

Waardebepaling winkelvastgoed door gemeenten: waar gaat het mis?

12-02-2019 09:54

Voor welke waarde u een kledingstuk, boek of televisie in de winkel legt is allemaal afhankelijk van de inkoopprijs en de marge. Van veel zaken is het makkelijk een waarde te bepalen, echter zijn er ook zaken waarvan de waardebepaling een stuk complexer is.

Zo moeten alle gemeenten in Nederland elk jaar een schatting maken hoeveel het onroerend goed waard is, zo ook van uw bedrijfspand. De complexiteit van de WOZ-waardering zorgt er jaarlijks opnieuw voor dat er veel fouten worden gemaakt.

De meeste gemeenten waarderen bedrijfs- en winkelpanden modelmatig. Dit houdt in dat er niet naar de specifieke situatie van het object en de directe omgeving wordt gekeken. Het resultaat hiervan is dat er een niet-marktconforme huur wordt aangehouden en dat er onvoldoende rekening wordt gehouden met de risico's van het pand en de directe omgeving. Deze onderdelen zijn essentieel voor de WOZ-waardering en omdat elk bedrijf uniek is, dienen deze dan ook per object in kaart gebracht te worden.

Bij het waarderen van onroerend goed in de retailbranche worden vaak de volgende zaken door de gemeente niet goed ingeschat:

- De onderhoudstoestand van het gebouw.
- De ligging met de daarbij horende omgevingsfactoren. Een veel voorkomend probleem in deze tijd is de leegstand in winkelstraten en winkelcentra.
- De zogeheten 'verborgen leegstand': winkels zijn nog wel verhuurd, maar het huurcontract is reeds opgezegd.
- Gemeente gaat uit van een huurwaarde die hoger ligt dan het eigen huurcijfer.
- De objectafbakening is onjuist vastgesteld.

Een van Nederlands grootste groothandels wist met behulp van een specialist een forse OZB-besparing te realiseren. In het verleden werden dergelijke WOZ-bezwaarprocedures uitbesteed aan een partij die enkel en alleen een procedure opstart bij een minimale verhoging van 3%. Gek, aangezien ook zonder verhoging de WOZ-waarde te hoog vastgesteld kan zijn. Doordat de gemeente jaren uit was gegaan van een te hoge huurwaarde, wist Previcus de waarde met €793.000,00 te verlagen, een verlaging van ruim 16%. Met slechts één procedure werd de waarde duizenden euro's per jaar verminderd. Over de gehele vastgoedportefeuille ligt de totale besparing nog vele malen hoger. Daarnaast werkt deze vermindering ook door in de andere WOZ-gerelateerde belastingen, zoals de waterschapshoeftbelasting en de vennootschapsbelasting.

Het is voor u waarschijnlijk geen groot nieuws dat u profijt heeft bij een lage WOZ-waarde. Echter, door geen aandacht te schenken aan de WOZ-beschikking of deze met te weinig kennis te beoordelen, betalen veel retailers jaarlijks nog onnodig te veel belasting. Omdat gemeenten vaak tekortschieten bij het waarderen van bedrijfs- en winkelpanden, is de kans op een forse verlaging dikwijls aanwezig.

Benieuwd waar uw besparingskansen liggen? Neem contact op met [Previcus Vastgoed](#).

Foto: Elekes Andor [[CC BY-SA 4.0](#)], [from Wikimedia Commons](#).

VASTGOED JOURNAAL

Ramon Holle