

# samen in business



Bedrijvenlocatie langs A7 bij Heerenveen. (foto: Simon van der Woude)

## WOZ-waarde steeds belangrijker voor commercieel vastgoed

De WOZ-waarde krijgt een steeds breder gebruik in de wereld van commercieel vastgoed. Zo werkt de waarde door in de onroerendezaakbelasting en allerlei andere gemeentelijke heffingen. Minder bekend is dat de WOZ-waarde groeiende invloed heeft op de fiscale afschrijving en eventuele kredietaanvragen.

De WOZ-waarde is een hot issue. 'Nadat kortgeleden de jaarlijkse WOZ-beschikking bij ondernemers in de bus viel, heb ik veel vragen gehad,' zegt NVM-bedrijfsmakelaar Mikloos Knijff van Noordland Makelaars uit Drachten. Uit de reacties van opdrachtgevers en relaties werd één ding duidelijk. Niet alleen de onroerendezaakbelasting is gestegen, maar ook de WOZ-waarde. 'Op zich is dat vreemd. De prijzen van vastgoed zijn namelijk over vrijwel de hele linie gedaald. Je zou dus ook een lagere WOZ-waarde verwachten.

Te hoge WOZ-taxaties zijn er volgens Knijff vooral bij grote, leegstaande objecten en incurante

objecten. Maar ook bij kleinere, courante objecten komen uitschieters voor. 'Naar boven welteverstaan.'

De Drachtster bedrijfsmakelaar adviseert ondernemers om bij een te hoge WOZ-waarde altijd bezwaar te maken. De waarde werkt namelijk niet alleen door in de onroerendezaakbelasting, maar speelt ook een belangrijke rol bij de maximale afschrijving van het pand (zie kader Beperkte afschrijving vastgoed).

Volgens Knijff ontstaat er nog wel eens discussie met de taxateurs van de Belastingdienst. Bijvoorbeeld bij het taxeren voor de successie of voor de overdracht

van Box 1 naar Box 3. 'Regelmatig zie ik dan een WOZ-waarde die ver boven de huidige marktwaarde ligt. Wanneer de eigenaar hier tegen geen bezwaar heeft gemaakt, stelt de taxateur van de Belastingdienst dat de eigenaar zich heeft geconformeerd aan deze waarde. De gesprekken over een meer marktconforme waarde in de vaststellingsovereenkomst verlopen dan een stuk stroever.'

Vaak bespeurt Knijff bij eigenaren van vastgoed een redelijk laconieke houding over een te hoge WOZ-waarde. 'Ze vinden het allemaal veel gedoe en menen dat het directe economische belang gering is. Maar met het bovenstaande in het achterhoofd is het wellicht toch verstandig de WOZ-beschikking eens kritisch te bekijken. In ieder geval is het zinvol het taxatieverslag op te vragen.'

Mikloos Knijff  
Noordland Makelaars



## Lagere WOZ-waarde bij leegstand

Bij het vaststellen van de WOZ-waarde voor commercieel vastgoed hanteren gemeenten de waarde in verhuurde staat. Wanneer ze deze waarde corrigeren naar lege staat gaat het vaak mis. Het waardeverschil tussen verhuurd en onverhuurd vastgoed is op dit moment heel groot. Gemeenten houden daar vaak onvoldoende rekening. Met als gevolg een WOZ-waarde die niet correspondeert met de reële waarde. Bij onverhuurd

vastgoed is het daarom zeker de moeite waard om een erkend BOG-taxateur in te schakelen voor een second-opinion.

Staat commercieel vastgoed langdurig leeg? Voor de gemeente kan het aanleiding zijn de WOZ-waarde in de jaarlijkse beschikking te verlagen. Maar doordat de gemeentelijke heffingen in de meeste gevallen zijn gestegen, betaal je als ondernemer per saldo toch meer belasting.

## Beperking afschrijving vastgoed

Sinds vijf jaar geldt voor ondernemingen bij de heffing van vennootschaps- en inkomstenbelasting een afschrijvingsbeperking voor gebouwen. De bodemwaarde die voor deze afschrijvingsbeperking geldt, is gebaseerd op de WOZ-waarde. Een hogere WOZ-waarde heeft dus een hogere bodemwaarde en daarmee een lagere afschrijving tot gevolg.

De hoogte van de bodemwaarde is afhankelijk van de bestemming. Voor een eigenaar-gebruiker van een gebouw geldt een bodemwaarde van 50 procent van de WOZ-waarde. Hierdoor is afschrijving op vastgoed in veel gevallen niet meer mogelijk. De boekwaarde van gebouwen is immers vaak lager dan de helft van de WOZ-waarde.

Meer weten? Raadpleeg een van de NVM-bedrijfsmakelaars in deze krant of kijk op [www.fundainbusiness.nl/bedrijfsmakelaars](http://www.fundainbusiness.nl/bedrijfsmakelaars)