



UvA-DARE (Digital Academic Repository)

Onderbouwing taxatie

Saarloos, P.J.M.; Francke, M.K.

Publication date
2008

Published in
WOZ-praktijk pakket

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):

Saarloos, P. J. M., & Francke, M. K. (2008). Onderbouwing taxatie. In P. J. J. M. van den Bosch, & J. M. Monsma (Eds.), *WOZ-praktijk pakket* Reed Business. <http://www.elsevier-woz.nl>

General rights

It is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), other than for strictly personal, individual use, unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

Disclaimer/Complaints regulations

If you believe that digital publication of certain material infringes any of your rights or (privacy) interests, please let the Library know, stating your reasons. In case of a legitimate complaint, the Library will make the material inaccessible and/or remove it from the website. Please Ask the Library: <https://uba.uva.nl/en/contact>, or a letter to: Library of the University of Amsterdam, Secretariat, Singel 425, 1012 WP Amsterdam, The Netherlands. You will be contacted as soon as possible.

Waardevaststelling \ Onderbouwing taxatie

Auteurs - Waardevaststelling

Mr P.J.M. Saarloos
Van den Bosch & partners
Belastingadviseurs voor overheden, Sliedrecht

Dr M.K. Francke
OrtaX, Amsterdam

Vaststelling waarde - Waardevaststelling

De ambtenaar die belast is met de uitvoering van de Wet WOZ (WOZ-ambtenaar) van de gemeente waarin een onroerende zaak gelegen is, stelt de waarde van die onroerende zaak vast bij een voor bezwaar vatbare beschikking ([artikel 22 Wet WOZ](#)). Zie [Beschikkingen](#) voor de soorten WOZ-beschikkingen.

Motivering beschikking Awb - Waardevaststelling

Een beschikking van een bestuursorgaan behoort in beginsel te worden gemotiveerd ([artikel 3:46 Awb](#)). De motivering wordt vermeld bij de bekendmaking van de beschikking ([artikel 3:47 Awb](#)). Als de motivering in verband met de vereiste spoed niet aanstonds bij de bekendmaking van de beschikking wordt vermeld, moet het bestuursorgaan de motivering binnen een week na de bekendmaking verstrekken ([artikel 3:47, derde lid, Awb](#)). De vermelding van de motivering kan achterwege blijven indien redelijkerwijs kan worden aangenomen dat daaraan geen behoefte bestaat ([artikel 3:48 Awb](#)).

In de Wet WOZ wordt op de algemene regeling van de Awb een uitzondering gemaakt.

Taxatieverslag op verzoek - Waardevaststelling

Bij de bekendmaking van de WOZ-beschikking wordt niet steeds de motivering vermeld. De belanghebbende aan wie de WOZ-beschikking is bekendgemaakt, moet om een [motivering verzoeken](#). De WOZ-ambtenaar verstrekt uitsluitend aan degene te wiens aanzien een beschikking is genomen, op verzoek een afschrift van de gegevens die ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde.

Er zijn echter (steeds meer) gemeenten die bij het verzenden van de waardebeschikkingen de taxatieverslagen meezend. Dit is dus een extra service van de gemeente die niet verplicht is.

Verschil taxatieverslag en taxatierapport

Het *taxatierapport* kan een zeer uitgebreide rapportage zijn met gedetailleerde beschrijvingen, gegevens, analyses, berekeningen en bijlagen (in de vorm van kaarten, plattegronden, foto's, enz.). De inhoud van het rapport is afhankelijk van het doel waarvoor het opgemaakt wordt en van de aard en omvang van het object.

Het *taxatieverslag* is – althans het model-taxatieverslag – beknopter. Marktgegevens (verkochte panden rond de waardepeildatum) die bij de taxatie een rol hebben gespeeld, staan daarentegen wel afgedrukt op het taxatieverslag (mits er rond de waardepeildatum transacties zijn van vergelijkbare objecten), terwijl die niet worden vermeld in een taxatierapport.

Taxatiewijzers

Met betrekking tot bijvoorbeeld agrarische objecten zijn er soms geen concrete, rond de waardepeildatum gerealiseerde, verkoopcijfers van vergelijkingsobjecten. Dergelijke objecten worden veelal getaxeerd met behulp van door de Stichting Kenniscentrum WOZ opgestelde taxatiewijzers. Deze Stichting stelt kengetallen samen waarbij gebruik gemaakt wordt van verkoopcijfers van agrarische objecten uit diverse gemeenten in Nederland. In zo'n geval dient de gemeente inzicht te verschaffen in de gehanteerde kengetallen.

Zie bijvoorbeeld Rechtbank Leeuwarden 16 februari 2007, nr. 06/812, E, Belastingblad 2007, blz. 646.

Beperkingen op algemene regeling Awb - Waardevaststelling

De regeling van [artikel 40, tweede lid, van de Wet WOZ](#) brengt 3 beperkingen aan ten opzichte van de algemene regeling in de Awb. De 3 beperkingen zijn:

1. Er moet om een motivering worden verzocht. Uitgangspunt in de Wet WOZ is dus dat er niet wordt gemotiveerd, tenzij daarom wordt verzocht. Anders dan in de Awb ontbreekt ook een voorschrift inzake de termijn waarbinnen moet worden gemotiveerd.
2. Uitsluitend degene te wiens aanzien de beschikking is genomen, heeft recht op een taxatieverslag. De eigenaar en de gebruiker van een object die de WOZ-beschikking ontvangen (hebben), hebben dus recht op een taxatieverslag.
3. De inhoud van het taxatieverslag is beperkt. Het gaat uitsluitend om een afschrift van de gegevens die ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde (artikel 6 Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebepaling Wet WOZ).

Inhoud taxatieverslag

Het taxatieverslag bevat ten minste:

- de objectaanduiding
- de waarderelevante objectgegevens
- de motivering van de individuele afwijking ten opzichte van de referentieobjecten en de getaxeerde waarde.

Verstrekking waardegegevens - Waardevaststelling

Een derde die kan aantonen dat hij ten aanzien van zijn belastingheffing een gerechtvaardigd belang heeft bij de verkrijging van een waardegegeven, kan daarom verzoeken. Hij krijgt dan de vastgestelde WOZ-waarde, maar niet de onderbouwing (het taxatieverslag) van die waarde ([artikel 40, lid 1, Wet WOZ](#)). De vraag of er sprake is van een gerechtvaardigd belang dient dus beantwoord te worden.

Gerechtvaardigd belang - Waardevaststelling

De waardegegevens in het kader van de Wet WOZ worden alleen openbaar gemaakt indien er een fiscaal belang is. De Instructie gerechtvaardigd belang geeft aan dat er een afweging gemaakt moet worden tussen rechtsbescherming en privacy. Hierbij kan aansluiting gezocht worden bij de evenredigheidstoets die in het kader van de Awb moet worden gemaakt. Bij de verstrekking van waardegegevens (WOZ-waarden) wordt in de Instructie gerechtvaardigd belang onderscheid gemaakt tussen [woningen](#) en [niet-woningen](#).

Evenredigheidstoets

De voor één of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit mogen niet onevenredig zijn in verhouding tot het met het besluit te dienen doel. De rechtsbescherming van degene die om het waardegegeven verzoekt, moet dus worden afgewogen tegen het belang van de privacybescherming van degene om wiens waardegegeven het gaat.

Waardegegevens woningen - Waardevaststelling

Met betrekking tot woningen worden op verzoek 3 × 3 waardegegevens verstrekt, namelijk:

- 3 waardegegevens van vergelijkbare woningen uit de directe omgeving
- 3 waardegegevens van woningen uit een andere categorie
- 3 waardegegevens van woningen op andere locaties

Waardegegevens niet-woningen - Waardevaststelling

Bij niet-woningen wordt het verstrekken van waardegegevens per individueel geval bekeken. Door de specifieke objectkenmerken van niet-woningen leidt het waardegegeven van een andere onroerende zaak veelal niet tot een controle van de waarde van de onroerende zaak.

Model taxatieverslagen - Waardevaststelling

Taxatieverslagen woningen en niet-woningen

Er zijn drie model taxatieverslagen vastgesteld, te weten een voor woningen, een voor niet-woningen op basis van de vervangingswaarde en een voor niet-woningen op basis van huurkapitalisatie.

Rubrieken voor woningen en niet-woningen

De model taxatieverslagen bevatten vier rubrieken waarin het object wordt beschreven, te weten de rubrieken:

1. *Aanduiding woning/object*, waarin de adressering en de waardepeildatum zijn opgenomen
2. *Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie*, waarin naast de kadastrale percelen ook de oppervlakte(n) zijn vermeld
3. *Objectgegevens en Bijzondere kenmerken*, waarin het soort woning/object, het bouwjaar, de grootte, buurt en bijgebouwen (alleen bij woningen) en eventuele bijzondere kenmerken zijn vermeld
4. *Marktgegevens*, waarin de eventuele beschikbare verkoopgegevens van de aangeduide woning of verhuurgegevens/stichtingskosten van de aangeduide niet-woning zijn vermeld. Deze marktinformatie heeft betrekking op de periode vanaf vijf jaar voor de peildatum tot het moment van het verstrekken van het taxatieverslag. Als uit de marktanalyse is gebleken dat de marktinformatie geen goede indicatie geeft van de waarde in het economische verkeer, moet dit vermeld worden onder het kopje *Bijzondere omstandigheden*. Voor woningen is een aparte deelrubriek *Andere relevante marktgegevens*.

De model taxatieverslagen voor niet-woningen bevatten een extra rubriek, te weten:

1. *Opbouw taxatie en gecorrigeerde vervangingswaarde / kapitalisatie huurwaarde*.

Andere relevante marktinformatie

In deze deelrubriek van het model taxatieverslag woningen worden gegevens van drie verkochte woningen getoond, te weten het adres, het soort woning, de buurt, het bouwjaar, de grootte van de woning (exclusief bijgebouwen), grondoppervlakte, aanwezige bijgebouwen, verkoopprijs en verkoopdatum (transportdatum), reden voor een eventuele grote afwijking tussen verkoopprijs en vastgestelde waarde, en de vastgestelde waarde.

Criteria aan de drie vermelde verkochte woningen

De vermelde verkochte woningen moeten aan bepaalde criteria voldoen, volgens een drietrapsraket.

- In eerste instantie geldt dat de vergelijkbare woningen minimaal aan de volgende criteria moeten voldoen: in dezelfde buurt, van dezelfde categorie en een verschil in vastgestelde waarde van maximaal 35%.
- Als er minder dan drie verkochte woningen zijn die aan deze criteria voldoen, dan mogen de criteria worden verruimd door verkoopcijfers van dezelfde categorie in vergelijkbare buurten te vermelden of verkoopcijfers van vergelijkbare categorieën in dezelfde buurt. Het criterium van 35% blijft gelden. Tevens geldt de eis dat er minimaal 1 verkoopcijfer uit dezelfde buurt wordt vermeld.
- Als er nog steeds minder dan drie verkochte woningen zijn die aan de criteria voldoen, dan mogen in plaats van verkoopcijfers taxatiewaarden worden gebruikt, waarvoor de eerstgenoemde criteria gelden.

Opbouw taxatie

Het model-taxatieverslag niet-woningen bevat een rubriek *Opbouw taxatie*, waarin men kan weergeven hoe de waarde per onderdeel van het object is opgebouwd. Voorts is aangegeven welke waarderingsmethodiek men feitelijk heeft toegepast, te weten: kapitalisatie huurwaarde of de gecorrigeerde vervangingswaarde.

Bij de rubriek *Opbouw taxatie en kapitalisatie huurwaarde* gaat het per onderdeel om:

- aanduiding
- de grootte, bij voorkeur de bruto vloeroppervlakte

- het bouwjaar, indien afwijkend van het gehele object;
- de bruto huurwaarde per m²
- de totale huurwaarde
- de kapitalisatiefactor, afgerond op 1 decimaal
- de vastgestelde waarde
- voor parkeerplaatsen volstaat een vast bedrag per plaats, of de opmerking dat de huur inclusief de parkeerplaatsen is
- voor grond volstaat de opmerking dat de huur inclusief de grond is. Bij een surplus aan grond moet een vast bedrag per m² worden vermeld
- bijzondere voorzieningen worden als apart deel vermeld met mogelijk alleen een vastgestelde waarde
- specifieke waarderingsproblematiek, bijvoorbeeld asbest of bodemverontreiniging

Bij de rubriek *Opbouw taxatie en gecorrigeerde vervangingswaarde* gaat het per onderdeel om:

- aanduiding
- de grootte
- het bouwjaar, indien afwijkend van het gehele object
- de levensduur en/of resterende levensduur
- de vervangingswaarde per relevante eenheid
- technische restwaarde aan het einde van de levensduur, in procenten
- factor en aftrek (in procenten) voor technische veroudering
- factor en aftrek (in procenten) voor functionele veroudering met indien mogelijk uitsplitsing naar economische veroudering, verandering bouwwijze, doelmatigheid en excessieve gebruikskosten
- vastgestelde waarde
- bij het onderdeel grond, de oppervlakte en de prijs per m², zo nodig uitgesplitst naar benodigde grond en het surplus aan grond oppervlakte
- bijzondere omstandigheden, zowel positief als negatief, bijvoorbeeld bodemverontreiniging
- werktuigen waarvan de waarde buiten aanmerking is gebleven, worden aangeduid met de vermelding vastgestelde waarde nul

Taxatieverslag woningen in aanbouw

Woningen in aanbouw dienen gewaardeerd te worden met de [vervangingswaardemethode \(artikel 17, lid 4, Wet WOZ\)](#). Het taxatieverslag voor woningen in aanbouw wijkt dus af van het standaard taxatieverslag voor woningen. Er worden geen marktcijfers en verkoopinformatie van vergelijkbare objecten getoond. De opbouw van de taxatie volgt die van de gecorrigeerde vervangingswaarde, waarbij de technische en economische veroudering achterwege gelaten wordt. Deze zijn immers gelijk aan nul. Als extra worden per onderdeel het percentage gereed, de bijbehorende toestandspeldatum en de voor het percentage gereed gecorrigeerde waarde vermeld.

Uitgebreide taxatieverslagen

In de praktijk bevatten taxatieverslagen van woningen vaak meer dan de verplichte ingrediënten zoals deze zijn vastgelegd in het model taxatieverslag. Zeker in bezwaar- en beroepsfase worden uitgebreide taxatierapporten gegenereerd. Deze bevatten aanvullende informatie, zoals

- Foto's van het te waarden object en de vergelijkingsobjecten
- (Kadastrale) kaart van het te waarden object met de vergelijkingsobjecten
- Een scoringsrapportage waarin de mate van vergelijkbaarheid van het te waarden object en vergelijkingsobjecten wordt gekwantificeerd. Hierin worden alle kenmerken op een rij gezet die in de vergelijking een rol hebben gespeeld en hoe verschillen in de kenmerken bijdragen tot de uiteindelijke score.
- Een waardevergelijkingsrapport waarin verschillen in de waarden per eenheid tussen het te waarden object en de vergelijkingsobjecten worden verklaard aan de hand van de verschillen in de kenmerken. Een voorbeeld hiervan is dat de waarde per m³ woninginhoud van een 10% grotere woning bijvoorbeeld 2% lager is. Door systematisch alle waardebepalende kenmerken te vermelden wordt duidelijk welke verschillen in de kenmerken het meeste bijdragen aan verschillen in de prijs per eenheid.

- De waardeontwikkeling sinds de vorige prijspeildatum. Door expliciet ook de WOZ-waarde op de vorige prijspeildatum ook te vermelden, kan getoetst worden of de waardeontwikkeling in lijn is met de marktontwikkeling.
- Daarnaast kan een toelichting gegeven worden op de jaarlijkse waardebeoordeling en de daarbij gebruikte waarderingstechniek.

[Voorbeeld uitgebreid taxatieverslag](#)

© Reed Business b.v., Elsevier WOZ