

## Handreiking waarderen naar toestandsdatum 1-1-2021 vanwege corona-maatregelen

### 1. Inleiding

Corona heeft in beginsel geen effect op de WOZ-waardebepaling voor waardepeildatum 1 januari 2020. Er is één bijzondere situatie dat er wel een effect kan zijn van de door de overheid getroffen covid-19 maatregelen op de WOZ-waarde op waardepeildatum 1 januari 2020. Dat betreft de situatie dat de WOZ-waarde bepaald moet worden naar de toestandspeldatum 1 januari 2021, als gevolg van een bijzondere omstandigheid zoals genoemd in artikel 18 Wet WOZ.

In een [advies](#) van het Erasmus Studiecentrum voor Belastingen Lokale Overheden (ESBL) is dit uitgewerkt met verwijzing naar relevante covid-19 maatregelen en categorieën WOZ-objecten waarvoor dit mogelijk geldt. Het gaat om de sluiting of het opleggen van gebruiksbeperkingen van onder meer: restaurants en cafés, concertzalen, bioscopen, uitgaansgelegenheden, sportaccommodaties, dorpshuizen, musea en theaters e.d.. Zie ook het [bericht](#) op de website van de Waarderingskamer.

In deze notitie geven we een handreiking hoe gemeenten bij de genoemde objectsoorten de waarde-involed van de gebruiksbeperkingen op de toestandsdatum 1-1-2021 kunnen bepalen. En hoe ze de bijgestelde waarden in procedures kunnen verdedigen. Evenals het ESBL en de Waarderingskamer gaan we er hierbij vanuit dat waardering op toestandsdatum in verband met covid-19 maatregelen enkel van toepassing kan zijn binnen de categorie niet-woningen. Voor woningen geldt de hoofdregel van waardering op waardepeildatum 1-1-2020.

In zijn algemeenheid geldt dat vastgoed een langetermijninvestering is. De covid-19 maatregelen raken met name de exploitant van het vastgoed. Soms ook de belegger (in de vorm van tijdelijke huurderwing/kwijtschelding/leegstand) of de eigenaar/gebruiker. Maar in alle gevallen tijdelijk. Het heersende marktbeeld is dat iedereen de specifieke corona-maatregelen ziet als een tijdelijke dip in de exploitatie of huuropbrengsten. Zodra dat weer veilig kan, zullen mensen weer meer gaan reizen, kopen, etc. Eén slecht jaar als gevolg van externe omstandigheden (niet als gevolg van onderliggende economische problemen) zal de waarde van vastgoed niet sterk beïnvloeden. Helaas is het aantal transacties op dit moment beperkt en is de waarde-involed dus lastig uit de markt af te leiden.

In de landelijke taxatiewijzers voor waardepeildatum 1 januari 2020 is geen rekening gehouden met corona-maatregelen.

De vraag is op welke wijze een taxateur de waarde-involed van de gebruiksbeperkingen op de toestandsdatum alsnog kan verdisconteren in de vast te stellen WOZ-waarde voor het kalenderjaar 2021. Dit wordt hierna in onderdeel 2 uitgewerkt voor incurante objecten en in onderdeel 3 voor courante objecten.

### 2. Waarde-involed corona-beperkingen voor incurante objecten

#### Functionele correctie wegens gebruiksbeperkingen

Incurante objecten waarvan het gebruik door specifieke coronamaatregelen is beperkt, zoals musea, theaters e.d. worden op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde gewaardeerd.

De corona-maatregelen die het gebruik van een object beperken of uitsluiten raken de functionaliteit van het vastgoed. Op basis van de huidige ontwikkelingen van de corona-crisis is het reëel om er van uit te gaan dat het gebruik naar verwachting beperkt wordt voor een periode van maximaal één jaar. De

mate van beperking zal in die periode verschillen. Er zijn korte periodes van volledige sluiting en andere periode met beperking van aantal bezoekers en perioden met bepaalde gebruiksvoorschriften. Met een functionele correctie gericht op de beperkte periode kan de taxateur hiermee rekening houden. In feite kan de taxateur pas op 1 januari 2021 definitief de situatie beoordelen.

Op basis van de huidige inzichten en de getroffen coronamaatregelen kan een taxateur ruimhartig als uitgangspunt nemen dat in geheel 2021 gebruiksbeperkingen blijven bestaan. Uitgaande van een gebruikelijke beschouwingsperiode van de exploitatie van een onroerende zaak van 10 jaar, betekent dit een extra functionele correctie wegens belemmering gebruik van maximaal 10% (1 jaar/10 jaar) vanwege de belemmering van de gebruiksmogelijkheden. De correctie heeft alleen betrekking op de opstal, de waarde van de grond blijft gehandhaafd. De invloed op de eindwaarde is dus minder dan 10%. Als we ervan uitgaan dat de grond gemiddeld circa 40% van de eindwaarde uitmaakt is de invloed op de eindwaarde dus gemiddeld 6%.

Het is een afweging van de gemeente om de functionele correctie naar eigen inzicht toe te passen. Daarbij is ook de bewijslastverdeling bij procedures over de WOZ-waarde bij de belastingrechter van belang. In een procedure over de door de gemeente toegepaste correctie is het aan belanghebbende om aannemelijk te maken dat de correctie groter moet zijn dan de gemeente heeft toegepast. Dit gegeven – mede gelet op de gevolgen voor een kostenveroordeling – zou ervoor pleiten om de inschatting van de functionele correctie eerder wat ruimer dan wat krapper toe te passen.

#### Verschillen in gebruiksbeperkingen en functionele correctie

De gebruiksbeperkingen zijn niet voor alle betrokken objectsoorten even ingrijpend. En ondersteuning door rijk en gemeenten beperkt de schade van de gebruiksbeperkingen.

Evenementenlocaties voor grote aantallen bezoekers zijn sinds maart dicht, terwijl musea, dierentuinen en theaters nu weer beperkt open zijn. En een maximum van 30 bezoekers raakt een klein museum veel minder dan een theater met een capaciteit van 1000 bezoekers. Via een aanpassing van de functionele correctie kan een taxateur met deze verschillen rekening houden.

#### DCF-berekening voor onderbouwing functionele correctie

Gemeenten kunnen bij theaters en musea e.d. informatie opvragen bij belanghebbenden om de functionele correctie te onderbouwen met een discounted cashflow (DCF)-berekening. In de bijlage bij deze notitie zijn DCF-berekeningen opgenomen voor een klein theater, een groot museum, een sportcomplex en een bioscoop. Uit deze berekeningen blijkt dat bij objecten die door hun omvang sterker geraakt worden door de gebruiksbeperkingen en die te maken hebben met hoge exploitatielasten, zoals bioscopen en grotere theaters niet kan worden volstaan met een functionele correctie wegens belemmering gebruik van maximaal 10%. Hier is maatwerk nodig. Wij raden gemeenten aan om in afwachting van de informatie die nodig is voor de DCF-berekeningen de afronding van de waardering van deze grotere objecten nog uit te stellen.

## **2. Waarde-impact corona-beperkingen voor courante niet-woningen**

Ook voor courante objecten als restaurants, discotheken en bars e.d. zal een gemeente de waarde-impact van de (deels onzekere) gebruiksbeperkingen moeten inschatten, terwijl er naar verwachting heel weinig bruikbare markttransacties zijn rond de toestandsdatum waarmee een taxateur de waarde-impact goed kan onderbouwen. Het is aan te raden om ook bij objecten waarbij aanleiding bestaat om uit te gaan van waardering op toestandsdatum de waardebepaling nog even uit te stellen om meer marktinformatie te verzamelen in de periode na 1 januari 2021.

Ook bij courante niet-woningen is aan te raden als referentie te kijken naar een maximum periode dat sprake is van een gehele of gedeeltelijke sluiting. De totale periode van beperkingen zal daarbij ook hier maximaal één jaar zijn en in deze periode kan er invloed zijn op de ontvangen huren en omzetten en daarmee op de waarde.

De gebruiksbeperking kan een gemeente op basis van dit uitgangspunt verdisconteren in huurkortingen. In bijgaande DCF-berekening voor een restaurant is uitgegaan van een huurvrije periode in 2021 van 6 maanden. Dit resulteert tot een 4% lagere waarde.

Daarbij is natuurlijk een aandachtspunt dat bij het "onderhandelen" over een eventuele huurkorting de ondernemer geen onderscheid maakt tussen de invloed die hij ervaart van de opgelegde maatregelen en van de economische situatie. Formeel mag bij de WOZ-taxatie voor de WOZ-waarden in 2021 alleen gekeken worden naar het gebruiksbeperkende effect van de directe maatregelen zoals verplichte sluiting en dergelijke.

De ervaring laat zien dat ook in de horeca, waar het meest direct sprake is van specifieke maatregelen er maar heel beperkt huurkortingen worden verleend. De ruimte die aan ondernemers wordt geboden door de verhuurder liggen vaker op het terrein van "later betalen" dan op het niveau van een huurverlaging of het geven van één of meer huurvrije maanden.

De correctie op toestandsdatum ziet enkel op de specifiek voor de onroerende zaak geldende door de overheid opgelegde gebruiksbeperkingen als onderdeel van de aanpak tot verspreiding van covid-19.

Voor zover er wel marktransacties rond de toestandsdatum zijn dan kunnen die worden gebruikt om te beoordelen of de toegepaste correcties niet te hoog zijn. Steeds moet echter gerealiseerd worden dat deze transacties niet alleen beïnvloed zijn door de specifieke beperkingen voor de desbetreffende onroerende zaak (en daarmee wordt rekening gehouden in de WOZ-waarde voor 2021), maar ook door de gewijzigde algemene economische omstandigheden (en daarmee houdt de gemeente geen rekening, omdat de gemeente moet taxeren naar de waardepeildatum 1 januari 2020).

### 3. Waarde-invloed corona-beperkingen voor courante niet-woningen

Gemeenten kunnen voor de corona-beperkingen de volgende richtlijnen hanteren:

Objectsoort	waardeinvloed
restaurants en cafés	maximaal 4% corrigeren op de eindwaarde
concertzalen, bioscopen, uitgaansgelegenheden, grotere theaters en congreslocaties	maatwerk
sportaccommodaties, zwembaden, sportkantines, sportclubs	maximaal 10% functionele correctie wegens belemmering gebruik
hogescholen en universiteiten	maatwerk
stadions	maatwerk
musea, bibliotheken, kleine theaters, dorpshuizen	maximaal 10% functionele correctie wegens belemmering gebruik
nertsenfokkerijen	maatwerk
dierentuinen, pretparken	maatwerk

