

Column: WOZ-waarde van zorgvastgoed is te hoog

04-01-2016 11:28

Binnenkort ontvangt u van de gemeente een beschikking waarin de WOZ-waarde wordt vastgesteld. Een waarde die door veel factoren wordt beïnvloed, zoals locatie, grootte, ouderdom en staat van onderhoud. Bij bedrijfsgebouwen verdienen de installaties aandacht; hiervoor geldt een vrijstelling. Dat gaat in praktijk vaak mis bij het vaststellen van de WOZ-waarde door de gemeente. Voldoende aanleiding om voor 2016 de WOZ-waarde kritisch te beoordelen.

Jaarlijks bepalen gemeenten de WOZ-waarden van zorginstellingen met behulp van landelijk uniforme taxatiewijzers, die door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn opgesteld. De Hoge Raad heeft beslist dat de door gemeenten gebruikte taxatiewijzer voor ziekenhuizen tot een te hoge WOZ-waarde leidt. Dit omdat geen rekening wordt gehouden met medische installaties die onder de werktuigenvrijstelling vallen. Vrijgestelde werktuigen moeten worden uitgezonderd van de WOZ-waarde. Door dit arrest moet de werktuigenvrijstelling veel breder worden toegepast dan door gemeenten in het verleden is gedaan. Zie hierover een [eerdere column](#) van BDO. Recent is in gelijke zin nog eens beslist door het gerechtshof Amsterdam. De taxatiewijzer werd daarbij zelfs in veel bredere zin door de rechter bekritiseerd, met name op het onderdeel van de vervangingswaarde van de gebouwen en de technische afschrijving.

De werktuigenvrijstelling

Ook na het arrest van de Hoge Raad bleven gemeenten, op advies van de VNG, de werktuigenvrijstelling beperkt uitleggen. Dit heeft geleid tot een nieuwe procedure over de toepassing van de werktuigenvrijstelling bij zorginstellingen, waarbij Gerechtshof Amsterdam onlangs heeft beslist dat gemeenten nog steeds onjuist omgaan met de werktuigenvrijstelling. Niet geheel onverwachts motiveert het Hof nog eens uitgebreid dat bepaalde installaties, die hoofdzakelijk dienstbaar zijn aan medische processen, moeten worden uitgezonderd van de WOZ-waarde. De bouwkosten van deze medische installaties, die dus onder het bereik van de werktuigenvrijstelling vallen, zijn nog altijd ten onrechte opgenomen in de door de VNG opgestelde taxatiewijzers 'Ziekenhuizen'. Dit leidt er in een groot aantal gevallen toe dat de WOZ-waarde op een te hoog niveau is vastgesteld.

Vervangingswaarde gebouwen

Het gerechtshof Amsterdam oordeelt daarnaast dat de taxatiewijzer uitgaat van een te hoge gemiddelde vervangingswaarde van de gebouwen en installaties die niet zijn vrijgesteld. Tijdens de crisisjaren in de bouwsector hebben bouwbedrijven met veel lagere winstmarges genoeg moeten nemen. Door de VNG is de gemiddelde vervangingswaarde in de taxatiewijzers jaarlijks met een (beperkte) indexering aangepast. Hierdoor zijn gemeenten uitgegaan van belangrijk hogere vervangingswaarden dan de bouwsommen die in de afgelopen jaren daadwerkelijk zijn betaald. Het gerechtshof Amsterdam heeft beslist dat de gemiddelde vervangingswaarde van de gemeenten naar beneden moeten worden bijgesteld.

Technische afschrijving

De vervangingswaarde (herbouwwaarde gebouwen en installaties) wordt gecorrigeerd voor onder meer de technische veroudering. Naarmate de levensduur verstrijkt, wordt op het object elk jaar afgeschreven. De hoogte van die afschrijving hangt af van de verwachte levensduur en de verwachte restwaarde aan het einde van die levensduur. Het gerechtshof Amsterdam heeft bepaald dat in de taxatiewijzer 'Ziekenhuizen' wordt uitgegaan van zowel een te lange levensduur als een te hoge restwaarde. Ook dit oordeel zal voor veel zorginstellingen leiden tot een belangrijke neerwaartse aanpassing van de WOZ-waarde.

Breder belang

De landelijk geldende taxatiewijzers gelden niet uitsluitend voor ziekenhuizen maar ook voor andere

instellingen in de gezondheidszorg, zoals verpleeg- en zorginstellingen, gezinsvervangende tehuizen, maatschappelijke opvang en geestelijke gezondheidszorg. Deze jurisprudentie over de houdbaarheid van taxatiewijzers betreft dus niet alleen eigenaars en gebruikers van ziekenhuizen!

Bij veel meer instellingen moet steeds specifiek worden gekeken naar de samenstellende (onder)delen van een vervangingswaarde. Niet langer kan worden volstaan met algemene normen als neergelegd in de taxatiewijzers. Maatwerk wordt de norm, zoals de wetgever het voor de WOZ ook eigenlijk heeft bedoeld.

Financieel belang

De WOZ-waarde van zorgvastgoed zal door gemeenten fors naar beneden moeten worden bijgesteld als gevolg van bovengenoemde arresten. Niet alleen is gebleken dat gemeenten in het verleden de WOZ-waarde bij zorginstellingen te hoog hebben vastgesteld. Ook in de gepubliceerde taxatiewijzer voor 2016, waarop de komende WOZ-beschikkingen zijn gebaseerd, wordt nog altijd uitgegaan van kengetallen die leiden tot een te hoge WOZ-waarde. Deze WOZ-waarden zijn al gauw 15%-25% te hoog.

Nieuwe WOZ-beschikkingen

Organisaties ontvangen begin 2016 weer de nieuwe WOZ-beschikkingen voor hun vastgoed. Bovenstaande ontwikkeling geeft extra aanleiding om bezwaar aan te tekenen tegen de door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde. Voor een succesvolle bezwaarprocedure is het van belang om het bezwaarschrift zowel op installatietechnisch als (fiscaal)juridisch gebied goed te motiveren.

Een column van Robert van der Lee en Sjoerd Hubregtse, van [BDO Belastingadviseurs, Branchegroep Vastgoed](#). U kunt contact opnemen via woz@bdo.nl.