

Hoe bepaalt de gemeente de waarde van een niet-woning?

Niet-woningen (winkels, kantoren etc.) taxeren we op de waarde in het economische verkeer of op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Volgens de Wet WOZ is de hoogste van die twee waarden de WOZ-waarde. Formeel gesproken moeten we voor een niet-woning dus twee waarden bepalen. Meestal is echter van tevoren wel duidelijk welke waarde het hoogst is. We hoeven dan niet twee taxaties te verrichten.

1. Waarde in het economische verkeer

Vergelijkingsmethode

Het begrip waarde in het economische verkeer betekent eenvoudig gezegd: de vrije verkoopwaarde van het pand. Met, huur, verhuur, hypotheek en andere zakelijke rechten (zoals erfpacht) wordt bij de WOZ-waardering geen rekening gehouden. Het pand moeten we waarderen alsof u het volledig eigendom van de niet-woning in handen heeft. Voor het vaststellen van de waarde in het economische verkeer gebruiken we vaak verkoopcijfers van vergelijkbare panden uit het kadaster. In het kadaster worden immers de meeste verkopen van onroerende zaken ingeschreven.

Huurwaardekapitalisatiemethode

Als we de waarde in het economische verkeer van niet-woningen bepalen, maken we vaak een vergelijking met huursommen van vergelijkbare panden. Van niet-woningen, zoals winkels en kantoren zijn veelal huurprijzen bekend. Deze huren analyseren we en vervolgens berekenen we een gemiddelde huurwaarde voor een bepaald type niet-woning. De huurwaarde vermenigvuldigen we met een kapitalisatiefactor. Deze factor drukt uit hoeveel maal de jaarhuurwaarde men bij verkoop bereid zou zijn te betalen voor het pand. Bij het bepalen van de factor houden we rekening met zaken als de rentestand, verzekering, belasting en beheerskosten. Deze berekenmethode wordt de huurwaardekapitalisatiemethode genoemd.

2. Gecorrigeerde vervangingswaarde

De gecorrigeerde vervangingswaarde is de herbouwwaarde van een object minus de afschrijvingen. In bijzondere gevallen kan er aanleiding zijn om de gecorrigeerde vervangingswaarde op de benuttingswaarde of de bedrijfswaarde te bepalen. Rijksmonumenten moeten volgens de Wet WOZ altijd op de waarde in het economische verkeer worden gewaardeerd.

Vervangingswaarde

De gecorrigeerde vervangingswaarde van een onroerende zaak bepalen we door uit te gaan van de herbouwwaarde van die zaak. Dit is het bedrag dat moet worden betaald om een vergelijkbaar nieuw object te bouwen. Vervolgens wordt technisch en functioneel op de herbouwwaarde afgeschreven.

Technische veroudering

Bij de berekening van de technische veroudering wordt lineair afgeschreven. Daarbij houden we rekening met de leeftijd van het pand, de verwachte levensduur (hoe oud kan het pand worden) en de restwaarde van het pand (wat is het pand nog waard aan het eind van de levensduur).

Functionele veroudering

Bij het bepalen van de functionele veroudering houden we rekening met

- economische veroudering: in hoeverre is er maatschappelijk gezien nog behoefte aan het pand
- verandering van bouwwijze: kan er nu goedkoper worden gebouwd
- belemmering in gebruiksmogelijkheden: kan het pand nog optimaal worden benut
- excessieve gebruikskosten: bijzondere onderhoudskosten van het pand

Grondwaarde

De gecorrigeerde vervangingswaarde van de grond die bij de onroerende zaak behoort, bepalen we als volgt: we gaan uit van de prijs die de gemeente in rekening brengt bij verkoop of uitgifte van die grond. Het moet dan gaan om grond met een vergelijkbare bestemming. Op de vervangingswaarde van de grond wordt niet afgeschreven.

Rijksmonumenten

Een aparte groep onroerende zaken vormen de Rijksmonumenten. Deze moeten volgens de Wet WOZ altijd op de waarde in het economische verkeer worden gewaardeerd. Niet alleen woningen kunnen Rijksmonument zijn, maar denk hierbij bijvoorbeeld ook aan een oud uniek grachtenpand, een kerk of een schouwburg.