

TE GEBRUIKEN WAARDEBEGRIJPPEN BIJ TAXATIE VAN ONROEREND GOED; januari 2001

Inleiding

Dit overzicht behandelt voornamelijk de definiëring van de meest voorkomende waardebegrippen, voor zover het gebruik daarvan door de NVM wordt aanbevolen. Het bevat verder een toelichting, die ingaat op het gebruik van het begrip of de achtergrond daarvan verduidelijkt.

Centraal in dit overzicht staat de eenduidigheid, waardoor de uitwisselbaarheid van de definiëring kan worden geoptimaliseerd, niet alleen voor NVM-taxateurs onderling, maar ook voor derden.

De definities zijn gerubriceerd naar het doel waarvoor ze gebruikt worden. De makelaar dient altijd in zijn taxatierapport tot uitdrukking te brengen in welk kader het geplaatst moet worden en aan te geven tot welk doel een waardebegrip is gebruikt, om mogelijke verwarring te voorkomen.

Voor de totstandkoming is dankbaar gebruik gemaakt van het boek '*Taxatieveer onroerende zaken*' van G.G.M. ten Have. Voor verdere verbijzondering van genoemde begrippen bevelen wij dit boek gaarne aan. Indien u te maken heeft met internationale activiteiten willen wij u op deze plaats attenderen op '*Approved European Property Valuation Standards*' van P. Champness dat in opdracht van TeGoVa is uitgegeven.

Opbouw definities

Bij de opbouw van de definities is meestal uitgegaan van de in de belastingrechtspraak voorkomende omschrijving van de 'waarde in het economische verkeer'. Deze definitie luidt: 'de waarde is gelijk aan de prijs (* zie ook toelichting) die bij aanbidding ten verkoop op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed'.

De drie kenmerken die in de meeste waardedefinities voorkomen zijn als volgt te onderscheiden:

- de verkoopmethodiek (onderhandse verkoop, executieverkoop, etc.);
- het gebruik van het onroerend goed (ontruimd, verhuurd, in eigen gebruik etc.);
- eventuele overige aspecten.

In definities van waardebegrippen dienen deze afzonderlijke drie kenmerken te worden ingebouwd om te komen tot de juiste specifieke definities.

Daarnaast zijn er meerdere waardedefinities vastgelegd in wetten, algemene maatregelen van bestuur en rechterlijke uitspraken. Deze definities liggen dus reeds vast. Voor zover zij veel worden gebruikt zijn ze in dit overzicht verwerkt. De opbouw van de reeds vastliggende definities is niet gelijk. Soms zijn deze niet volledig. Soms ook wordt in zo'n definitie ingegaan op de wijze waarop de hoogte van het te taxeren bedrag dient te worden bepaald. Dit in tegenstelling tot de definities die in dit overzicht worden aanbevolen. Het is de samenstellers van dit overzicht echter niet gegeven om deze in wetten vastgelegde definities eigenhandig te veranderen.

TE GEBRUIKEN WAARDEBEGRIJPPEN

A. Vrije markt

A1. Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik

De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

A2. Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat

De prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed.

A3. Gedwongen onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik

De prijs, die bij onderhandse verkoop binnen een beperkte verkooptermijn, bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

A4. Gedwongen onderhandse verkoopwaarde, in verhuurde staat

De prijs, die bij onderhandse verkoop binnen een beperkte verkooptermijn, bij aanbidding in verhuurde staat en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed.

A5. Executiewaarde vrij van huur en gebruik

De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

A6. Executiewaarde bij eigen gebruik

De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij ervan uitgegaan is dat de koper met het proces-verbaal van veiling ontruiming van het onroerend goed kan bewerkstelligen.

A7. Executiewaarde in verhuurde staat

De prijs, die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik bij aanbidding in verhuurde staat (met door de geldgever gegeven toestemming), door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

A8. Economische huurwaarde

De prijs, die bij aanbidding ten verhuur, op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

A9. Waarde in verpachte staat

De prijs, die bij een langdurige verpachting als bedoeld in de Pachtwet, op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

B. Wettelijke huurwaarde

B1. Wettelijke huurwaarde woonruimte

De prijs die bij verhuur van woonruimte maximaal redelijk wordt geacht op grond van de Huurprijzenwet woonruimte.

B2. Wettelijke huurwaarde BW 7a: 1624-bedrijfsruimte

De huurprijs voor een Burgerlijk Wetboek 7a: artikel 1624-bedrijfsruimte, exclusief de door de huurder aangebrachte verbeteringen, die berekend wordt, gelet op het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse die gedurende een referentieperiode van 5 jaar hebben gegolden en die herleid zijn volgens de algemene ontwikkeling van het prijspeil tot aan de laatste dag van de referentieperiode van 5 jaar.

B3. Pachtwaarde

De prijs die bij verpachting van agrarisch onroerend goed maximaal redelijk wordt geacht op grond van het pachtnormenbesluit.

C. Jaarrekening ondernemingen

C1. Opbrengstwaarde

Het bedrag waartegen een onroerend goed bestens kan worden verkocht, onder aftrek van de nog te maken kosten.

C2. Bedrijfswaarde

De waarde, ten tijde van de waardering, van het aan een onroerend goed of samenstel van onroerende goederen toe te rekenen deel van de netto omzet die kan worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf waartoe het dient of is bestemd.

C3. Vervangingswaarde

Het bedrag dat nodig zou zijn om in de plaats van een onroerend goed dat bij de bedrijfsuitoefening is of wordt gebruikt, verbruikt of voortgebracht, een ander onroerend goed te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft.

D. Inkomsten-, vermogens- en overdrachtsbelasting en successierecht

D1. Waarde in het economische verkeer

De prijs die, bij aanbidding ten verkoop op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

E. Wet WOZ

E1. Waarde in het economische verkeer (Wet WOZ; art 17 lid 2)

De waarde die aan het onroerend goed dient te worden toegekend, indien het volle en onbezwaarde eigendom

daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger het onroerend goed in de staat waarin het zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.

E2. Gecorrigeerde vervangingswaarde (Wet WOZ : art. 17 lid 3)

Het offer dat nodig is om een object weer in dezelfde staat aan te schaffen of te vervaardigen, gecorrigeerd met een afschrijving wegens technische en functionele veroudering - in aanmerking genomen de invloed van latere wijzigingen -, en rekening houdend met de aard en bestemming van het object, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking worden genomen.

F. Verzekering

F1. Herbouwwaarde

Het bedrag benodigd voor herbouw van het verzekerde gebouw onmiddellijk na het voorval op dezelfde plaats en met dezelfde bestemming.

TOELICHTING TE GEBRUIKEN WAARDEBEGRIPPEN

A. Vrije markt

Algemeen

*) De 'prijs' wordt tegenwoordig ook wel vervangen door het begrip 'meest waarschijnlijke prijs', waarmee bedoeld wordt de beste prijs die geboden zou worden op het moment van veronderstelde verkoop. De 'meest geschikte wijze' en 'na de beste voorbereiding' kunnen als volgt worden geïnterpreteerd: het onroerend goed dient zodanig op de markt aangeboden te worden dat de hoogste, redelijkerwijs te verwachten, prijs wordt verkregen. De lengte van de verkooptermijn kan variëren met de marktomstandigheden, maar moet voldoende zijn om het onroerend goed onder de aandacht van een adequaat aantal potentiële kopers te brengen. Er kunnen omstandigheden zijn die ertoe leiden dat de BTW moet meegerekend worden bij de taxatie volgens onderhandse verkoopwaarde. Dan moet dat expliciet in het taxatierapport worden opgenomen. Normaliter wordt gewaardeerd exclusief BTW en kosten koper. Dat laatste betekent dat de verschuldigde overdrachtsbelasting, alsmede de notariskosten en de kosten van de kadastrale overschrijving voor rekening van de koper komen. Het verdient aanbeveling bij specifiek onroerend goed (veelal bedrijfs-onroerend goed), waarbij de waarde mede afhankelijk is van het rendement dat daarin behaald kan worden, duidelijk aan te geven of het een waarde bij 'soortgelijk doorlopend gebruik' betreft. In een dergelijk geval zal een (verkorte) rendementscontrole uitgevoerd dienen te worden.

A1. Onderhandse verkoopwaarde, vrij van verhuur en gebruik

Dit waardebegrip wordt gebruikt in alle gevallen dat een onroerend goed wordt aangeboden op de vrije markt, waarbij het onroerend goed geleverd wordt vrij van gebruik en huurrechten.

A2. Onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat

De waarde wordt vastgesteld ervan uitgaande dat het onroerend goed verhuurd is, c.q. verhuurd zal worden. Daarbij is een uitsluiting gemaakt voor de huurder.

Deze waarde is niet altijd gelijk aan de 'beleggingswaarde', welk begrip overigens wordt afgeraden.

A3. Gedwongen onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik

Deze gedwongen onderhandse verkoopwaarde is opgenomen als afwijking op de bij A1 genoemde optimale onderhandse verkoopwaarde. Met name bij agrarisch- en bedrijfs-onroerend goed bestaat de behoefte om te kunnen verbijzonderen naar een verkorte verkooptermijn, doorgaans in situaties waarbij het initiatief tot taxatie uitgaat van een derde (zoals een financier, etc.).

A4. Gedwongen onderhandse verkoopwaarde, in verhuurde staat

Deze gedwongen onderhandse verkoopwaarde is opgenomen als afwijking op de bij A2 genoemde optimale onderhandse verkoopwaarde. Met name bij agrarisch- en bedrijfs-onroerend goed bestaat de behoefte om te kunnen verbijzonderen naar een verkorte verkooptermijn, doorgaans in situaties waarbij het initiatief tot taxatie uitgaat van een derde (zoals een financier, etc.).

A5. Executiewaarde vrij van huur en gebruik

De 'executiewaarde vrij van huur en gebruik' geldt als er sprake is van een ontruimde aanbidding. Bij taxatie ten behoeve van een nog te verstrekken financiering zal gewoonlijk A6 gebruikt worden.

A6. Executiewaarde bij eigen gebruik

Deze waarde zal gewoonlijk gebruikt worden bij een taxatie ten behoeve van een nog te verstrekken financiering.

A7. Executiewaarde in verhuurde staat

Bedoeld is de situatie dat de geldgever/hypotheeknemer toestemming heeft gegeven voor de verhuur, of dat een vergelijkbare situatie bestaat, bijvoorbeeld indien het te taxeren object ten tijde van de hypotheekvestiging reeds verhuurd was. De huurder geniet in een dergelijk geval huurtermijnbescherming en behoeft niet te ontruimen.

A8. Economische huurwaarde

Dit waardebegrip wordt gebruikt er vanuit gaande dat een onroerend goed wordt aangeboden op de vrije huurmarkt.

A9. Waarde in verpachte staat

Bij verpachting als bedoeld in de Pachtwet.

B. Wettelijke huurwaarde

B1. Wettelijke huurwaarde woonruimte

Deze waarde wordt verkregen door de toepassing van het zogenaamde puntensysteem ingevolge de Huurprijzenwet Woonruimte.

B2. Wettelijke huurwaarde BW 7a: 1624-bedrijfsruimte

Ingevolge de artikelen BW 7a: 1626 lid 3, 1631a lid 8, 1632a en 1633 lid 4 is een huurprijsvaststellingsmethode opgenomen die beantwoordt aan de genoemde definitie.

C. Jaarrekening ondernemingen

Algemeen

Deze drie waardebegrippen zijn een uitwerking van het begrip ‘actuele waarde’, zoals genoemd in artikel 384 lid 4, boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

C1. Opbrengstwaarde

Deze waarde is van toepassing indien het activa betreft die opbrengsten opleveren zonder dat zij in de bedrijfsuitoefening worden gebruikt of verbruikt. Anders gezegd: activa die geheel los van de feitelijke bedrijfsuitoefening worden geëxploiteerd (zogenaamde ‘zelfstandige vruchtdragers’ bijvoorbeeld onroerend goed als beleggingsobject).

Tevens is deze waarde toe te passen indien het activa betreft die wel dienstbaar waren aan de bedrijfsuitoefening doch de bedrijvigheid waartoe deze activa dienden, inmiddels is beëindigd of terstond wordt beëindigd. Het begrip ‘opbrengstwaarde’ werd vroeger veel aangeduid met ‘directe opbrengstwaarde’.

C2. Bedrijfswaarde

Het fiscale begrip bedrijfswaarde heeft een eigen betekenis, als gevolg van een arrest van de Hoge Raad. De bedrijfswaarde als omschreven kan men ook de indirecte opbrengstwaarde noemen, dit in tegenstelling tot de directe opbrengstwaarde (zie C1).

Het gaat bij de bedrijfswaarde om de plaats van het onroerend goed in het geheel en om de bijdrage die het onroerend goed levert aan de productie. Een makelaar is in het algemeen niet opgeleid om de bedrijfswaarde van een bedrijfsonroerend goed te kunnen vaststellen. Hij heeft daarvoor de expertise van derden nodig, bijvoorbeeld een accountant.

Ten aanzien van een onderneming tot exploitatie van onroerende goederen kan dit anders liggen. Bij een dergelijke onderneming kan de makelaar waarden volgens de marktwaarde. De rechter heeft beslist dat de bedrijfswaarde gelijk is aan de vervangingswaarde, waarin toekomstige opbrengsten uit hoofde van de exploitatie en bij verkoop zijn verdisconteerd, verhoogd met de overdrachtskosten waaronder de overdrachtsbelasting. Het afwaarderen tot de bedrijfswaarde is alleen toegestaan indien in de waarderingsregel het waarden op de lagere bedrijfswaarde is opgenomen. Het bedrag van de afwaardering komt ten laste van de winst. Bij afwaarderen op de bedrijfswaarde vervalt de normale afschrijving totdat - gesteld dat die zou zijn toegepast - de bedrijfswaarde is bereikt. De normale afschrijving dient extracomptabel te worden bijgehouden. Bij latere waardestijging dient winst te worden genomen tot maximaal

C3. Vervangingswaarde

De ‘vervangingswaarde’ moet worden toegepast indien de bedrijvigheid waartoe het onroerend goed dient (in beginsel) wordt voortgezet en er geen besluit genomen is om het betrokken onroerend goed af te stoten en niet te

vervangen door een onroerend goed dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft.

De 'vervangingswaarde' is, in het kader van de toepassing van de 'actuele waarde' in de jaarrekening, de meest toe te passen waardering indien het aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa betreft, zoals fabrieksgebouwen en typisch aan specifieke bedrijfsuitoefening aangepaste bedrijfspanden, doch tevens bij kantoorpanden en dergelijke ten behoeve van de eigen bedrijfsuitoefening van de onderneming.

Als de oude omschrijving 'bedrijfswaarde' of 'going-concernwaarde' is bedoeld, gebruik dan het begrip 'vervangingswaarde' dat immers een duidelijke, wettelijke grondslag kent. Hoewel deze wet bedoeld is voor waardering van de jaarrekening, sluit dit niet uit dat deze waarde gebruikt wordt voor andere doeleinden, bijvoorbeeld voor het verrekenen van de waarde van een bedrijf bij uittreding van een firmant. Zie in dit verband ook de opmerkingen bij de toelichting op A) over 'soortgelijk doorlopend gebruik'.

D. Inkomsten-, vermogens- en overdrachtsbelasting en successierecht

D1. Waarde in het economische verkeer

Een uitvoerige behandeling van dit begrip kan men vinden in hoofdstuk VIII.E van het Praktijkboek Onroerend Goed over 'Waarde in het economische verkeer' geschreven door mr. L. Wolfsbergen. Uitgangspunt voor de bepaling van de 'waarde in het economische verkeer' zoals hier gedefinieerd is de 'onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik'. Veel factoren die de hoogte van de waarde bepalen kunnen niet vrij naar het oordeel van de taxateur worden geschat (vb: 60%-fictie bij eigen bewoning).

E. Wet WOZ

E1. Waarde in het economische verkeer (Wet WOZ: art 17 lid 2)

Het unieke aan dit waardebegrip zijn de twee ficties; de overdrachtsfictie en de verkrijgingsfictie. Ten aanzien van de overdrachtsfictie moet er bij de taxatie wél rekening worden gehouden met erfdiensbaarheden, rechten die daarmee op één lijn zijn te stellen (vb: anti-speculatiebeding) en door de wet gestelde beperkingen (vb: kapverbod).

E2. Gecorrigeerde vervangingswaarde (Wet WOZ : art. 17 lid 3)

Het offer dat nodig is om een object weer in dezelfde staat aan te schaffen of te vervaardigen, wordt ook wel vervangingswaarde genoemd.

Ten aanzien van de functionele veroudering wordt er in lid 4 van de Wet WOZ een bijzondere bepaling opgenomen voor de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde voor niet-woningen die bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

Bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet rekening worden gehouden met de economische situatie in de branche waartoe het bedrijf dat het onroerend goed gebruikt, behoort. Deze economische situatie in de branche is ook bepalend voor de 'maatschappelijke behoefte' aan het object en daarmee voor de factor voor functionele veroudering.

Voor deze gecorrigeerde vervangingswaarde wordt het begrip bedrijfswaarde gehanteerd. De bedrijfswaarde is wel afhankelijk van de economische situatie in een branche, maar niet direct van de economische situatie in een individueel bedrijf. Het begrip bedrijfswaarde in het kader van de Wet WOZ onderscheidt zich daarmee van het fiscale begrip bedrijfswaarde en bedrijfswaarde volgens de jaarrekening. Slechte bedrijfsvoering heeft geen invloed op de waarde in het kader van de Wet WOZ.

De gecorrigeerde vervangingswaarde wordt altijd gewaardeerd inclusief de waarde van de bij het onroerend goed behorende grond. De grondwaarde is de prijs die de gemeente hanteert bij de uitgifte van grond met een betreffende bestemming op een vergelijkbare locatie en rekening houdend met de grootte van de kavel.

NB: In het kader van de Wet WOZ wordt bij woningen in alle gevallen getaxeerd tegen de waarde E1. Bij niet-woningen daarentegen wordt in alle gevallen getaxeerd tegen de waarde E1 en de waarde E2. De hoogste waarde geldt. Een uitzondering hierop vormen de onroerende goederen die zijn ingeschreven in één van de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers van beschermde monumenten.

F. Verzekering

F1. Herbouwwaarde

Het gaat hier uitsluitend om de opstallen die geheel of gedeeltelijk door brand of ander verzekerd gevaar zijn vernietigd en opnieuw moeten worden herbouwd.

Wat onder 'gebouw' en 'voorval' moet worden verstaan valt uit de polis bij verzekering op te maken.

De taxateur dient in het taxatierapport aan te geven of het bedrag al of niet met BTW, fundering, inrichting, bestanddelen, etc. is.