken zoals het soort woning, de locatie, het kaveloppervlak, de inhoud, het oppervlak van de opstal, de aanwezige bijgebouwen en het bouwjaar. Bij woningen, onroerende zaken vergelijkbaar aan woningen (individuele recreatiewoningen) en onroerende zaken die dienstbaar zijn aan woningen (garageboxen) wordt de vergelijkingsmethode toegepast door het vergelijken van:⁵⁶

- I. Referentiewoningen
- II. Homogene groep woningen
- III. Modellen

Referentie woningen zijn woningen die rondom te de waardepeildatum zijn verkocht. De referentiewaarde wordt vastgesteld na analyse van bekende gegevens. Verschillen tussen de verkoopprijs en de werkelijke waarde worden in de 'referentieperiode' onderzocht. In deze periode worden ook de kengetallen opgebouwd.⁵⁷ Daarna wordt de waarde van de woning afgeleid uit de referentiewaarde, waarbij verschillen tussen de waarden kunnen ontstaan door specifieke kenmerken van de woning. Objectkenmerken die niet vanaf de buitenzijde zichtbaar zijn kunnen slechts handmatig in het systeem worden ingevoerd. Dit zijn woning specifieke kenmerken zoals isolatie, dubbele beglazing en aanwezigheid van een verwarmingsinstallatie.⁵⁸

De tweede methode vergelijkt woningen die een vergelijkbare waarde in het economisch verkeer hebben doordat de woningen onder andere qua ligging en grootte vergelijkbaar zijn. Ondanks de verschillen kan

⁵⁴ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13), Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

⁵⁵ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13), Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

⁵⁶ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13), Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

⁵⁷ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13), Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

⁵⁸ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13), Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

het object door middel van kengetallen worden gewaardeerd. Doordat de woningen enigszins vergelijkbaar zijn kan de waarde in het economisch verkeer na de correctie gemakkelijk worden bepaald.⁵⁹

De derde methode bepaalt de waarden van woningen aan de hand van modellen. In de referentiefase worden kengetallen berekend over diverse kenmerken van woningen, zoals het oppervlak of de inhoud (gecorrigeerd met waarderelevante factoren zoals leeftijd en onderhoud). Vervolgens wordt de waarde van de woning berekend op basis van de opgebouwde kengetallen. Wel moet de te waarderen woning vergelijkbaar zijn aan de woningen waarvan de kengetallen afkomstig zijn.⁶⁰

3.2 Huurwaardekapitalisatiemethode

De huurwaardekapitalisatiemethode wordt vaak gebruikt om de WOZ-waarde van courante niet-woningen zoals winkelpanden en kantoorruimten te bepalen. De verhuurtransacties vormen de basis voor deze methode. De daadwerkelijk gerealiseerde bruto huurprijzen van vergelijkbare objecten vormen de huurwaarde. Daarnaast wordt bij de huurwaardekapitalisatiemethode altijd rekening gehouden met de wetsficties. De huurwaarde vermenigvuldigd met het bruto vloeroppervlak en de kapitalisatiefactor levert de WOZ-waarde op.

Formule 1: berekening voor de huurwaardekapitalisatiemethode.

$$\text{bruto vloeroppervlak (m}^2\text{)} * \text{huurwaarde per m}^2 * \text{kapitalisatiefactor} = \text{WOZ – waarde}$$

Allereerst moet onderscheid worden gemaakt tussen de huurwaarde en huurprijs. De huurprijs van een onroerende zaak is afhankelijk van de markt op het moment dat de huurovereenkomst wordt gesloten. Het contract kan dus ook op een ander moment dan rond de waardepeildatum zijn gesloten. De huurwaarde daarentegen bestaat uit de marktconforme brutohuurprijs van daadwerkelijk gesloten huurcontracten van vergelijkbare objecten rond de waardepeildatum.⁶¹ Van brutohuurprijzen worden geen onderhoudskosten en belastingen afgetrokken. Als de huurwaarde is berekend dan moet de gemeente de huurwaarde aannemelijk kunnen maken anders kan deze in de beroepsprocedure niet gehandhaafd blijven.⁶²

De huurwaarde heeft als maatstaf de huurwaarde van de opstal inclusief de huurwaarde van de gebouwgebonden grond. De gebouwgebonden grond bestaat vaak uit tweemaal het bebouwde oppervlak. In de praktijk wordt afhankelijk van de aard van het object een factor tussen de 1,5 en 2,0 gehanteerd. Ingeval het stuk grond van het object afwijkt van de vergelijkbare groep (referentiegroep) dan moet de huurwaarde worden aangepast.

De bruto huurwaardekapitalisatiefactor komt door middel van vergelijking of berekening tot stand. Bij de methode van vergelijking volgt de kapitalisatiefactor door de verkoopprijzen van vergelijkbare objecten te delen door de huurwaarde. Bij de zoektocht naar vergelijkbare objecten gaat de voorkeur uit naar onroerende zaken die nog niet verhuurd zijn en waarop geen beperkt recht rust. Hierdoor hoeft de

⁵⁹ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13), Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

⁶⁰ L.Y. Gramsbergen, WOZ. Gedownload 12 juni 2019 van www.canvas.nl

⁶¹ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13), Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

⁶² S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13), Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

kapitalisatiefactor niet gecorrigeerd te worden. Het kan voorkomen dat geen verhuur- of verkoopinformatie beschikbaar is over vergelijkbare objecten binnen de gemeente. In dat geval mag de gemeente ook vergelijkbare objecten buiten de gemeente gebruiken om kapitalisatiefactor te bepalen.⁶³

Daarnaast kan de kapitalisatiefactor ook worden berekend. Dit gebeurt aan de hand van de bottum-up berekening. Het uitgangspunt voor de bottum-up berekening is het netto-aanvangsrendement. Het netto-aanvangsrendement bestaat uit het risicovrij rendement (rendement op tienjarige staatsleningen op de waardepeildatum) vermeerderd met een risico-opslag, aangezien vastgoedbeleggingen een hoger risico hebben dan tienjarige staatsobligaties. Omdat de gemeente niet werkt met netto huurwaarden moet het netto-aanvangsrendement worden omgerekend naar een bruto-aanvangsrendement. Hierbij wordt rekening gehouden met kostenposten zoals de vaste lasten, onderhoudskosten, beheerskosten, leegstandsrisico en huurverliezen. Als laatste stap moet een correctie worden gemaakt voor de kosten koper, aangezien de notariskosten, makelaarskosten, overdrachtsbelasting en omzetbelasting niet in de WOZ-waarde zijn begrepen.

3.3 Discounted cash flow-methode

Zoals bij de huurwaardekapitalisatiemethode is besproken kan het voorkomen dat huur- en verkoopinformatie niet beschikbaar zijn. In deze gevallen is het lastig om de vergelijkings- of huurwaardekapitalisatiemethode toe te passen. De discounted cash flow-methode biedt in deze gevallen een oplossing. De discounted cash flow-methode wordt vaak toegepast voor de waardering van recreatieve objecten en motorbrandstofverkooppunten.⁶⁴ Het uitgangspunt van deze methode is de toekomstige opbrengsten en uitgaven die voortvloeien uit de te waarderen onroerende zaak. De gemeente bepaalt het rendement over een periode van twintig jaar en verdisconteert deze met de rente op staatsobligaties tot op de waardepeildatum. Hierbij wordt rekening gehouden met de marktontwikkelingen, maar wordt geen rekening gehouden met slecht ondernemerschap.⁶⁵ Een kortere periode van twintig jaar is alleen toegestaan als de te verwachten resterende economische levensduur van het object aantoonbaar korter is dan twintig jaar.

Om het rendement te bepalen wordt gekeken naar de geobjectiveerde te behalen rendement bij voortgezet gebruik of alternatief gebruik indien dit binnen de bestemming is toegestaan en leidt tot een hogere waarde. Met objectief rendement wordt gekeken naar het rendement dat een ondernemer met de onroerende zaak door de beste uitvoering van activiteiten kan behalen. Het kan voorkomen dat bepaalde te verwachten rendementen in een branche onzeker zijn. In dit geval loopt de eigenaar een hoger risico dan het minimale risico op staatsobligaties. In deze gevallen verdisconteert de gemeente met een hoger rentepercentage om het risico tot uiting te laten komen. De gemeente gebruikt voor het risico kengetallen per branche.⁶⁶

Inmiddels bestaan verschillende varianten op de discounted cash flow-methode, één van deze varianten is de dekkingswaarde. Deze methode wordt vooral gebruikt bij de waardering van hotels en recreatie-objecten. Bij toepassing van de dekkingswaardemethode wordt door middel van de te verwachten omzet en ervaringscijfers de huurlast berekend. Vervolgens wordt deze huurlast vermenigvuldigd met een

⁶³ Hof Arnhem-Leeuwarden 10 november 2015, nr. 00 209, *BB* 2015/516.

⁶⁴ L.Y. Gramsbergen, WOZ. Gedownload 12 juni 2019 van www.canvas.nl

⁶⁵ T.M. Berkhout, 'Is DCF Rocket Science?', *WFR* 2007/6710, p. 280.

⁶⁶ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), *Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13)*, Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

kapitalisatiefactor, waaruit de WOZ-waarde voortvloeit. De dekkingswaardemethode kan worden gezien als een combinatie van de discounted cash flow methode en de huurwaardekapitalisatiemethode. In dit geval wordt de huurwaarde niet bepaald door middel van beschikbare huurtransacties, maar op basis van de omzet en ervaringscijfers.⁶⁷

Een bijzondere methode om de WOZ-waarde te bepalen is de REN-methode, deze methode wordt voornamelijk gebruikt voor de waardering van bezinepomstations. Op basis van een aantal kenmerken van het pompstation wordt op een objectieve manier de mogelijke omzet bepaald. Uit marktgegevens en DCF-berekeningen worden kengetallen gegenereerd, met deze kengetallen wordt de omzet omgezet in een WOZ-waarde.⁶⁸

3.4 Gecorrigeerde vervangingswaarde

De gecorrigeerde vervangingswaarde volgt uit art. 17 lid 3 Wet WOZ. De gecorrigeerde vervangingswaarde wordt in beginsel toegepast op niet-woningen (behalve rijksmonumenten), indien deze hoger is dan de waarde in het economisch verkeer. Bij de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt rekening gehouden met de aard en de bestemming van de zaak en de technische en functionele veroudering. Opgemerkt wordt dat het niet gaat om de aard en de bestemming die de eigenaar aan de zaak beoogt te geven, maar de geobjectieerde aard en bestemming van de zaak.⁶⁹

Met de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt de investering bedoeld op moment van de waardepeildatum om een bepaald object in dezelfde staat aan te schaffen of te vervaardigen. De gecorrigeerde vervangingswaarde mag niet hoger zijn dan de investering die de eigenaar bereid is te plegen om een onroerende zaak te stichten met eenzelfde economische nut. De gecorrigeerde vervangingswaarde kan niet hoger zijn dan de bedrijfswaarde (commercieel gebezigde onroerende zaken) of de benuttingswaarde (niet-commercieel gebezigde onroerende zaken). Hier komt het beginsel naar voren uit BNB 1992/298 namelijk dat de waarde voor de eigenaar leidend is.⁷⁰ De gecorrigeerde vervangingswaarde wordt berekend door de investering aan te passen voor technische en functionele veroudering.

*Formule 2: berekening gecorrigeerde vervangingswaarde.*⁷¹

Bruto vervangingswaarde opstal
- Technische veroudering
- Functionele veroudering
= Gecorrigeerde vervangingswaarde van de opstal
+ Waarde van de grond
= Gecorrigeerde vervangingswaarde

Om de vervangingswaarde van de opstal te bepalen wordt uitgegaan van de herbouw- of stichtingskosten van een identiek object op moment van de waardepeildatum. Tot de stichtingskosten behoren onder

⁶⁷ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13), Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

⁶⁸ B. Sio, 'WOZ-taxatiewijzer motorbrandstofverkooppunten 2003', *BB 2004/10*, p. 499.

⁶⁹ L.Y. Gramsbergen, WOZ. Gedownload 12 juni 2019 van www.canvas.nl

⁷⁰ HR 8 juli 1992, nr. 27 678, *BNB 1992/298*.

⁷¹ L.Y. Gramsbergen, WOZ. Gedownload 12 juni 2019 van www.canvas.nl

meer de bouwkosten, maar ook de rentekosten tijdens de bouw. Alsmede wordt rekening gehouden met subsidies en investeringsfaciliteiten die door de overheid aan eenieder worden gegeven/verleend om een dergelijk object te bouwen. De stimulerende faciliteiten worden dan in mindering gebracht op de bruto vervangingswaarde van de opstal.

De bruto vervangingswaarde van de opstal moet onder meer voor technische veroudering worden aangepast, aangezien een gebouw dat vijftig jaar oud is in het algemeen minder waard is dan een nieuw gebouw. De factoren die de technische veroudering bepalen zijn de levensduur en de restwaarde.⁷²

$$\text{jaarlijkse afschrijving} = \frac{(100\% - \text{restwaarde (in percentage)})}{(\text{Te verwachten levensduur (in jaren)})}$$

De jaarlijkse afschrijving vermenigvuldigt met het aantal jaren na stichting is de technische veroudering. De correctie wordt toegepast door 100% vermindert met de technische veroudering te vermenigvuldigen met de bruto waarde van de opstal. Het kan voorkomen dat een verkeerde prognose is gemaakt van het afschrijvingspercentage doordat een onroerende zaak veel sneller is verouderd of juist doordat goed onderhoud is verricht. Daarom wordt het afschrijvingspercentage bij elke herwaardering opnieuw beoordeeld.⁷³

Naast de correctie voor technische veroudering vindt ook een correctie voor functionele veroudering plaats. De functionele veroudering heeft tot doel om de gecorrigeerde vervangingswaarde niet hoger te laten uitkomen dan de waarde die het object in economische zin heeft voor de eigenaar. De functionele veroudering bestaat uit vier posten:⁷⁴

I. Economische veroudering

De mate waarin door technische, economische of maatschappelijk ontwikkelingen nog behoefte bestaat aan een bepaalde onroerende zaak.

II. Verandering in bouwwijze

Een correctie omdat het object voor wat betreft de bouwwijze niet in overeenstemming is met de manier waarop vergelijkbare objecten hedendaags worden gebouwd. Hierbij kan worden gedacht aan het bouwen met efficiëntere materialen.

III. Belemmering in gebruiksmogelijkheden

Een correctie wegens het gebrek aan infrastructuur of een inefficiënte indeling van het object.

IV. Excessieve gebruikskosten

Meer dan normale gebruikskosten omdat het gebouw niet volledig functioneel is. Hierbij kan worden gedacht aan meer dan gemiddelde onderhoudskosten of hogere sloopkosten door slechte isolatie.

Tot slot dient de gecorrigeerde vervagingswaarde van de opstal vermeerderd te worden met de waarde van de grond. De waarde van de grond wordt bepaald door systematische vergelijking, waarbij rekening wordt gehouden met de bestemming van het object. Hierbij is de prijs van belang die tot stand komt tussen onafhankelijke partijen voor vergelijkbare gronden met eenzelfde bestemming.⁷⁵ De

⁷² Kamerstukken II 1992/1993, 22 885, nr. 3, p. 45.

⁷³ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13), Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

⁷⁴ L.Y. Gramsbergen, WOZ. Gedownload 12 juni 2019 van www.canvas.nl

⁷⁵ Rb. Den Haag, 12 juni 2013, nr. SGR 12/8158, BB 2013/339.

gronduitgifteprijsen van de gemeente vormen een belangrijke bron van informatie. Het bepalen van de grondwaarde enkel op basis van de gronduitgifteprijsen van de gemeente is niet toegestaan. Uit jurisprudentie volgt dat de gronduitgifteprijsen van de gemeente slechts als hulpmiddel dienen, indien de gronduitgifteprijsen marktconform zijn.⁷⁶ Bovendien moet het gronduitgiftebeleid overeenkomen met relevante en voor wat betreft de omvang, bestemming en ligging vergelijkbare grondtransacties. Overigens wordt opgemerkt dat in beginsel niet technisch en functioneel wordt afgeschreven op grond.

Conclusie

De gemeente heeft beschikking over verschillende soorten methoden om de WOZ-waarde te berekenen, zoals de vergelijkingsmethode, de huurwaardekapisalisatiemethode, de discounted cash flow-methode en de gecorrigeerde vervangingswaarde. Elke methode is toegespitst op bepaalde omstandigheden. Zo wordt de discounted cash flow-methode alleen gebruikt voor objecten waar weinig of geen marktgegevens over beschikbaar zijn. Daarnaast beoogt de gecorrigeerde vervangingswaarde het economische nut van het object voor de eigenaar te weerspiegelen. Door het gebruik van deze methoden kan de gemeente in vrijwel alle gevallen een objectieve WOZ-waarde bepalen. De methoden kloppen technisch gezien, maar hoe komt de gemeente aan de informatie die aan de berekeningen ten grondslag ligt? Deze vraag wordt in het volgende hoofdstuk behandeld.

4. Het instrumentarium

Inleiding

De gemeente heeft als taak om de WOZ-waarde van onroerende zaken binnen de gemeentegrenzen te bepalen. Het bepalen van alle WOZ-waarde binnen de gemeente is een lastig karwei, aangezien de gemeente de object- en marktgegevens van alle onroerende zaken nodig heeft en de WOZ-waarde tijdig moet zijn vastgesteld. Het kwam voor dat de tijdigheid van het nemen van beschikkingen en het leveren van gegevens onvoldoende werden gewaarborgd. Daarom besloot Staatssecretaris Wijn van Financiën om het Besluit onderbouwing en uitvoering Wet WOZ in 2003 te wijzigen.⁷⁷ Staatssecretaris Wijn besloot om de aanpak van een projectmatige vorm in een procesmatige vorm om te zetten. Door de automatisering wordt via systematische vergelijking voortdurend een relatie gemaakt tussen de onroerende zaak en de marktgegevens. Hierdoor krijgt de waardering meer de vorm van een proces en kan de WOZ-waarde efficiënter worden bepaald.⁷⁸

4.1 Objectgegevens

Twee soortgelijke onroerende zaken kunnen sterk in waarde verschillen door omstandigheden zoals onderhoud of voorzieningen. Het is daarom van belang dat de gemeente de objectgegevens van onroerende zaken bijhoudt. De grondslag voor het verzamelen, registreren en analyseren van waarderelevante objectgegevens is in art. 3 Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ te vinden.⁷⁹ Onder waarderelevante objectgegevens wordt het soort object, ligging, bouwjaar, grootte, bijgebouwen en bijzondere kenmerken van de onroerende zaak verstaan. Overigens wordt bij het

⁷⁶ Rb. 's-Gravenhage 26 oktober 2011, nr. AWB-08_805, *BB* 2012/41.

⁷⁷ Besluit Ministerie van Financiën van 8 februari 2003 WOZ, *Stb.* 2003, 58.

⁷⁸ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), *Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13)*, Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

⁷⁹ J.M. Noordermeer van Loo, *De werking en reikwijdte van de Wet waardering onroerende zaken*, Deventer: Fed 2000.

bijhouden van objectgegevens een splitsing gemaakt tussen het beheer van de objectafbakening en het bijhouden van objectkenmerken.⁸⁰

Het proces beheer objectafbakening bestaat uit de verwerking van veranderingen in de objectafbakening en het verifiëren van de volledigheid en juistheid van de objectafbakening. Om deze taak zorgvuldig uit te voeren zijn in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling stappenplannen opgenomen. Deze stappenplannen worden door de gemeente als richtsnoer gebruikt en gelden als beleid. De regeling houdt globaal in dat de gemeente voor wat betreft de mutaties van de objectafbakening kijkt naar wijzigingen van kadastrale gegevens. Daarnaast gelden drie punten voor de bewaking van de volledigheid en juistheid van de objectafbakening.⁸¹ Ten eerste moet tenminste eenmaal per jaar een controle op de volledigheid van de WOZ-administratie plaatsvinden. Hierbij moet rekening worden gehouden of alle WOZ-objecten correct in de WOZ-administratie zijn opgenomen, alle kadastrale onroerende zaken zijn gekoppeld aan een WOZ-object en de gemeente de oppervlaktes juist in de administratie heeft verwerkt. Ten tweede moet worden gecontroleerd of de WOZ-objecten ten onrechte als uitgezonderd object zijn aangemerkt. Tot slot moet worden getoetst of een wijziging van het bestemmingsplan gevolgen heeft voor bepaalde WOZ-objecten.

Het tweede proces is het bijhouden van objectkenmerken, dit proces staat ook beschreven in de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebeoordeling. Dit proces bestaat uit het bijhouden van veranderingen van objectkenmerken door bouwactiviteiten en de bewaking van de volledigheid en juistheid van de objectkenmerken.

Slechts de waarderelevante objectkenmerken moeten worden verzameld. Dit zijn kenmerken zoals de soort woning, aanwezigheid van bijgebouwen, bouwjaar, grootte van de woning/kavel en de omgeving. De objectkenmerken zijn ook uitgebreid met de zogenoemde KOUDV-factoren.⁸² De gemeente dient bij de waardering van een onroerende zaak rekening te houden met de kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en de voorzieningen. Daarnaast kunnen aanvullende objectkenmerken worden verzameld, de aanvullende objectkenmerken zijn afhankelijk van het type woning en de lokale markt. Overigens dient de gemeente bij de herwaardering van een object niet alleen te focussen op reeds gebruikte objectkenmerken, maar ook op andere factoren die van invloed zijn op basis van de marktontwikkelingen. Hierdoor kan het voorkomen dat door de marktontwikkelingen andere objectkenmerken moeten worden geregistreerd.

Behalve de wijze van het verzamelen van gegevens is de bron van de informatie ook van belang. Onjuiste informatie kan fataal zijn voor een juiste WOZ-waardering. Het is daarom van belang dat de gemeente alleen valide en betrouwbare bronnen gebruikt, aangezien de gemeente verantwoordelijk is voor de juistheid en de volledigheid van de WOZ-administratie. In tabel 1 zijn een aantal bronnen opgenomen die gelden als valide en betrouwbare bronnen.

⁸⁰ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13), Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

⁸¹ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13), Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

⁸² Waarderingskamer, Nieuwsbrief waarderingskamer over de Wet Waardering december 2017. Gedownload 12 juni 2019 van www.waarderingskamer.nl

Tabel 1: bronnen voor de bewaking van de volledigheid en juistheid van de WOZ-administratie.⁸³

Bron	Uitleg
WOZ-administratie	De WOZ-administratie wordt d.m.v. waarschijnlijkheidscontroles getoetst op onwaarschijnlijkheden en fouten.
Basisadministratie Adressen en Gebouwen	De BAG wordt d.m.v. vergelijking met de gemeentelijke bestanden gecontroleerd op onwaarschijnlijkheden en fouten.
Beschrijving van te koop/te huur aangeboden objecten	De beschrijving wordt vergeleken met de bestaande objectgegevens van de gemeente.
Foto's van te koop aangeboden objecten	De foto's worden vergeleken met bestaande objectgegevens van de gemeente.
Opname ter plaatse	Tijdens de opname ter plaatse worden de objectgegevens gecontroleerd.
Uitwisseling van gegevens met woningcorporaties, beleggers en eigenaren van grote complexen	Door periodieke of voortdurende gegevensuitwisseling kan de actualiteit van de gegevens worden gegarandeerd.
Taxaties door veldcontrole	Hier worden objecten getaxeerd die minder goed vergelijkbaar zijn met andere objecten.
Steekproeven	Hier worden de kwaliteit van de gegevens en taxaties gecontroleerd.
Afhandeling van bezwaar- en beroepschriften	Informatie uit de bewaar- en beroepsprocedure kunnen worden gebruikt als objectgegevens.
Bestemmingsplan	Dit kan behulpzaam zijn om te bepalen in wat voor omgeving een onroerende zaak is gevestigd.
Milieu- inventarisaties en registratie milieuvergunningen	Dit kan behulpzaam zijn om te bepalen of bepaalde factoren invloed hebben op de waarde. Hierbij kan worden gedacht aan bodemverontreiniging of asbest.
Lijst van aangewezen NSW-landgoederen	Dit kan van belang zijn voor de objectvrijstelling.
Luchtfoto's	Hiermee kan worden gecontroleerd of de objectgegevens van de gemeente juist zijn.

4.2 Marktgegevens

Het voortdurend verzamelen van marktgegevens volgens art. 3 lid 2 Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ is een van de kerntaken van het college van burgemeester en wethouders. Het college is verplicht informatie te verzamelen over de verkooptransacties, gronduitgifteprijzen, verhuurtransacties van niet-woningen en stichtingskosten van niet-woningen. De marktanalyse is opgedeeld in twee processen, namelijk het proces marktanalyse woningen, beoordeling waarden met marktgegevens en het proces marktanalyse niet-woningen. In tabel 2 zijn de taken te zien die gelden voor elk proces.

⁸³ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), *Wet waardering onroerende zaken* (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13), Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

Tabel 2: deelprocessen bij markanalyse.⁸⁴

Marktanalyse woningen en beoordeling waarden met marktgegevens	Marktanalyse niet-woningen
Verzamelen van marktgegevens woningen	Verzamelen van marktgegevens niet-woningen
Analyseren van een marktgegeven o.b.v. de vastgestelde WOZ-waarde	Analyseren van marktgegevens niet-woningen
Individueel beoordelen van de modelwaarde o.b.v. de marktgegevens	Verifiëren van de verzamelde marktgegevens niet-woningen.
Inwinnen van aanvullende informatie	Registreren van de marktgegevens niet-woningen
Registreren van marktgegevens woningen	

De marktanalyse kan worden omschreven als het permanent analyseren van marktgegevens en wanneer nodig ter plaatste gaan om informatie te vergaren die geschikt is voor:

- I. De beoordeling of de geregistreerde objectkenmerken van de verkochte of verhuurde onroerende zaak actueel en juist zijn.
- II. De aansluiting van het taxatiemodel bij het marktniveau.
- III. Het voorkomen van bezwaarschriften.

De marktanalyse is volgens art. 3 Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ verplicht. Tijdens de marktanalyse moet telkens worden nagegaan of een bepaalde gegeven van belang kan zijn voor de bepaling van de WOZ-waarde. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan de kwaliteit van het marktgegeven en de marktontwikkelingen waaronder het marktgegeven tot stand is gekomen.⁸⁵

4.3 Informatierecht van de gemeente

De gemeente heeft volgens art. 47 lid 1 AWR het recht op gegevens en inlichtingen over de onroerende zaak welke voor de belastingheffing van belang kunnen zijn. De gegevens en inlichtingen moeten zonder enig voorbehoud worden overlegd. Daarnaast heeft de gemeente volgens art. 47 lid 2 AWR recht op de beschikbaarstelling van boeken, bescheiden en andere gegevensdragers welke voor de belastingheffing van belang kunnen zijn. Dit artikel is door art. 30 lid 1 Wet WOZ overeenkomstig van toepassing in de Wet WOZ. De gemeente heeft op verzoek recht om een taxatietechnische opname te maken. Een taxatietechnische opname houdt in dat de taxateur van de gemeente ter plaatste gaat om een waardeoordeel te vormen over de onroerende zaak. Hierbij moet volgens art. 30 lid 1 Wet WOZ jo. art. 50 lid 1 AWR toegang worden verleend tot alle gedeelten van het gebouw en of de grond voor zover dit voor de taxatie noodzakelijk is. Het kan voorkomen dat de belanghebbende willens en wetens geen toegang wil verlenen tot de onroerende zaak. In dat geval is het toegestaan dat de taxateur van de gemeente een redelijke schatting maakt op basis van de beschikbare gegevens over de onroerende zaak.⁸⁶ De taxateur van de gemeente heeft in deze situatie de onroerende zaak niet in het echt gezien. Hierdoor kan de waardering afwijken van de eigenlijke WOZ-waarde.

⁸⁴ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), *Wet waardering onroerende zaken* (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13), Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

⁸⁵ S. Bosma & M.P. van der Brug (red.), *Wet waardering onroerende zaken* (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13), Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

⁸⁶ Hof Amsterdam 7 mei 2009, nr. 07/00505, BB 2009/890.

De gemeente heeft naast het recht om toegang tot de onroerende zaak te verkrijgen, ook het recht om een inlichtingenformulier te versturen naar de belanghebbende. Het inlichtingenformulier kan als doel hebben om informatie te verkrijgen over verhuurgegevens van niet-woningen en de gebruikers van niet-woningen, maar ook over verkoopgegevens. Het kan zijn dat een belanghebbende informatie heeft over een verkooptransactie die van belang kan zijn om de waarde van de onroerende zaak vast te stellen.⁸⁷

De gemeentef kan alleen aan een beperkte groep personen informatie over de onroerende zaak vragen. Voor de waardebeoordeling en marktanalyse zijn de volgende personen informatieplichtig:

- I. De eigenaar, bezitter, beperkt gerechtigde of beheerder van de onroerende zaak.
- II. De betrokken bemiddelaar bij transactie met onroerende zaken.
- III. Degene die de onroerende zaken heeft vervaardigd of opdracht heeft gegeven.
- IV. Het administratiekantoor dat voor de informatieplichtige werkt.
- V. Degene die voor de heffing van de rijksbelastingen administratieplichtig zijn.

Hierbij wordt opgemerkt dat een verschil bestaat tussen de informatieplichtigen bij de waardebeoordeling en waardevaststelling. Dit komt doordat de waardevaststelling wel rechtsgevolgen heeft voor de belanghebbende, maar niet voor de informatieplichtige bij de waardebeoordeling. Alleen informatieplichtigen voor de waardevaststelling kunnen voor de waardevaststelling van belang zijnde informatie verstrekken. Voor de waardevaststelling zijn de volgende personen informatieplichtig:

- I. De eigenaar, bezitter, beperkt gerechtigde of beheerder van een onroerende zaak.
- II. De eigenaar of beheerder van een energie- of waterleidingbedrijf.

De informatieplichtigen zijn verplicht informatie te verstrekken over onder andere verkooptransacties, verhuurtransacties, vestiging van zakelijke rechten, vervaardigingskosten, bouwperiode, constructie van de onroerende zaak, naamgegevens, adresgegevens en woonplaatsgegevens.⁸⁸

Indien de informatieplichtige besluit om willens en wetens geen informatie aan de gemeente te verstrekken dan vindt omkering van bewijslast plaats. De gemeente maakt in dit geval een redelijke schatting over de waarde van de onroerende zaak. Het is dan de taak van de partij die weigert tot het verstrekken van informatie om bewijs te leveren tegen de juistheid van de schatting. De gemeente heeft slechts de taak om de WOZ-waarde aannemelijk te maken.⁸⁹

Conclusie

De gemeente heeft verschillende mogelijkheden om informatie over het object te vergaren. Naar mijns inziens heeft de gemeente voldoende middelen om de werkelijke WOZ-waarde vast te stellen. De gemeente kan onder andere door middel van foto's, bestemmingsplannen en informatie op internet de WOZ-waarde bepalen. Bovendien heeft de gemeente ook de mogelijkheid om ter plaatse een taxatie op te maken. Helaas heeft de gemeente niet de mankracht om van alle objecten in Nederland een taxatierapport op te maken.⁹⁰ Hierdoor kan het komen dat bepaalde objectgegevens onbekend blijven, met als gevolg dat de waarde afwijkt van de werkelijke WOZ-waarde.

⁸⁷ L.Y. Gramsbergen, WOZ. Gedownload 12 juni 2019 van www.canvas.nl

⁸⁸ L.Y. Gramsbergen, WOZ. Gedownload 12 juni 2019 van www.canvas.nl

⁸⁹ Hof 's-Hertogenbosch 26 mei 2011, nr. 20/002679, NJ 2011/397.

⁹⁰ *Kamerstukken II* 2013/2014, 33 462, nr. 8, p. 6.

5. Feitelijke omstandigheden

Inleiding

Een discrepantie tussen de werkelijke WOZ-waarde en de vastgestelde WOZ-waarde kan ontstaan door informatieasymmetrie zoals blijkt uit het voorafgaande hoofdstuk. Daarnaast kan een verschil ontstaan door feitelijke omstandigheden. Feitelijke omstandigheden kunnen zich onder andere voordoen in de vorm van hinder, fysieke gebreken, bodemverontreiniging en asbest. De feitelijke omstandigheden kunnen zich in verschillende vormen voordoen, de vormen van feitelijke omstandigheden zijn onuitputtelijk.

Zoals al eerder is besproken moet de WOZ-waarde de waarde weerspiegelen die de meestbiedende gegadigde bereid is te betalen op een januari van enig jaar na de beste voorbereiding onder de geschiktste verkoopomstandigheden van de onroerende zaak met inachtneming van de wetsficties. De gegadigde houdt bij de koop rekening met feitelijke omstandigheden, aangezien dit het nut van de gegadigde doet dalen. De gegadigde is minder bereid te betalen doordat hij minder nut heeft van de onroerende zaak. Hieruit blijkt dat een feitelijke omstandigheid zoals hinder een waardedrukkend effect kan hebben op de prijs. Om tot de werkelijke WOZ-waarde te komen dient de gemeente rekening te houden met waardedrukkende feitelijke omstandigheden. De gemeente doet dit in de praktijk alleen als de feitelijke omstandigheid algemeen bekend is.⁹¹ Hierbij is bepalend in welke mate het bod van de gegadigde door de feitelijke omstandigheid wordt beïnvloed. De gemeente gebruikt vaak marktgegevens van de onroerende zaak of een soortgelijke onroerende zaak om het effect van de feitelijke omstandigheid te bepalen.⁹²

Naar mijn mening druist de gemeente in tegen het begrip werkelijke WOZ-waarde doordat alleen rekening met feitelijke omstandigheden worden gehouden als deze algemeen bekend zijn. De meestbiedende gegadigde doet een bod na de beste voorbereiding gedaan te hebben. Het resultaat van de beste voorbereiding is dat een feitelijke omstandigheid aan het licht komt. Dit hoeft niet te betekenen dat de feitelijke omstandigheid algemeen bekend is. De gemeente gaat hierdoor voorbij aan het beoogde begrip WOZ-waarde.

In dit hoofdstuk worden een aantal feitelijke omstandigheden behandeld. Van belang is wat onder de categorie valt en waardoor het waardedrukkend effect wordt veroorzaakt. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar een feitelijke omstandigheid zoals hinder, maar ook naar de invloed van subsidies en stimuleringsmaatregelen op de WOZ-waarde. Overigens kan een feitelijke omstandigheid ook een waarderverhogend effect hebben, waardoor de WOZ-waarde kan afwijken van de werkelijke WOZ-waarde. In dit hoofdstuk wordt vooral gefocust op feitelijke omstandigheden die een waardedrukkend effect veroorzaken.

5.1 Hinder

Een vorm van een feitelijke omstandigheid is hinder. Hinder kan in verschillende vormen voorkomen. De gemeente houdt rekening met hinder als het objectief waarneembaar is en het bod van de meestbiedende gegadigde wordt beïnvloed. Natuurlijk is hinder een breed en subjectief begrip. Persoon

⁹¹ F. Makkinga & J. Nuis, 'De invloed van de waarderingsficties en feitelijke omstandigheden op de WOZ-waarde', *BB 2008/13*, p 879.

⁹² F. Makkinga & J. Nuis, 'De invloed van de waarderingsficties en feitelijke omstandigheden op de WOZ-waarde', *BB 2008/13*, p 879.

A kan een windmolen naast zijn huis als hinder beschouwen, terwijl persoon B dit juist een schitterend uitzicht vindt. Daarom blijkt in veel gevallen pas uit jurisprudentie of sprake is van hinder.

Een bekend voorbeeld is de hinder die de omliggende inwoners van een vliegveld ondervinden. De inwoners ondervinden hinder door geluidsoverlast van laagvliegende vliegtuigen. In de zaak BB 1994/200 had de gemeente te weinig rekening gehouden met de waardevermindering veroorzaakt door de geluidsoverlast.⁹³ De gemeente waardeerde een woning op een bepaald percentage van de woning zonder geluidsoverlast. Het Centraal Planbureau rapporteerde dat sommige woningen door de geluidsoverlast moeten worden gesloopt. In rechtsoverwegingen 3.4 oordeelde het hof dat meer rekening met de geluidsoverlast moest worden gehouden. Het hof besloot daarom om de onroerendezaakbelastingaanslagen te verminderen omdat de heffingsgrondslag te hoog was.⁹⁴ De vermindering van de aanslag is naar mijn mening terecht. Aangezien een potentiële koper in zijn nut wordt aangetast door de geluidsoverlast hierdoor zal de potentiële koper zijn bod verlagen. Daarom moet de WOZ-waarde ook worden aangepast. Deze casus is relevant in verband met de uitbreiding van Schiphol. Schiphol wordt steeds groter hierdoor kunnen de omwoners elk jaar meer hinder ervaren. Om deze reden zal de feitelijke omstandigheid elk jaar moeten worden verdisconteerd in de WOZ-waarde.

Een tweede sociaal relevante vorm van hinder wordt veroorzaakt door de kans tot plaatsing van windmolens. Op het eerste oog lijkt de aanzienlijke kans tot plaatsing van een windmolen geen direct gevolg op de prijs van een object te hebben. Desalniettemin houden potentiële kopers rekening met eventuele toekomstige windmolens.⁹⁵ De nieuwe eigenaren kunnen geluids- en slagschaduwoverlast ondervinden, dit heeft vooral een waardedrukkend effect op woningen.⁹⁶ Wanneer is eigenlijk sprake van een aanzienlijke kans tot plaatsing van windmolens? Het hof oordeelt dat sprake is van een aanzienlijke kans ingeval een concreet voornemen bestaat om windmolens te plaatsen. Een ingediend verzoek bij de gemeente en de mogelijkheid in het bestemmingsplan tot plaatsing van windmolens zijn niet voldoende waarborg om te spreken van een aanzienlijke kans.⁹⁷ Rekening houden met een aanzienlijke kans lijkt in mijn ogen terecht, omdat de meestbiedende gegadigde na de beste voorbereiding ook rekening hiermee zal houden. Alleen blijft het een lastige aangelegenheid om een woning te taxeren als niet duidelijk is wat de concrete gevolgen hiervan zullen zijn voor de bewoners. Het inschatten van een waardedrukkend effect wordt dan bepaald aan de hand van voorgaande jurisprudentie. In de zaak BB 2006/1366 werd een waardevermindering van 12,5% toegepast, omdat de bewoner 700 meter van het toekomstige molenpark was verwijderd. De rechtbank oordeelde in rechtsoverweging 4.10 dat sprake was een waardedaling van 12,5% procent, de basis hiervoor was een voorafgaande zaak waarbij de bewoner een waardedaling had van 25% en de afstand tot de windmolen 500 meter was. Naar mijn mening moet eerst de kans van de totstandkoming van het windmolenpark worden geschat in de vorm van een percentage, waarna dit percentage wordt vermenigvuldigd met de waardedaling door de overlast. Doordat eerst een percentage wordt genomen kan worden bekeken hoe groot de kans is dat een windmolen wordt geplaatst. Ingeval de kans groter is dan een bepaald percentage wordt gesproken van een aanzienlijke kans. Hiermee wordt direct getoetst aan de voorwaarden voor hinder van een toekomstig molenpark, namelijk de aanzienlijke

⁹³ Hof 's-Hertogenbosch 11 mei 1993, nr. 2533/1991, *BB* 1994/200.

⁹⁴ Hof 's-Hertogenbosch 11 mei 1993, nr. 2533/1991, *BB* 1994/200.

⁹⁵ Rb. Haarlem 10 oktober 2006, nr. 05/4895, *BB* 2006/1366.

⁹⁶ Hof Leeuwarden 7 mei 2003, nr. 495/02, *BB* 2003/957; Hof Leeuwarden 17 augustus 2007, nr. 109/06, *BB* 2007/1142.

⁹⁷ Hof Amsterdam 6 maart 2009, nr. 06/00502, *BB* 2009/630.

kans. Hierbij kunnen factoren zoals verzet van de omwoners en de liquiditeit en solvabiliteit van de projectontwikkelaar een rol spelen.

Vermoedelijk zullen in de toekomst nog verschillende andere vormen van overlast worden aangemerkt als hinder. In het verleden zijn pogingen gedaan om voetballende jongeren in buurt van de onroerende zaak aan te merken als hinder.⁹⁸ Het hof ging hier niet in mee doordat de hinder op een gemakkelijke wijze kan worden beëindigd, hierdoor kan objectief gezien geen sprake zijn van hinder. De crux zit in de vraag of de meestbiedende gegadigde rekening zal houden met de hinder in zijn bod. Ingeval van situaties waar de overlast gemakkelijk is op te lossen zal de gegadigde geen rekening houden met hinder in zijn bod. Daardoor kan hinder alleen een waardeverminderd effect hebben op de WOZ-waarde als de gegadigde hiermee rekening houdt. Met deze regel brengt het hof in tegenstelling tot de gemeente de juiste betekenis van het begrip WOZ-waarde tot uitdrukking.

5.2 Fysieke gebreken

Een andere vorm van een feitelijke omstandigheid is een fysiek gebrek aan de onroerende zaak. Een fysiek gebrek leidt ertoe dat de woning in waarde daalt, dit kan bijvoorbeeld worden veroorzaakt door achterstallig onderhoud of door buitensporig gebruik van de onroerende zaak. Voorbeelden van fysieke gebreken zijn scheurvorming in de muren en het planfond en beton- en paalrot.⁹⁹ De meestbiedende gegadigde zal altijd rekening houden met een fysiek gebrek omdat hij kosten zal moeten betalen om het fysieke gebrek te repareren. Daarnaast zal de meestbiedende gegadigde nadeel ondervinden doordat de onroerende zaak niet direct in gebruik kan worden genomen. Ingeval een onroerende zaak bestemd is voor verhuur zal de potentiële koper financieel nadeel leiden doordat de onroerende zaak niet direct in gebruik kan worden genomen. De potentiële koper zal daarom bereid zijn een lager bod uit te brengen door het fysieke gebrek. In de Wet WOZ wordt dit door de verkrijgingsfictie van art. 17 lid 2 Wet WOZ verholpen. Desalniettemin zal de best gegadigde rekening hiermee houden. Op dit onderwerp wordt in het volgend hoofdstuk verder ingegaan.

Maar hoe zit het als sprake is van een fysiek gebrek en de onroerende zaak nog onder de garantietermijn valt? In feite zou het fysieke gebrek kunnen worden verholpen zonder dat de potentiële koper financiële schade leidt. De Hoge Raad beslist dat ondanks de garantie het fysieke gebrek in de WOZ-waardering moet worden betrokken.¹⁰⁰ In bepaalde mate komt de beslissing van de Hoge Raad overeen met de inhoud van de Wet WOZ namelijk met art. 18 lid 1 Wet WOZ de waardepeildatum. Hoewel de Hoge Raad zich aan de Wet WOZ probeert te houden spreekt hij zichzelf ook tegen. De meestbiedende gegadigde zal bereid zijn een hoger bod uit te brengen op de onroerende zaak omdat hij door de garantie geen financiële schade leidt. Door de garantie niet in de waardering te betrekken wordt de werkelijke WOZ-waarde niet berekend. Hoewel dit in mijn ogen leidt tot een onjuiste totstandkoming van de WOZ-waarde valt de beslissing van de Hoge Raad te beargumenteren vanuit de uitvoerbaarheid van de Wet WOZ. De gemeente bevindt zich in een afhankelijke en ontransparante positie om ten eerste een fysieke gebrek te bepalen en ten tweede te toetsen aan een garantieclausule. Daarom is het te rechtvaardigen dat de garantie niet bij de waardering van een onroerende zaak wordt betrokken.

⁹⁸ Hof 's-Gravenhage 18 november 2008, nr. 00 082, *BB* 2009/277.

⁹⁹ Rb. 's-Gravenhage 5 april 2007, nr. AWB 06/2574, *BB* 2007/643; Hof Amsterdam 1 februari 2008, nr. 00 115, *BB* 2008/402.

¹⁰⁰ HR 17 januari 2003, nr. 37 626, *BB* 2003/191.

Een actueel geschilpunt is of toekomstige fysieke gebreken betrokken moeten worden bij de berekening van de WOZ-waarde, dit discussiepunt is onder meer van belang bij de gaswinning in Groningen en de bouw van de Amsterdamse Noord-Zuidlijn. De rechtbank oordeelde dat rekening dient te worden gehouden met toekomstige fysieke gebreken.¹⁰¹ In de rechtszaak was de vraag of rekening moest worden gehouden met toekomstige herstelwerkzaamheden aan de fundering van een aangrenzend object waar een ander object in de toekomst schade van kon ondervinden. De rechtbank oordeelde dat het waardedrukkend effect bij de waardering van de WOZ-waarde moet worden betrokken. De rechter houdt in tegenstelling tot BB 2003/191 geen rekening met de waardepeildatum volgens art. 18 lid 1 Wet WOZ. Naar mijn mening komt met deze toepassing de werkelijke WOZ-waarde beter tot uitdrukking omdat de meestbiedende gegadigde rekening zal houden met het toekomstige gebrek.

Overigens moet worden opgemerkt dat de gemeente indirect rekening houdt met fysieke gebreken doordat de gemeente bij de waardebepaling de KOUDV-factoren in kaart probeert te brengen.¹⁰² Onder de KOUDV-factoren vallen de kwaliteit, onderhoud, uitstraling, doelmatigheid en voorzieningen van het object. Door rekening te houden met het onderhoud kunnen toekomstige gebreken worden ingeschat. Hierdoor wordt indirect de kans op een fysieke gebrek verdisconteerd in de waardering van een onroerende zaak.

5.3 Bodemverontreiniging

Bodemverontreiniging is in tegenstelling tot de hiervoor behandelde vormen een fysieke omstandigheid waar vrijwel elke koper over op dezelfde lijn staat. Vrijwel elke koper houdt rekening met de bodemverontreiniging omdat dit directe schade kan veroorzaken op de gezondheid van individuen. Bodemverontreiniging is de aanwezigheid van stoffen of organismen veroorzaakt door menselijke activiteiten op of in de bodem die de kwaliteit van de bodem kunnen verslechteren.¹⁰³ De bodem bestaat uit drie componenten namelijk vaste deeltjes, water en lucht. De schadelijke stoffen of organismen kunnen in alle componenten voorkomen. Als de schadelijke stoffen zich in het grondwater bevinden kunnen de schadelijke stoffen zich verspreiden waardoor de sanering moeizamer zal verlopen. Bodemverontreiniging kan in verschillende vormen voorkomen zoals cyanide, gechloreerde solventen, minerale olie, PAK en zware metalen op of in de bodem. Als een vermoeden is van bodemverontreiniging dan vindt een oriënterend bodemonderzoek (OBO) plaats. Tijdens dit onderzoek worden monsters genomen van de grond en het grondwater. Als uit het onderzoek blijkt dat van bodemverontreiniging sprake is dan vindt een beschrijvend bodemonderzoek plaats.¹⁰⁴ Hier wordt de verontreiniging driedimensionaal in kaart gebracht waardoor het bodemsaneringstraject efficiënt kan verlopen. In tegenstelling tot hinder zijn bodemverontreiniging en saneringskosten objectief en feitelijk te bepalen door het onderzoek. De saneringskosten zijn hoog daarom heeft dit in het verleden tot veel rechtszaken geleid. Hieruit is af te leiden dat dat saneringsurgentie, saneringskosten en aansprakelijkheid voor die kosten de WOZ-waarde kunnen beïnvloeden.¹⁰⁵

¹⁰¹ Rb. 29 augustus 2019, nr. AWB-07/539, LJV BI2445.

¹⁰² Waarderingskamer, WOZ jaarnaal, december 2017. Gedownload 26 juli 2019 van www.waarderingskamer.nl

¹⁰³ OVAM, Soorten bodemverontreiniging. Gedownload 26 juli 2019 van www.ovam.be

¹⁰⁴ OVAM, Onderzoek- en saneringstraject. Gedownload 26 juli 2019 van www.ovam.be

¹⁰⁵ F. Makkinga & J. Nuis, 'De invloed van de waarderingsficties en feitelijke omstandigheden op de WOZ-waarde', *BB 2008/13*, p 879.

Ingeval van bodemverontreiniging bij woningen stelt de gemeente de WOZ-waarde vast door middel van de vergelijkingsmethode. De gemeente zoekt dan transacties rond de waardepeildatum van soortgelijke woningen met een verontreinigde bodem. Vervolgens wordt de waarde bepaald door de woning te vergelijken met andere objecten. Hieruit wordt de waardevermindering van de bodemverontreiniging gedestilleerd waardoor de WOZ-waarde kan worden bepaald. Het bepalen van het effect van bodemverontreiniging op woningen door middel van de vergelijkingsmethode blijft een lastige aangelegenheid omdat de transacties niet veel voorkomen. Ten eerste komt dit doordat bodemverontreiniging bij woningen niet vaak voorkomt. Bodemverontreiniging wordt veroorzaakt door menselijke activiteiten, deze activiteiten komen meestal voort uit bedrijfsvoering en niet uit bewoning. Ten tweede zijn minder kopers bereid om een woning aan te schaffen met verontreinigde grond waardoor de transacties niet vaak voorkomen. Ingeval geen transacties beschikbaar zijn dan bepaalt de gemeente de WOZ-waarde door de saneringskosten in aftrek te brengen op de WOZ-waarde.¹⁰⁶

In bepaalde gevallen wordt de bodemverontreiniging bij woningen door de overheid gedragen. In deze situatie wordt geen rekening gehouden met de bodemverontreiniging bij het bepalen van de WOZ-waarde.¹⁰⁷ Slecht in bepaalde specifieke situaties kunnen de kosten van bodemverontreiniging in mindering op de WOZ-waarde worden gebracht.¹⁰⁸ De geachte hierachter is dat de potentiële koper niet zal opdraaien voor de kosten, aangezien de overheid deze kosten draagt. De potentiële koper blijft daarom hetzelfde bedrag betalen als zonder de bodemverontreiniging. Dit komt overeen met de werkelijke WOZ-waarde doordat de meestbiedende gegadigde na de beste voorbereiding zijn bod niet zal verlagen omdat de overheid de saneringskosten draagt. Hier is een wezenlijk verschil op te merken in vergelijking tot de garantie die wordt gegeven bij nieuwbouwwoningen. Hier oordeelde de Hoge Raad dat ondanks de garantie het fysieke gebrek op de waardepeildatum bij de waardering van de WOZ-waarde moet worden betrokken. In tegenstelling tot het oordeel van het hof in BB 1997/491 waar de bodemverontreiniging door de garantstelling niet in de berekening van de WOZ-waarde wordt betrokken.

In hoeverre is sprake van een verschil tussen de twee situaties en kunnen de verschillende zienswijze worden gerechtvaardigd? In de eerste situatie was sprake van een garantie op woningen, deze garantie wordt afgegeven door private partijen. Bij private partijen is het faillissementsrisico aanzienlijk groter dan bij de overheid. Ingeval van faillissement kan de koper zijn recht op herstel niet meer afdwingen, dit leidt ertoe dat het financiële risico zich verwezenlijkt. Daarentegen is de overheid een vertrouwelijke speler in het maatschappelijk verkeer. De kans dat de Nederlandse overheid op dit moment failliet gaat is gering tot niet aanwezig. Om deze reden kan worden vertrouwd dat de overheid haar publiekrechtelijke verplichting naleeft in tegenstelling tot nakoming uit civielrechtelijke overeenkomst. Bovendien is het voor de gemeente makkelijker te controleren of sprake is van bodemverontreiniging doordat het feitelijk en objectief is te bepalen. Daarnaast kan de gemeente de publiekrechtelijke verplichting tot nakoming makkelijker controleren dan een garantie uit een civielrechtelijke overeenkomst. Hierdoor is het gerechtvaardigd dat de bodemverontreiniging bij woningen niet in de WOZ-waarde wordt betrokken.

In de zojuist geschetste situatie betrof het de verplichting tot saneren, maar op welke manier moeten de saneringskosten van niet-woningen worden behandeld als geen verplichting tot sanering bestaat. De Hoge

¹⁰⁶ F. Makkinga & J. Nuis, 'De invloed van de waarderingsficties en feitelijke omstandigheden op de WOZ-waarde', *BB 2008/13*, p 879.

¹⁰⁷ Hof Arnhem 19 mei 1998, nr. 00 642, *BB 1994/491*.

¹⁰⁸ Hof 's-Gravenhage 16 oktober 1996, nr. 01 803, *BB 1997/232*.

Raad beantwoorde deze vraag in BB 2003/617 rechtsoverweging 3.6.¹⁰⁹ In deze zaak stelde Schiphol N.V. dat de toekomstige saneringskosten wegens bodemverontreiniging meer bedroegen dan de saneringskosten die door het college van burgemeester en wethouders waren berekend. Schiphol voerde aan dat bij de berekening van de WOZ-waarde geen rekening is gehouden met de Wet Bodembescherming. Op grond van deze wet moet het grond worden gesaneerd indien dit wordt overgedragen en de overnemer een andere bestemming heeft. De Hoge Raad oordeelde in rechtsoverweging 3.6.3 in overeenstemming met het hof dat een toekomstige wijziging van de bestemming niet zal ontstaan daarom is een beroep op de Wet bodembescherming niet mogelijk.¹¹⁰ Hierdoor kunnen de saneringskosten niet in mindering worden gebracht op de WOZ-waarde. Hoewel dit een rechtvaardige beslissing is, leidt dit tot een onjuiste toepassing van de Wet WOZ. De meestbiedende gegadigde zal na de beste voorbereiding rekening houden met de bodemverontreiniging en een lager bedrag bereid zijn te betalen. In deze situatie is het oordeel gerechtvaardigd omdat de kans dat de bestemming veranderd gering tot niet aanwezig is. Het terrein van Schiphol N.V. is dusdanig ingericht dat het slecht kan dienen tot het afwikkelen van passagiers. Ook een potentiële nieuwe koper zal de huidige bestemming behouden, aangezien het veranderen van de bestemming een dusdanig kostbaar project is dat een rendabele onderneming vrijwel onmogelijk is te achten.

Tot slot blijft de vraag openstaan of rekening moet worden gehouden met bodemverontreiniging die al aanwezig was, maar pas later wordt ontdekt. De Hoge Raad oordeelt dat ondanks de bodemverontreiniging na de waardepeildatum ontdekt wordt, desalniettemin rekening moet worden gehouden met het waardedrukkend effect indien de bodemverontreiniging op de waardepeildatum al aanwezig was.¹¹¹ Dit komt overeen met de werkelijke WOZ-waarde omdat de meestbiedende gegadigde zijn bod uitbrengt na de beste voorbereiding gedaan te hebben. De gegadigde zal de bodemverontreiniging ontdekken en zijn bod hierdoor verlagen.

Overigens komt de WOZ-waarde van niet-woningen die wordt berekend op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde tot stand door de saneringskosten in mindering te brengen op de berekende waarde.¹¹² De post grond is een aparte post bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde zoals in formule 2 is te zien. Daarom zou een geschiktere berekeningsmethode zijn dat de saneringskosten in mindering komen op de waarde van de grond in plaats van op de eindwaarde. Hoewel het eindresultaat hetzelfde blijft, zorgt dit ervoor dat de onderverdeling en classificatie van een bepaalde post transparanter wordt.

5.4 Asbest

Evenals bodemverontreiniging is asbest zeer schadelijk en gaat verwijdering gepaard met hoge kosten. Asbest is een verzamelnaam voor een aantal in de natuur voorkomende silicaatmineralen met een vezelstructuur zoals serpentijn en amfibool. Asbest kan longvlieskanker, buikvlieskanker en stoflongen veroorzaken. Elk jaar overlijden duizend mensen aan de gevolgen van asbest. Daarom mag sinds 1994 geen asbest meer gebruikt worden voor nieuwe producten. Ook stelt de Rijksoverheid regels om het

¹⁰⁹ HR 9 mei 2003, nr. 35 987, *BB* 2003/617.

¹¹⁰ HR 9 mei 2003, nr. 35 987, *BB* 2003/617.

¹¹¹ HR 5 mei 2003, nr. 37 948, *BNB* 2003/351.

¹¹² F. Makkinga & J. Nuis, 'De invloed van de waarderingsficties en feitelijke omstandigheden op de WOZ-waarde', *BB* 2008/13, p 879.

gevaar van asbest te beperken zodat in 2040 geen slachtoffers meer vallen.¹¹³ Ingeval de asbestvezels nog stevig vast zitten in bijvoorbeeld de pijp of de vensterbank dan is het veiliger om asbest niet te verwijderen omdat de vezels kunnen vrijkomen tijdens de verwijdering. In dit geval bestaat dus geen plicht tot verwijdering. De Hoge Raad geeft antwoord op de vraag of kosten tot verwijdering van asbest in mindering op de WOZ-waarde mogen worden gebracht.¹¹⁴ De potentiële koper is niet in alle gevallen verplicht om asbest te verwijderen. De potentiële koper zal het asbest in veel gevallen niet of in de toekomst verwijderen. Hierdoor is de potentiële koper bereid om meer te bieden voor het object dan ingeval het asbest direct moet worden verwijderd. Het waardedrukkend effect is hierdoor lager dan de verwijderingskosten van asbest. Om deze reden mogen de verwijderingskosten niet altijd (volledig) in mindering op de waarde worden gebracht. De Hoge Raad stelt de vermindering in rechtsoverweging 4.2 afhankelijk van het directe gevaar van het asbest en de verplichting om het asbest te verwijderen. Het oordeel van de Hoge Raad komt overeen met de werkelijke WOZ-waarde omdat de beste gegadigde zijn bod afhankelijk zal stellen van het gevaar van het asbest en de verplichting tot verwijdering.

5.5 Invloed van omzetbelasting

Omzetbelasting moet worden betaald indien de levering voor of binnen twee jaar na de eerste ingebruikname plaatsvindt. Het omzetbelastingtarief voor onroerende zaken bedraagt 21% en maakt dus een groot deel uit van de aankoopprijs. Bij de berekening van de WOZ-waarde voor woningen dient altijd rekening met de omzetbelasting gehouden te worden, aangezien een woning in geen geval dienstbaar kan zijn aan de bedrijfsvoering van de ondernemer, tenzij sprake is van een gedeeld pand. Bij nieuwbouwwoningen wordt de waarde in het economisch verkeer gebaseerd op de koopprijs vrij op naam, aangezien de potentiële koper bereid is dit bedrag te betalen.¹¹⁵ Voor niet-woningen die voor of binnen twee jaar na de eerste ingebruikname wordt geleverd geldt eveneens dat 21% omzetbelasting moet worden afgetrokken. Ook al heeft de eigenaar het recht op aftrek van de voorbelasting. Bij de vaststelling van de waarde in het economisch verkeer wordt geen rekening gehouden met subjectieve omstandigheden.

Als de waardering van een onroerende zaak plaatsvindt volgens de gecorrigeerde vervangingswaarde dan kan de omzetbelasting wel in mindering op de waarde worden gebracht indien de eigenaar btw-belaste prestaties verricht. De gecorrigeerde vervangingswaarde probeert de waarde die de onroerende zaak voor de eigenaar heeft te weerspiegelen. Hierbij wordt rekening gehouden met de subjectieve omstandigheden. Voor de eigenaar die het recht heeft op aftrek van omzetbelasting vormt de omzetbelasting geen kostenpost. Ingeval de eigenaar geen recht of gedeeltelijk recht heeft op de aftrek van omzetbelasting dan vormt de omzetbelasting wel een kostenpost. Hierdoor wordt de omzetbelasting wel bij de gecorrigeerde vervangingswaarde betrokken.

Zoals is beschreven komt de omzetbelasting bij niet-woningen niet tot uiting in de waarde in het economisch verkeer, maar wel bij de gecorrigeerde vervangingswaarde. Dit kan ertoe leiden dat de waarde in het economisch verkeer hoger is dan de gecorrigeerde vervangingswaarde. Bij niet-woningen geldt dat de WOZ-waarde wordt bepaald op basis van de waarde in het economisch verkeer of de hogere

¹¹³ Rijksoverheid, Asbestbeleid voor minder gezondheidsrisico's. Gedownload 27 juli 2019 van www.rijksoverheid.nl

¹¹⁴ HR 25 april 2003, nr. 37 835, *BB* 2003/793.

¹¹⁵ F. Makkinga & J. Nuis, 'De invloed van de waarderingsficties en feitelijke omstandigheden op de WOZ-waarde', *BB* 2008/13, p 879.

gecorrigeerde vervangingswaarde. Het wezenlijke verschil tussen de twee methoden ontstaat onder meer doordat de omzetbelasting bij de gecorrigeerde vervangingswaarde in aftrek kan worden gebracht. Deze aftrekpost past geheel binnen het bereik van de WOZ-waardering, aangezien de gecorrigeerde waarde de waarde voor de eigenaar weerspiegelt. Ingeval de eigenaar een recht op aftrek van omzetbelasting heeft dan heeft de eigenaar minder kosten moeten maken. Om deze reden is het gerechtvaardigd dat de omzetbelasting in aftrek op de WOZ-waarde kan worden gebracht. Daarentegen wordt de WOZ-waarde op basis van de waarde in het economisch verkeer aan de hand van objectieve omstandigheden bepaald.¹¹⁶ In de tegengestelde situatie waarbij een ondernemer geen recht heeft tot aftrek van voorbelasting, leidt de waarde in het economisch verkeer niet tot een juiste WOZ-waardering. De meestbiedende gegadigde is bereid om minder te betalen, aangezien hij de omzetbelasting niet in aftrek kan brengen. Dit leidt tot een tegenstrijdigheid met de werkelijke WOZ-waarde.

5.6 Invloed van subsidies

Een subsidie is een door de overheid verstrekte vorm van steun dat in een financiële vorm wordt gegeven. De subsidie is noodzakelijk omdat de onderneming anders niet haar (niet-commerciële) doelen kan behalen. Subsidies kunnen ook worden verstrekt in verband met de vervaardiging of aankoop van een onroerende zaak. De subsidie zal in deze situatie ertoe leiden dat de potentiële koper lagere vervaardigings- of aanschafkosten zal hebben. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat bij het berekenen van de gecorrigeerde vervangingswaarde rekening moet worden gehouden met objectgebonden subsidies.¹¹⁷ De overheid verstrekt objectgebonden subsidies op basis van het object en niet het subject. In dit geval gaat het om subsidies die elke persoon kan aanvragen als de onroerende zaak wordt vervaardigd of aangeschaft. De behandeling van subsidies verloopt dus anders dan de behandeling van omzetbelasting. De omzetbelasting kan in mindering op de waarde worden gebracht indien de eigenaar een recht tot aftrek heeft. Hier is dus sprake van een subjectgebonden benadering in tegenstelling tot de subsidie. Het doel van de gecorrigeerde vervangingswaarde is het weerspiegelen van de waarde voor de eigenaar. Volgens de Hoge Raad kan de waarde niet hoger zijn dan het bedrag dat de eigenaar moet betalen voor eenzelfde onroerende zaak met hetzelfde nut.¹¹⁸ Subjectiefgebonden omstandigheden hebben een effect op de kosten die eigenaar moet maken voor een onroerende zaak. Hierdoor wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde beïnvloed. Met het oog op de consistentie van de rechtspraak zou het gerechtvaardigd zijn dat subjectiefgebonden kosten in mindering op de waarde worden gebracht. Bovendien wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde vanuit een subjectieve benadering berekend. Daarom zouden niet alleen objectgebonden subsidies maar ook subjectgebonden subsidies bij de waardering betrokken moeten worden.

5.7 Invloed van fiscale stimuleringsmaatregelen

In de inkomsten- en vennootschapsbelasting bestaan fiscale faciliteiten. Een van deze faciliteiten is de energie-investeringsaftrek (EIA). De belastingplichtige krijgt fiscale aftrek als hij een investering doet in een bedrijfsmiddel dat staat op de energielijst. Op de energielijst staan ook enkele onroerende zaken zoals windmolens (duurzaam met de grond verenigd en bestemd om duurzaam ter plaatste te blijven). De Hoge

¹¹⁶ F. Makkinga & J. Nuis, 'De invloed van de waarderingsficties en feitelijke omstandigheden op de WOZ-waarde', *BB 2008/13*, p 879.

¹¹⁷ HR 20 juni 2003, nr. 37 770, *BB 2003/840*.

¹¹⁸ F. Makkinga & J. Nuis, 'De invloed van de waarderingsficties en feitelijke omstandigheden op de WOZ-waarde', *BB 2008/13*, p 879.

Raad oordeelt verschillend over de energie-investeringsaftrek.¹¹⁹ De Hoge Raad oordeelt dat fiscale faciliteiten niet kunnen worden aangemerkt als objectieve subsidies, maar wel van invloed kunnen zijn op de WOZ-waarde. De Hoge Raad oordeelt in rechtsoverweging 3.2 dat de energie-investeringsaftrek het offer om de onroerende zaak niet vermindert. Dit komt waarschijnlijk doordat voor de verzilvering van de energie-investeringsaftrek omzet nodig is. Het behalen van omzet is afhankelijk van het subject. Hierdoor wordt de energie-investeringsaftrek gezien als een subjectieve omstandigheid. Dit is begrijpelijk vanuit de verzilveringsgedachte, maar minder begrijpelijk vanuit de gedachte dat de energie-investeringsaftrek slecht voor een limitatief aantal objecten kan worden ingeroepen. Vanuit dit perspectief vertoont de energie-investeringsaftrek deels objectieve kenmerken. Daarnaast zou de gecorrigeerde vervangingswaarde de bedrijfswaarde moeten weerspiegelen. De gecorrigeerde vervangingswaarde wordt berekend door middel van de brutovervangingswaardemethode hierbij wordt geen rekening gehouden met de energie-investeringsaftrek. Het gevolg hiervan is dat de bedrijfswaarde lager kan zijn dan de WOZ-waarde, terwijl de gecorrigeerde vervangingswaarde de bedrijfswaarde moet weerspiegelen.¹²⁰

5.8 Feitelijke omstandigheden na waardepeildatum

De WOZ-waarde wordt volgens art. 18 lid 1 Wet WOZ bepaald op 1 januari van het voorafgaande jaar. In de tussentijd kunnen omstandigheden zich voordoen waardoor de waarde aanzienlijk verandert. Het is daarom van belang om rekening te houden met het waarde effect. Hiervoor is in art. 18 lid 3 Wet WOZ een uitzondering opgenomen. In dit geval wordt de waarde bepaald op 1 januari van het desbetreffende kalenderjaar. De waardeverandering kan ten eerste worden veroorzaakt doordat de onroerende zaak opgaat in andere onroerende zaken. Ten tweede door bouw, verbouwing, verbetering, afbraak, vernietiging of wijziging van bestemming. Ten derde door een specifieke voor de onroerende zaak bijzondere omstandigheid.

Is ook sprake van een waarde veranderd effect volgens art. 18 Wet WOZ als de gewijzigde bestemming wordt gedoogd? Is hier dan sprake van een bestemmingswijziging volgens art. 18 lid 1 Wet WOZ of van een bijzondere omstandigheid als bedoeld in art. 18 lid 3 Wet WOZ. In BB 2002/865 ging het om recreatiewoningen waar het permanent gebruik werd gedoogd. De woningen werden dus niet als recreatieverblijf gebruikt, maar als permanent verblijf. Hierdoor kan de waarde van een woning aanzienlijk stijgen, doordat de functionaliteit wordt vergroot. In BB 2002/865 werd 40.000 gulden meer betaald voor een permanente woning. De Hoge Raad oordeelt dat gedoogbeleid met betrekking tot permanent gebruik is aan te merken als een bestemmingsplanwijziging dat valt onder een specifieke voor de onroerende zaak bijzondere omstandigheid. Daarentegen kan de toename in het vliegverkeer niet leiden tot een verschuiving van de waardepeildatum omdat de toename van vliegverkeer geen specifiek voor de onroerende zaak geldende bijzondere omstandigheid is.¹²¹

Conclusie

De feitelijke omstandigheden komen in verschillende vormen voor en zijn onuitputtelijk. Hinder is een vorm van een feitelijke omstandigheid waar de gemeente rekening mee houdt als het objectief

¹¹⁹ HR 23 november 2007, nr. 43 263, *BB* 2008/183.

¹²⁰ HR 23 november 2007, nr. 43 263, *BB* 2008/183.

¹²¹ F. Makkinga & J. Nuis, 'De invloed van de waarderingsficties en feitelijke omstandigheden op de WOZ-waarde', *BB* 2008/13, p 879.

waarneembaar is en het bod van de beste gegadigde beïnvloedt. Daarnaast worden civielrechtelijke garanties voor fysieke gebreken anders behandeld dan publiekrechtelijke verplichtingen voor sanering. Het verschil is te rechtvaardigen doordat de kans op nakoming van een publiekrechtelijke verplichting aanzienlijk groter is dan een garantie uit een civielrechtelijke overeenkomst.

Bovendien kan als regel worden aangehouden dat alleen objectiefgebonden omstandigheden invloed hebben op de waarde in het economisch verkeer. Ingeval de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt berekend, hebben zowel objectief- als subjectiefgebonden omstandigheden invloed. Een uitzondering hierop is de subsidie omdat de gemeente alleen rekening houdt met objectiefgebonden subsidies.

6. Waarderingsficties

Inleiding

De Wet WOZ stelt twee waarderingsficties in art. 17 lid 2 Wet WOZ. De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald onder de veronderstellingen dat de volle en onbezwaarde eigendom overgaat en de verkrijger onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan nemen. Hiermee worden twee waarderingsficties geïmpliceerd, namelijk de overdrachtsfictie en de verkrijgingsfictie. De overdrachtsfictie houdt in dat de volle en onbezwaarde eigendom wordt verkregen. Dit betekent dat alle rechten op een onroerende zaak zoals eigendom, bezit, beperkte rechten en persoonlijke rechten geacht worden in één hand te zijn en bij de verkoop in geheel worden overgedragen. De verkrijgingsfictie ziet op het onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kunnen nemen van de onroerende zaak. Hierdoor wordt verondersteld dat de onroerende zaak vrij opleverbaar is. Vrije opleverbaarheid kan onder meer beperkt worden door bewoning, verhuur of verpachting.

De wetgever heeft met de waarderingsficties beoogt geen rekening te houden met individuele rechten en gebruikerssituaties. De gedachte hierachter is om uniformiteit te creëren tussen alle in Nederland gevestigde onroerende zaken.¹²² Hierdoor is de Wet WOZ efficiënter toepasbaar doordat niet van elk object de individuele omstandigheden moeten worden nagegaan. De waardebepaling gaat uit van een veronderstelde verkoop onder gelijke omstandigheden. Hierdoor wordt alleen gekeken naar het object en niet naar de feitelijke situatie waarin het object zich bevindt. De gemeente laat de feitelijke omstandigheid dat een woning op erfpachtgrond is gebouwd buiten beschouwing. De ficties komen niet overeen het eigenlijke doel van de Wet WOZ, namelijk de prijs die de meestbiedende gegadigde bereid is te betalen na de beste voorbereiding onder de geschiktste omstandigheden. Een potentiële koper houdt rekening met gevestigde rechten en gebruikerssituaties. Het bod van de beste gegadigde zal hierdoor worden beïnvloed.

De ficties zorgen ervoor dat de te hanteren waarde wordt geobjectiveerd waardoor de eigenaar of gebruiker de WOZ-waarde niet kan beïnvloeden.¹²³ De ficties kunnen vanuit deze gedachte gerechtvaardigd worden omdat de eigenaar of gebruiker op zonder de ficties de WOZ-waarde naar hun hand kunnen zetten. Ingeval een eigenaar of gebruiker gebaat is bij een lage WOZ-waarde dan kan de eigenaar een recht van erfpacht of vruchtgebruik vestigen op het object. In de situatie dat een eigenaar van een verhuurobject gebaat is bij een hoge WOZ-waarde dan kan hij het object in gebruik laten nemen,

¹²² *Kamerstukken II 1992/1993*, 22 885, nr. 2, p. 1.

¹²³ F. Makkinga & J. Nuis, 'De invloed van de waarderingsficties en feitelijke omstandigheden op de WOZ-waarde', *BB 2008/12*, p 819.

waarbij uitgegaan wordt dat de WOZ-waarde stijgt doordat een verhuurd pand voor een belegger meer waard is dan een niet verhuurd pand op basis van de vergelijkingsmethode.

Daarnaast waarborgen de ficties de doelmatigheid van de Wet WOZ doordat het voor de gemeente een kostbare aangelegenheid wordt om de situatie te achterhalen waarin een onroerende zaak zich bevindt. Dit geldt vooral voor de verkrijgingsfictie, aangezien de gemeente geen directe toegang heeft tot informatie over gebruikers. De gemeente kan deze informatie verkrijgen door bijvoorbeeld een informatiebeschikking op te leggen of de onroerende zaak te gaan bekijken. Daarentegen kunnen beperkte rechten wel gemakkelijk worden gecontroleerd doordat deze in het register zijn opgenomen. De gemeente zou op deze manier de beoogde WOZ-waarde beter tot uitdrukking brengen. Aan de andere kant beïnvloeden de ficties de doelmatigheid van de Wet WOZ nadelig doordat de gemeente transacties en andere marktgegevens van objecten die niet voldoen aan de ficties pas kunnen gebruiken op de eerst volgende peildatum nadat deze zijn aangepast voor de ficties.

6.1 Overdrachtsfictie

Met persoonlijke omstandigheden van de gebruiker of eigenaar wordt in zijn geheel geen rekening gehouden, voorbeelden van persoonlijke omstandigheden zijn conservatoir beslag, hypotheekrechten, koopopties en huurovereenkomsten.¹²⁴ Bovendien blijven persoonlijke verplichtingen zoals wederinkoop, overdrachtskosten en servicekosten buiten aanmerking.¹²⁵ Een opmerkelijk geval betreft het splitsingsverbod, hierdoor kan een WOZ-object niet afzonderlijk worden verkocht. De overdrachtsfictie leidt ertoe dat fictief wordt verondersteld dat het object apart kan worden verkocht. Hierdoor kan de WOZ-waarde worden bepaald met inachtneming van de ficties.¹²⁶

Naast persoonlijke rechten worden ook beperkte rechten bij de berekening genegeerd. De beperkte rechten worden genegeerd indien dit leidt tot een lust. In de praktijk wordt een beperkt recht meestal als een last ervaren. Een recht van erfpacht geeft recht op een lust omdat de bewoner het recht heeft om tegen betaling van een erfpachtcanon het erf te gebruiken. Het nut van de woningeigenaar wordt hierdoor vergroot. Het waardedrukkend effect wordt veroorzaakt doordat de potentiële eigenaar niet het volle eigendom verkrijgt. De potentiële koper houdt rekening met de toekomstige te betalen erfpachtcanons of het bedrag om het recht in een keer af te kopen. In dit geval leidt het recht tot een lust en wordt het beperkt recht genegeerd.¹²⁷

Een beperkt recht kan ook leiden tot een last, erfdienstbaarheid is hier een voorbeeld van. Het recht van overpad is een voorbeeld van erfdienstbaarheid. De eigenaar van het dienend erf moet dulden dat de eigenaar van het heersend eventueel tegen betaling van een retributie over het erf moet laten lopen. In dit geval leidt het beperkt recht tot een last, aangezien de eigenaar van het dienend recht wordt beperkt in het genot van zijn erf. De Hoge Raad heeft geoordeeld dat de invloed van erfdienstbaarheid niet moet worden uitgeschakeld bij de berekening van de WOZ-waarde.¹²⁸ Hierdoor wordt de fictie van art. 17 lid 2 Wet WOZ in de praktijk niet geheel tot uitdrukking gebracht. De fictie dat de volle en onbezwaarde

¹²⁴ F. Makkinga & J. Nuis, 'De invloed van de waarderingsficties en feitelijke omstandigheden op de WOZ-waarde', *BB 2008/12*, p 819.

¹²⁵ HR 23 februari 2003, nr. 34 900, *BB 2000/251*.

¹²⁶ HR 21 december 1994, nr. 29 986, *BB 1995/231*.

¹²⁷ F. Makkinga & J. Nuis, 'De invloed van de waarderingsficties en feitelijke omstandigheden op de WOZ-waarde', *BB 2008/12*, p 819.

¹²⁸ HR 26 april 1978, nr. 18 569, *BNB 1978/172*.

eigendom overgaat wordt enigszins beperkt. Een recht tot erfdiensbaarheid zorgt ervoor dat geen volle eigendom bestaat, hierdoor kan het volle eigendom niet worden overgedragen. De overdrachtsfictie komt niet geheel tot uitdrukking doordat het recht op erfdiensbaarheid niet geheel wordt genegeerd. Overigens kunnen wettelijke regels zoals gebruiksvoorschriften, bestemmingsplannen, vergunningvereisten, burenrchten en kapverboden tot een last leiden.

Echter wordt een recht dat leidt tot een last niet altijd als waardedrukkend voor de Wet WOZ aanvaard. Een anti-speculatiebeding met kettingbeding is hier een voorbeeld van. Een anti-speculatiebeding houdt in dat de eigenaar het object onder beperkende voorwaarden mag doorverkopen. Meestal wordt de voorwaarde gesteld dat het object pas na een aantal jaar mag worden verkocht of de winst die is behaald met de verkoop moet worden afgestaan.¹²⁹ Het kettingbeding houdt in dit geval in dat het anti-speculatiebeding overgaat op de andere eigenaren. Een anti-speculatiebeding met kettingbeding leidt tot een last, aangezien de eigenaar het object niet vrij kan overdragen. Tot het MGE-arrest werd een anti-speculatiebeding met kettingbeding gezien als een beperking met zakelijke werking die als last kon worden ervaren. In het MGE-arrest werd bepaald dat een anti-speculatiebeding met kettingbeding voor de Wet WOZ geen waardedrukkend effect heeft.¹³⁰ In de zaak ging het om een woningcorporatie die een anti-speculatiebeding met kettingbeding oplegde aan de gerechtigde. De waarde in het economisch verkeer bedroeg 114.000 gulden zonder rekening te houden met het beding en 63.000 gulden als daarmee wel rekening werd gehouden. Een anti-speculatiebeding wordt pas een last als het object wordt vervreemd. Het beding zorgt in die zin niet tot een vermindering van het genot. Het anti-speculatiebeding zorgt ten tijde van bewoning niet tot een betalingsverplichting of een beperking in de functionaliteit van de onroerende zaak. De onroerende zaak kan gedurende de bewoning optimaal worden benut waardoor het waardedrukkend effect volgens de Hoge Raad moet worden genegeerd.

Vanaf het MGE-arrest wordt een last alleen als een waardedrukkend effect aanvaard als het genot afneemt. Hier is duidelijk het verschil met het recht op erfdiensbaarheid te zien. Indien het dienend erf wordt bezwaard met erfdiensbaarheid dan neemt het genot gedurende het gebruik af. De eigenaar wordt hier in tegenstelling tot een anti-speculatiebeding gedurende het gebruik is zijn genot beperkt. De Hoge Raad kiest hier een objectieve benadering in plaats van een subjectieve benadering. Een recht van erfdiensbaarheid is gekoppeld aan het erf. Een anti-speculatiebeding daarentegen is een voorwaarde in het contract dat de partijen bindt. Indien het beding niet wordt nageleefd kan een schadevergoeding worden geëist. Enerzijds is dit in overeenstemming met waarde in het economisch verkeer waar alleen objectieve omstandigheden de waarde beïnvloeden. Anderzijds zal de beste gegadigde zijn bod verminderen indien sprake is van een anti-speculatiebeding met het kettingbeding omdat de onroerende zaak niet vrij overdraagbaar is.

6.2 Verkrijgingsfictie

De wetgever heeft met de ficties beoogd te bewerkstelligen dat de te hanteren waarde in sterke mate wordt geobjectiveerd.¹³¹ Subjectieve omstandigheden zouden geen invloed op de WOZ-waarde moeten hebben. Een belangrijke vraag is of een gekraakt pand ook onmiddellijk en in volle omgang in gebruik kan worden genomen volgens de Wet WOZ. Feitelijk gezien is het niet mogelijk dat de potentiële koper het pand direct in gebruik kan nemen doordat wederrechtelijk de uitoefening van het eigendomsrecht van de

¹²⁹ AMS advocaten, Anti-speculatiebeding. Gedownload 28 juli 2019 van www.amsadvocaten.nl

¹³⁰ HR 25 november 1998, nr. 33 212, *BB* 1999/93.

¹³¹ *Kamerstukken II* 1993/1994, 22 885, nr. 36, p. 44.

eigenaar is ontnomen. De Hoge Raad oordeelt dat geen rekening hoeft te worden gehouden met de omstandigheid dat het object door de kraak feitelijk niet in gebruik kan worden genomen.¹³² Hieruit blijkt hoe strikt de verkrijgingsfictie wordt toegepast, in tegenstelling tot de overdrachtsfictie waar een uitzondering wordt gemaakt voor beperkingen die het genot beïnvloeden.

Naast kraken wordt bewoning, verhuur en verpachting ook genegeerd in de Wet WOZ.¹³³ Hiermee komt het objectieve karakter van de ficties tot uitdrukking.¹³⁴ Het feit of een onroerende zaak wordt bewoond, verhuurd of verpacht is voor de gemeente een omslachtig proces. De gemeente kan deze informatie alleen achterhalen door een informatiebeschikking op te leggen volgens art. 47 lid 1 AWR. Als de gemeente deze informatie heeft dan moet dit worden gecontroleerd en verwerkt, dit proces kan veel tijd in beslag nemen. Daarnaast kan altijd verschil in mening bestaan of een onroerende zaak wordt bewoond, verhuurd of verpacht.

Conclusie

De overdrachts- en verkrijgingsficties zijn door de wetgever in het leven geroepen om de WOZ-waarde uniform tot stand te laten komen. Enerzijds dragen de ficties bij aan de uniformiteit en doelmatigheid van de Wet WOZ. Anderzijds vindt geen juiste toepassing van de waarde in het economisch verkeer plaats omdat de meestbiedende gegadigde altijd rekening zal houden met bewoning of een beperkt recht. Bovendien wordt de overdrachtsfictie niet strikt toegepast indien het genot van de eigenaar wordt beperkt. Daarnaast valt te twifelen of de overdrachtsfictie nog bijdraagt aan de doelmatigheid, aangezien beslag op onroerende zaken en beperkte rechten worden geregistreerd en daardoor eenvoudig en objectief te achterhalen zijn.

7. Conclusie

Het onderzoek naar de WOZ-waarde is ten einde. Uit het onderzoek is gebleken op welke manier de WOZ-waarde tot stand komt en hoe met specifieke omstandigheden wordt omgegaan. De waardebepaling is door het besluit in 2003 van Staatssecretaris Wijn van Financiën tot wijziging van het Besluit onderbouwing en uitvoering Wet WOZ veranderd in een procesmatige vorm in plaats van een projectmatige vorm. Door de automatisering wordt via systematische vergelijking voortdurend een relatie gemaakt tussen de onroerende zaak en de marktgegevens. Hierdoor kan de Wet WOZ efficiënter worden uitgevoerd. Desondanks blijft het bepalen van alle onroerende zaken in Nederland een ingewikkelde aangelegenheid en blijft de volgende vraag open staan:

Geeft de WOZ-waarde in 2019 nog wel een goede weerspiegeling van de reële waarde van het object als is bedoeld in de Wet WOZ?

De hoofdvraag wordt uitgewerkt met behulp van de volgenden deelvragen:

- 1) Welk instrumentarium staat de gemeente ter beschikking om de WOZ-waarde te bepalen? De gemeente heeft een ruim instrumentarium om de WOZ-waarde te bepalen. Om objectgegevens te verkrijgen kan de gemeente onder andere gebruik maken van de WOZ-administratie, BAG, taxaties en foto's. De gemeente heeft volgens de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling de

¹³² HR 10 maart 1982, nr. 20 860, *BNB* 1982/115.

¹³³ Hof 's-Gravenhage 13 januari 216, nr. 00 064, *BB* 2016/101.

¹³⁴ *Kamerstukken II* 1993/1994, 22 885, nr. 36, p. 44.

verplichting om te controleren dat de gegevens juist zijn. Daarom moet de WOZ-administratie voortdurend worden gecontroleerd op de volledigheid en juistheid. Naast de objectgegevens maakt de gemeente ook gebruik van marktgegevens. De marktgegevens worden verkregen uit het proces marktanalyse. Tot slot kan de gemeente een informatiebeschikking opsturen om informatie over het object te verkrijgen volgens art. 47 lid 1 Wet WOZ. Ook kan de gemeente ter plaatse gaan om een waardeoordeel te vormen volgens art. 30 lid 1 Wet WOZ jo. art. 50 lid 1 AWR.

De gemeente heeft een ruim instrumentarium om de WOZ-waarde te bepalen, maar niet altijd de mankracht om de werkelijke WOZ-waarde te bepalen, omdat bepaalde objectkenmerken niet van buitenaf zichtbaar zijn. Hiervoor zal de gemeente ter plaatse moeten gaan, uit de kamerstukken blijkt dat hiervoor onvoldoende mankracht is. De werkelijke WOZ-waarde zal in deze gevallen alleen tot stand komen als de informatieplichtige de informatie aan de gemeente verstrekt.

2) Welke berekeningsmethoden hanteert de gemeente voor de berekening van de WOZ-waarde voor woningen en niet-woningen?

De gemeente maakt voor de berekening van de WOZ-waarde gebruik van vier berekeningsmethoden, namelijk de vergelijkingsmethode, huurwaardekapitalisatiemethode, discounted cash flow methode en de gecorrigeerde vervangingswaarde. Voor de bepaling van woningen wordt alleen gebruik gemaakt van de vergelijkingsmethode. Bij de waardebepaling voor niet-woningen (behalve rijksmonumenten) wordt gebruik gemaakt van al de vier methoden.

Elke methode is toegespitst op bepaalde omstandigheden. Zo wordt de discounted cash flow-methode alleen gebruikt voor objecten waar weinig of geen marktgegevens over beschikbaar zijn. Daarnaast beoogt de gecorrigeerde vervangingswaarde het economische nut van het object voor de eigenaar te weerspiegelen. Door het gebruik van deze methoden kan de gemeente in vrijwel alle gevallen een objectieve WOZ-waarde bepalen. De methoden kloppen technisch gezien, maar de uitvoering is niet altijd in overeenstemming met de voorwaarden van de methoden.

3) Welke omstandigheden kunnen ontstaan waardoor de WOZ-waarde kan verschillen van de werkelijke waarde van de onroerende zaak?

Een verschil tussen de vastgestelde en de werkelijke waarde volgens de Wet WOZ kan worden veroorzaakt door informatieasymmetrie. De gemeente heeft niet altijd alle informatie over de objectgegevens waardoor de WOZ-waarde kan afwijken van de werkelijke WOZ-waarde. Daarnaast zorgen feitelijke omstandigheden voor een verschil tussen de WOZ-waarde en de werkelijke waarde. De gemeente houdt bijvoorbeeld niet altijd rekening met hinder, terwijl de meestbiedende gegadigde dit wel doet. Daarnaast wordt een fysiek gebrek bij de waardering berokken, desondanks het fysiek gebrek onder de garantie valt. Tot slot houdt de gemeente alleen rekening met objectgebonden subsidies, terwijl de gecorrigeerde vervangingswaarde tot doel heeft de waarde voor het subject te bepalen. Het betrekken van subjectgebonden subsidies bij de berekening van de WOZ-waarde zou daarom op zijn plaats zijn.

4) Leiden de overdrachtsficties tot een discrepantie tussen de WOZ-waarde en de werkelijke waarde van de onroerende zaak?

De overdrachts- en verkrijgingsficties zijn door de wetgever in het leven geroepen om de WOZ-waarde uniform tot stand te laten komen. Enerzijds dragen de ficties bij aan de uniformiteit en doelmatigheid van de Wet WOZ. Anderzijds vindt geen juiste toepassing van de waarde in het economisch verkeer plaats omdat de meestbiedende gegadigde altijd rekening zal houden met bewoning of een beperkt recht. Bovendien wordt de overdrachtsfictie niet strikt toegepast indien het genot van de eigenaar wordt beperkt. Daarnaast valt te twijfelen of de overdrachtsfictie nog bijdraagt aan de doelmatigheid,

aangezien beslag op onroerende zaken en beperkte rechten worden geregistreerd en daardoor eenvoudig en objectief te achterhalen zijn.

Concluderend, de WOZ-waarde in 2019 weerspiegelt niet altijd de reële WOZ-waarde als is bedoeld in de Wet WOZ. Dit wordt veroorzaakt door informatieasymmetrie bij de gemeente, feitelijke omstandigheden en de overdrachts- en verkrijgingsfictie. Informatieasymmetrie zal altijd voorkomen aangezien met een beperkt aantal ambtenaren een groot aantal objecten moeten worden gewaardeerd. Daarentegen kunnen de door feitelijke omstandigheden veroorzaakte waardeverschillen wel worden bestreden. Een advies aan de gemeente is om subjectgebonden subsidies bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde mee te nemen. Waardoor bedoeling van de wetgever, namelijk het offer dat de eigenaar moet betalen om hetzelfde object te vervaardigen, beter tot uitdrukking komt. Tot slot kan de overdrachtsfictie door de automatisering niet meer worden verdedigd vanuit de doelmatigheidsgedachte, aangezien een groot deel van deze informatie in het register wordt ingeschreven. Zonder de overdrachtsfictie zou de reële WOZ-waarde beter tot uitdrukking komen. Daarom wordt gepleit voor afschaffing van de overdrachtsfictie.

8. Bronnen

Literatuurlijst

Berkhout, T.M., 'Is DCF Rocket Science?', *WFR 2007/6710*, p. 280.

Makkinga, F. & J. Nuis, 'De invloed van de waarderingsficties en feitelijke omstandigheden op de WOZ-waarde', *BB 2008/13*, p 879.

Makkinga, F. & J. Nuis, 'De invloed van de waarderingsficties en feitelijke omstandigheden op de WOZ-waarde', *BB 2008/12*, p 819.

Mees, M., 'De gecorrigeerde vervangingswaarde in de onroerende-zaakbelastingen, in het bijzonder van niet-commercieel onroerend goed', *FED 1993/66*, p. 501.

Noordermeer van Loo, J.M., *De werking en reikwijdte van de Wet waardering onroerende zaken*, Deventer: Fed 2000.

Sio, B., 'WOZ-taxatiewijzer motorbrandstofverkooppunten 2003', *BB 2004/10*, p. 499.

Vakstudie

Bosma, S. & M.P. van der Brug (red.), *Wet waardering onroerende zaken (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 13)*, Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online in Kluwer Navigator).

Jurisprudentielijst

HR 12 februari 2010, nr. 02 834 *BNB 2010/124*. HR 13 mei 2005, nr. 39 429, *BNB 2005/212*, p. 641.

HR 9 juli 2004, nr. 39 827, *BNB 2004/342*, p. 860.

HR 20 juni 2003, nr. 37770, *BB 2003/840*.

HR 9 mei 2003, nr. 35 987, *BB 2003/617*.

HR 5 mei 2003, nr. 37 948, *BNB 2003/351*.

HR 25 april 2003, nr. 37 835, *BB 2003/793*.

HR 23 februari 2003, nr. 34900, *BB 2000/251*.

HR 27 september 2002, nr. 34 927, *BB 2002/1105*.

HR 17 januari 2003, nr. 37 626, *BB 2003/191*.

HR 29 november 2000, nr. 35 797, *LJN AA8610*.

HR 25 november 1998, nr. 33 944, *BNB 1999/19*.

HR 25 november 1998, nr. 33 212, *BB 1999/93*.

HR 31 oktober 1997, nr. 16 404, *NJ 1998/97*.

HR 8 juli 1997, nr. 31 274, *BNB 1997/294*.

HR 21 december 1994, nr. 29 986, *BB* 1995/231.

HR 8 juli 1992, nr. 27 678, *BNB* 1992/298.

HR 16 april 1980, nr. 19 727, *BNB* 1980/183.

HR 7 maart 1979, nr. 19 017, *BNB* 1979/125.

HR 26 april 1978, nr. 18569, *BNB* 1978/172.

Hof 's-Gravenhage 13 januari 2016, nr. 00 064, *BB* 2016/101.

Hof Arnhem-Leeuwarden 10 november 2015, nr. 00 209, *BB* 2015/516.

Hof 's-Hertogenbosch 26 mei 2011, nr. 00 2679, *NJ* 2011/397.

Hof 's-Gravenhage 28 juli 2010, nr. 00 844, *BB* 2010/1339.

Hof Amsterdam 7 mei 2009, nr. 00 505, *BB* 2009/890.

Hof Amsterdam 6 maart 2009, nr. 00502, *BB* 2009/630.

Hof 's-Gravenhage 18 november 2008, nr. 00082, *BB* 2009/277.

Hof Amsterdam 1 februari 2008, nr. 00115, *BB* 2008/402.

Hof Leeuwarden 17 augustus 2007, nr. 109/06, *BB* 2007/1142.

Hof Leeuwarden 7 mei 2003, nr. 495/02, *BB* 2003/957

Hof Arnhem 19 mei 1998, nr. 00 642, *BB* 1994/491.

Hof 's-Gravenhage 16 oktober 1996, nr. 01 803, *BB* 1997/232.

Hof 's-Hertogenbosch 11 mei 1993, nr. 2533/1991, *BB* 1994/200.

Hof 's-Hertogenbosch 29 december 1978, nr. 19 960, *BNB* 1980/35.

Rb. 's-Gravenhage, 12 juni 2013, nr. SGR 12/8158, *BB* 2013/339.

Rb. 's-Gravenhage 26 oktober 2011, nr. AWB-08_805, *BB* 2012/41.

Rb. 29 augustus 2019, nr. AWB-07/539, *LJN* BI2445.

Rb. 's-Gravenhage 5 april 2007, nr. AWB 06/2574, *BB* 2007/643.

Rb. Haarlem 10 oktober 2006, nr. 05895, *BB* 2006/1366.

Wetten

Art. 220, *Geww.*

Art. 1, eerste lid, *Wet WOZ*.

Art. 1, tweede lid, *Wet WOZ*.

Art. 2 *Wet WOZ*.

Art. 20, tweede lid, Wet WOZ.

Besluiten

Besluit Ministerie van Financiën van 8 februari 2003 WOZ, Stb. 2003, 58.

Kamerstukken

Kamerstukken II 2013/2014, 33 462, nr. 8, p. 6.

Kamerstukken II 2003/2004, 29 612, nr. 7.

Kamerstukken II 1993/1994, 22 885, nr. 36.

Kamerstukken II 1992/1993, 22 885, nr. 3.

Kamerstukken II 1992/1993, 22 885, nr. 2.

Overige

AMS advocaten, Anti-speculatiebeding. Gedownload 28 juli 2019 van www.amsadvocaten.nl

L.Y. Gramsbergen, WOZ. Gedownload 12 juni 2019 van www.canvas.nl

OVAM, Onderzoek- en saneringstraject. Gedownload 26 juli 2019 van www.ovam.be

Rijksoverheid, Asbestbeleid voor minder gezondheidsrisico's. Gedownload 27 juli 2019 van www.rijksoverheid.nl

Vereniging eigen huis, Forse stijging WOZ-waarde verwacht, 17 januari 2019. Gedownload 12 juni 2019 van www.eigenhuis.nl

Waarderingskamer, Nieuwsbrief waarderingskamer over de Wet Waardering december 2017. Gedownload 12 juni 2019 van www.waarderingskamer.nl

Waarderingskamer, WOZ jaarnaal, december 2017. Gedownload 26 juli 2019 van www.waarderingskamer.nl