

Kennisartikel WOZ-waarde

Jelle van den Berg (jelle@duoberg.nl)

Inmiddels zijn de eerste WOZ-beschikkingen weer in de brievenbus van de belastingplichtigen gevallen. Het is altijd verstandig om dan direct even na te gaan of de aangegeven WOZ-waarde ook juist is. Deze heeft namelijk invloed op de bijtelling van het eigenwoningforfait (voor het privégedeelte) of de hoogte van de afschrijving bij het zakelijk gedeelte de waardebepaling in box 3, schenk- en erfbelasting, onroerendezaakbelasting en nog een aantal andere heffingen. In deze bijdrage geef ik een overzicht gegeven van de belangrijkste jurisprudentie met betrekking tot 'waarde drukkende factoren' voor de WOZ-waarde.

Onderdeel van de woning

Het is van belang eerst vast te stellen wat onderdeel van de woning is. Datgene dat niet tot de woning behoort, dient ook niet te worden meegewaardeerd. Zo kunnen opstallen (paardenstallen) een zelfstandige onroerende zaak zijn (Rechtbank Den Haag 27 februari 2017 Nummer: AWB - 16 _ 6241 ECLI: ECLI:NL:RBDHA:2017:1501). Hetzelfde geldt voor niet aan elkaar geschakelde percelen (HR 14 juli 2017, nr. 16/05306, ECLI:NL:HR:2017:1328). De tuin is in beginsel wel onderdeel van de onroerende zaak (Hoge Raad 15 juni 2017 Nummer: 17/01149, ECLI: ECLI:NL:HR:2017:1058).

Bijzondere situatie

Een eenvoudige afwerking kan een negatief effect hebben op de WOZ-waarde van de woning (Rechtbank Noord-Holland 20 juli 2020 nr. 20/284 ECLI:NL:RBNHO:2020:5458).

De ligging naast een sportveld kan ook een negatief effect hebben (Rechtbank Noord-Holland 16 november 2020, , nr. AWB - 19 _ 4500 ECLI:NL:RBNHO:2020:9988).

Bij een dijkwoning die ook is bedoeld om een waterverdedigingswerk te zijn (artikel 2, lid 1, aanhef en letter f, van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken) moet hiervoor worden gecorrigeerd (Hoge Raad 10 november 2017, nr. 17/01579, ECLI:NL:HR:2017:2828).

Bijzondere objecten

Een hoogspanningsverbinding gerealiseerd binnen 200 meter van de woning, leidt tot een grotere waardevermindering dan 5% waarmee de gemeente rekening hield (Hof Den Haag 27 mei 2013 BK-12/00404) en bij 150 meter is 10% waarschijnlijk te weinig (Hof Arnhem-Leeuwarden 10 december 2019 nr. 8/01110, ECLI:NL:GHARL:2019:10728). Bij 233 meter weer niet (Rechtbank Oost-Brabant 19 juli 2017 Nr. 17_35 ECLI: ECLI:NL:RBOBR:2017:3883). Dergelijke effecten treden ook op bij een UMTS-mast, een windmolen, een vuilnisbelt, enz.

Bijzondere verkoopprijzen

De WOZ-waarde op 1 januari 2013 is niet af te leiden van verkoop betreffende woning 3,5 jaar later. Die datum is te ver verwijderd van waardepeildatum (Hof Amsterdam 11 april 2017, nr. 16/00180, ECLI:NL:GHAMS:2017:1588).

Verkoopcijfers van ruim 21 maanden na peildatum kunnen wel bruikbaar zijn bij bepalen WOZ-waarde (Rechtbank Midden-Nederland 20 januari 2015, nr. 13 _ 5208, ECLI: ECLI:NL:RBMNE:2015:1258 en Rechtbank Amsterdam 11 januari 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:107). Net als bij afstanden tot bijzondere objecten is het lastig hier een harde grens te trekken. Deze uitspraken geven wel een indicatie.

Invloed Covid 19

Covid 19 kan tijdelijk invloed hebben op de WOZ-waarde van de woning. Veelal zal het dan om verhuurde woningen gaan. Het eerste jaar dat Covid 19 effect kan hebben is peildatum 1 januari 2021. Op 1 januari 2020 was er (in Nederland) immers nog geen Covid 19 (Hof Arnhem-Leeuwarden 24 november 2020, nr. 19/01473ECLI:NL:GHARL:2020:9923).

Rode draad

Doordat de uitspraken erg feitelijk van aard zijn, is het van belang voor de adviseur na te gaan of er sprake is van objectieve factoren of van meer persoonlijke factoren. Uit de jurisprudentie blijkt namelijk dat de persoonlijke factoren niet tot een vermindering van de WOZ-waarde leiden. Een voorbeeld van dit type factoren ziet op de casus dat in de garage geen auto mag staan in verband met de aanwezigheid van zuurstofflessen en een zuurstofmachine. Verder moet de garage worden gebruikt voor de opslag van de rolstoel en scootmobiel. Tenslotte mag er op last van de brandweer in huis niet worden gerookt. Deze feiten hebben geen invloed op de WOZ-waarde van de woning (Hof Arnhem, MK I, 2 maart 2010, nr. 08/00520, ECLI:NL:GHARN:2010:BL7211).

Objectieve factoren kunnen wel tot een lagere WOZ-waarde leiden. Er moet wel zijn voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De factoren moeten van toepassing zijn op peildatum 1 januari.
2. De gemeente kan niet of onvoldoende aannemelijk maken dat er bij hun taxatie met deze factoren rekening is gehouden
3. Belanghebbende moet die factoren aannemelijk maken. Dit kan via een eigen taxatierapport, getuigenverklaringen, e.d.

WOZ-waarde openbaar

De WOZ-waarde van woningen is sinds 1 oktober 2016 een openbaar gegeven. Vanaf dat moment kan de WOZ-waarde van de eigen woning worden vergeleken met die van andere woningen op <https://www.wozwaardeloket.nl/>. Iedereen zal eenvoudig en laagdrempelig de WOZ-waarde kunnen opvragen bij één centraal punt, het online WOZ-waardeloket, door de woning waarvan men de waarde wilt weten aan te klikken op een plattegrond of een adres op te geven.

Belangrijk om te weten is dat alleen de WOZ-waarde zal worden getoond. De andere gegevens die de gemeente heeft gebruikt voor de taxatie, zoals wie is de eigenaar of wat is de verkoopprijs, zijn niet op deze manier te raadplegen. Ook worden de taxatieverslagen niet openbaar. Daarnaast gaat het voornamelijk alleen om de WOZ-waarde van woningen en bijvoorbeeld niet van bedrijfspanden.

Notarissen, hypotheekverstrekkers, banken en verzekeraars kunnen onder bepaalde voorwaarden de WOZ-waardes opvragen bij de gemeente. Deze maatregel is getroffen in verband met de bestrijding van de vastgoedfraude. Notarissen, krijgen alle waarden in het kader van de bestrijding van vastgoedfraude. Banken en verzekeraars krijgen alleen de woningwaarden en alleen voor de beoordeling van een financieringsaanvraag.

Centraal Bureau voor de Statistiek

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) gebruikt de WOZ-waarde voor diverse statistische doeleinden. Daarmee zijn ook statische gegevens over de WOZ-waarden, zoals de gemiddelde WOZ-waarde van woningen per gemeente via het CBS voor iedereen beschikbaar.

Tenslotte

Wil je klankborden over de WOZ-waarden of een column, uitleg over deze problematiek in je blad, site of andere wijze van kennisoverdracht? Neem contact met mij op: jelle@duoberg.nl of 06-52017161.