

De WOZ-waarde loopt weg met uw vermogen

27-09-2022 09:44

Het Belastingplan 2023 stond weer in het teken van de nieuwe (financiële) plannen van de overheid met ook dit jaar onder meer als doel het weer redelijk op de rit krijgen van de overheidsfinanciën. Een van de aspecten welke hiertoe door de overheid als middel wordt gezien is de WOZ-waarde en de hierop gebaseerde onroerende zaakbelasting (OZB).

Voor commerciële vastgoedeigenaren zou deze OZB komende jaren wel eens een knelpunt kunnen worden in de rendementsberekeningen, of in ieder geval een belangrijk aandachtspunt aan de kosten- en uitgavenkant.

Basis van de OZB

De onroerendezaakbelasting (OZB) vindt zijn basis in de Wet WOZ. Deze wet gaat uit van de Waarde Economisch Verkeer (WEV), hierbij zijn enkele wettelijke ficties van toepassing. Deze ficties zien met name toe op de overdracht en de verkrijging van het vastgoed. De overdrachtsfictie houdt in dat de waarde wordt bepaald uitgaande van de veronderstelde (fictieve) verkoop van de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak. In veel transacties in de vastgoedmarkt is dit nu juist niet de basis van de transactie. Daarnaast is er sprake van de verkrijgingsfictie. Deze fictie houdt in dat de waarde wordt bepaald ervan uitgaande dat de veronderstelde (fictieve) verkrijger het object onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan nemen. Ook dat behoeft niet volgens de werkelijkheid te zijn.

Dit betekent dus dat de WOZ-waarde niet per definitie op dezelfde gronden wordt vastgesteld als de marktwaarde. Bij het vaststellen van de marktwaarde in het kader van een vastgoedtransactie is de huur en de feitelijke situatie van het vastgoed immers wel degelijk de basis van de waardering.

Marktanalyse en WOZ-waarde

Het vaststellen van de WOZ-waarde wordt gedaan aan de hand van de permanente marktanalyse, zoals uitgevoerd door uw gemeentelijke belastingorganisatie. De onderzochte marktreferenties worden hierbij op basis van de veronderstelde markthuurlaai, de leegwaarde in het geval van woningen en een kapitalisatiefactor vertaald in de WOZ-waarde op basis van de WEV. Bepalend voor deze vaststelling zijn factoren zoals locatie, grootte, ouderdom en de staat van het vastgoed. Het gebruikte VNG-model door gemeenten stelt een waarde modelmatig zonder een diepgaande transactieanalyse vast op basis van bijvoorbeeld openbare informatie en transactiesommen uit het kadastrale register. Door het maken van een verkeerde vertaling van deze markttransacties naar de geldende wettelijke ficties wordt er in veel gevallen vaak een te hoge OZB betaald. Er wordt lang niet altijd en ook niet voldoende rekening gehouden met de eerdergenoemde factoren welke bepalend zijn voor de vaststelling van de WOZ-waarde.

Waardedrukkende effecten

De impact van een inflatie van 12,0% (CBS, augustus 2022) in combinatie met de stijging van de markttrente kan zorgen voor een daling van vermogen, o.a. door mogelijk dalende waarderingen en daartegenover stijgende exploitatielasten. Dit effect wordt daarnaast versterkt door de geldende krapte op de arbeidsmarkt, waardoor de inzet van personeel lastiger en vaak duurder is en de aanwezige schaarste van (bouw)materialen. Kortom de kosten stijgen. De lokale heffingen - met de WOZ-waarde als basis voor de vaststelling van diverse belastingen - zijn ook een kostenpost waar scherp naar gekeken moet worden, om te voorkomen dat men onterecht te veel belasting betaald. Immers wordt de WOZ-waarde gebruikt voor het vaststellen van de OZB, de vennootschapsbelasting, de inkomstenbelasting, maar ook de schenk- en erfenisbelasting. Op deze manier kan een te hoge WOZ-waarde zorgen voor extra neerwaartse druk op het aanwezige eigen vermogen of een drukkend effect op exploitatie van uw vastgoed. In lijn met het voorgaande is ook een scherpere blik nodig op andere heffingen zoals de milieu- en energiebelastingen welke ook kostenposten zijn die sterk kunnen

samenhangen met de WOZ-waarde en de hiervoor geldende objectafbakening.

Voor de praktijk

De WOZ-waarde is bepalend voor de basis van veel lokale belastingen maar werkt ook door in de winst-, schenk- en erfbelastingen. Gezien het feit dat de ook lokale en milieu- en energieheffingen de komende belastingjaren naar verwachting zullen stijgen lijkt het evident dat de WOZ-waarde meer uw aandacht behoeft.

*BDO Accountancy, Tax & Legal B.V.
Industriegroep Real Estate & Construction
Joost Daalmans MSc MRICS RT RDMW
Stef Koning MSc
T: 020-5432100*

Redactie