

De gevolgen van corona op de WOZ-waarde

15-03-2022 09:47

Gemeenten lijken onvoldoende rekening te houden met de coronacrisis bij het vaststellen van de WOZ-waarde. Het loont dan ook kritisch te kijken naar de WOZ-waarde 2022 en deze niet met standaardcorrecties af te doen. De adviseurs van BDO vertellen er in de volgende bijdrage meer over.

In het begin van het jaar sturen gemeenten jaarlijks de WOZ-beschikkingen uit. Op de WOZ-beschikking van 2022 staat de waarde vermeld op waardepeildatum 1 januari 2021, midden in de coronacrisis en lockdown voor de retailbranche, waarin winkels verplicht gesloten waren. Gemeenten lijken onvoldoende rekening te houden met deze omstandigheid bij het vaststellen van de WOZ-waarde.

Waarderingspraktijk gemeenten

Veel gemeenten houden rekening met de coronacrisis door de WOZ-waarde met enkele procenten te verminderen. Als redenering geven gemeenten hierbij aan dat vastgoed een langetermijninvestering is en dat de coronamaatregelen worden gezien als tijdelijke dip in de exploitatie of huuropbrengsten. Gemeenten hanteren veelal een korting van 5% op de waarde, vanwege gederfde inkomsten voor de duur van 12 maanden op een exploitatieperiode van 20 jaar.

De juiste WOZ waarde

Dit is een onjuiste manier van waarderen. Bij het bepalen van de WOZ-waarde gaat het erom wat de verkoopwaarde is op de waardepeildatum (1 januari 2021). Bovendien moet hiermee voor de Wet WOZ worden gewaardeerd onder de fictieve omstandigheid dat het object leeg op de markt wordt aangeboden. Voor de Wet WOZ moet dan ook worden bepaald wat de verkoopprijs is als het object, zonder lopende huurovereenkomst, midden tijdens de lockdown wordt aangeboden. In veel gevallen zal de standaardcorrectie van gemeenten hierbij niet voldoende zijn.

Onder andere musea en theaters, pretparken en dierentuinen, casino's en sauna's, accommodaties voor binnensport, horeca en horecavoorzieningen van hotels waren dicht op 1 januari 2021. Ook winkels zoals kledingwinkels, schoenenwinkels, sieradenwinkels en hobbywinkels waren gesloten. Dit geldt ook voor contactberoepen zoals kappers, nagelstylisten en tatoeëerders.

Werkelijke invloed corona op de WOZ-Waarde

De invloed van de coronacrisis op de waarde van vastgoed verschilt per gemeente, branche en winkelgebied. Zo kan de leegstand in de binnenstad verschillen van andere locaties. Het loont dan ook kritisch te kijken naar de WOZ-waarde 2022 en deze niet met standaardcorrecties af te doen.

BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V. | Industriegroep Real Estate & Construction

Sjoerd Hubregtse Msc – senior manager

Mr. Frank Schellekens – belastingadviseur

woz@bdo.nl

Redactie