

Hotel, horeca en WOZ 2022: een kansrijke combinatie

24-11-2021 11:40

De hotel- en horecasectoren hebben als gevolg van de coronamaatregelen te maken gehad met forse gebruiksbeperkingen. Veel hotels en horecabedrijven waren door de lockdowns verplicht (deels) gesloten. Bovendien is door het uitbreken van corona het toerisme sterk teruggelopen, net als de exploitatiecijfers van veel hotels en horecabedrijven. Ook de prognoses zijn minder rooskleurig.

Dit geeft aanleiding om voor belastingjaar 2022 nog eens kritisch naar de WOZ-waarde te kijken. De WOZ-waarde neemt een zeer belangrijke plaats in binnen het Nederlandse belastingstelsel. Zo is de WOZ-waarde onder meer de basis voor lokale heffingen zoals de onroerendezaakbelastingen en is zij ook relevant voor de berekening van de afschrijvingspotentie van vastgoed voor de winstbelasting. Kortom, voldoende aanleiding om de WOZ-waarde elk jaar kritisch te beoordelen. Door corona en de lockdowns is de economische waarde van veel hotel- en horecapanden afgenomen. De waarde van hotel- en horecapanden wordt niet alleen bepaald door de stenen waarmee het is gebouwd, maar veel meer door de exploitatie. In veel gevallen is die exploitatie sterk teruggelopen. Mede hierom hebben veel vastgoedeigenaren ook huurkortingen verstrekt.

Waardering gemeente

Voor de waardering van courant vastgoed sluiten gemeenten in belangrijke mate aan bij algemene ontwikkelingen in de markt, zoals verkoop- en verhuurtransacties. Naast het feit dat dergelijke transacties soms beperkt voorhanden zijn, zouden de gemeenten het te taxeren pand individueel moeten beoordelen. Dat gebeurt slechts zeer zelden. Er wordt steeds meer modelmatig getaxeerd. De WOZ-taxaties van de gemeenten zijn daardoor vaak grof.

Waardepeildatum en marktomstandigheden

De WOZ waarde voor belastingjaar 2022 wordt bepaald naar de waardepeildatum van een jaar eerder, dus 1 januari 2021. Hotels en horecabedrijven zaten toen middenin de lockdown. In deze periode werden bijna geen huur- of kooptransacties gerealiseerd. De vraag naar hotel- en horecavastgoed was uitermate laag. De WOZ-waarde 2022 zou deze waardedaling moeten weerspiegelen.

Voor de praktijk

We verwachten dat gemeenten de waardedaling willen beperken en daarbij zullen wijzen op de alternatieve aanwendingsmogelijkheden van het vastgoed. Als een hotel wordt getransformeerd naar woningen levert het vastgoed meer op dan zou blijken uit de teruglopende exploitatiecijfers, zo bepleiten gemeentelijk taxateurs. Onze ervaring is dat dit soort transformaties veelal te rooskleurig worden ingeschat. Eigenaren, exploitanten en beheerders dienen dan ook kritisch de WOZ beschikking 2022 te bezien en goed voorbereid het overleg met de gemeente aan te gaan.

Dit was een bijdrage van Sjoerd Hubregtse Msc en mr. Frank Schellekens van [BDO Accountants & Belastingadviseurs Branchegroep Bouw & Vastgoed](#). Nog vragen? Mail naar woz@bdo.nl.