

Gecorrigeerde vervangingswaarde sluit een waardering op restwaarde niet uit

Samenvatting

Stichting X (belanghebbende) is eigenaar van een sportcomplex met kantine, kleedruimten, tribune, kassagebouw, opslagruimte, voetbalvelden van gras en kunstgras en overige infrastructuur (hierna: het complex). De oudste delen van het complex zijn gebouwd in 1968. Voor Hof Arnhem-Leeuwarden was in geschil of de gecorrigeerde vervangingswaarde als bedoeld in artikel 17, lid 3, Wet WOZ, van het complex per 1 januari 2016 (hierna: de peildatum), moet worden gesteld op de restwaarde.

Het Hof heeft geoordeeld dat de Heffingsambtenaar terecht een lagere correctie voor de technische veroudering heeft toegepast dan uit de taxatiewijzer voortvloeit, waardoor de waarde van het complex hoger uitkomt dan de restwaarde. Daarbij heeft het Hof onder meer acht geslagen op het bepaalde in de Taxatiewijzer Algemeen, de omstandigheid dat de taxateur de onroerende zaak in- en uitpandig heeft opgenomen en de ter zitting van het Hof getoonde foto's van de kantine.

Tegen dit oordeel heeft X cassatieberoep ingesteld en de Hoge Raad verklaart dit gegrond. De gecorrigeerde vervangingswaarde strekt ertoe de waarde zodanig vast te stellen dat niet meer wordt belast dan het bedrag waarvoor de eigenaar een zaak zou kunnen verwerven die voor hem hetzelfde nut oplevert als de te waarderen zaak (zie HR 5 juni 1996, 30.314, ECLI:NL:HR:1996:BI5433). Dat sluit een waardering op restwaarde niet uit. De zaak is verwezen naar Hof Den Bosch.

NOOT

De technische veroudering en de Wet WOZ

Aan het hoofdstuk 'Hoe om te gaan met de technische veroudering binnen de gecorrigeerde vervangingswaarde' kan een paragraaf worden toegevoegd. Of liever gezegd een subparagraaf. In dit arrest wordt bevestigd dat de gecorrigeerde vervangingswaarde de waarde vertegenwoordigt die de onroerende zaak voor de eigenaar/gebruiker in economisch opzicht heeft en dat deze waarde wordt gevonden door uit te gaan van de veronderstelling dat voor die zaak een markt zou zijn waarop de eigenaar/gebruiker niet alleen als verkoper zou opereren, maar tevens als koper die de zaak zou willen verwerven met handhaving van aard en bestemming ervan. In artikel 4, lid 2, Uitv.reg. WOZ is over de waardering aangegeven:

'De gecorrigeerde vervangingswaarde wordt vastgesteld door bij de waarde van de grond van de onroerende zaak op te tellen de waarde van de opstal van de onroerende zaak. (...) De waarde van de opstal wordt gesteld op de kosten die herbouw van een vervangend identiek object zouden vergen, gecorrigeerd met een factor wegens technische veroudering gebaseerd op de verstreken en de resterende gebruiksduur en met inachtneming van de restwaarde, en gecorrigeerd met een factor wegens functionele veroudering gebaseerd op economische veroudering, verouderde bouwwijze, ondoelmatigheid en excessieve gebruikskosten.'

Technische levensduur en restwaarde

Over de technische levensduur wordt in de parlementaire toelichting opgemerkt: 'De correctie wegens technische veroudering vindt plaats op grond van de verwachte levensduur van het object en de residuwaarde die het object aan het einde van die levensduur zal hebben.'¹

Tevens is aangegeven dat 'eventuele bouwtechnische problemen dan wel verbeteringen en vernieuwingen welke zich later met betrekking tot het object voordoen impact kunnen hebben op levensduur en de daarbij behorende restwaarde'.²

Bovengenoemde impliceert naar mijn mening dat als bij een object normaal regulier onderhoud plaatsvindt (en geen verbeteringen en vernieuwingen, en zich geen bouwtechnische problemen

voordoelen) aan het einde van de vooraf ingeschatte levensduur de restwaarde bereikt zal zijn. Hof Amsterdam³ heeft naar mijn mening overeenkomstig geoordeeld:

‘De levensduur en restwaarde zijn rekenkundige maatstaven die bij aanvang van de gebruiksperiode moeten worden aangelegd ten behoeve van het op evenwichtige wijze verdelen over die periode van de kosten van het pand. Vele onzekerheden spelen daarbij een rol, hetgeen een exacte bepaling van wat rechtens juist is, moeilijk maakt en noopt tot schattingen. De restwaarde van een pand representeert de waarde die het pand heeft aan het eind van de geschatte levensduur daarvan en wel zodanig dat het pand alsdan nog juist bruikbaar is voor het doel waarvoor het is gesticht. Daarbij is niet uitgesloten dat het pand na afloop van de geschatte levensduur, bijvoorbeeld dankzij goed onderhoud, nog bruikbaar blijkt, doch in dat geval zal voortzetting van het gebruik regelmatig tot onderhouds- en investeringskosten nopen zonder dat dit tot een verdere waardedaling van het pand in zijn oorspronkelijke staat leidt. Dit geldt in gelijke mate indien het pand wordt onderscheiden naar de elementen ruwbouw, afbouw en installaties.’ De hiertegen door de gemeente aangevoerde klacht in het cassatieberoep, is door de Hoge Raad afgedaan met artikel 81 Wet RO.⁴

Waar ontstaat nu het probleem?

In de Taxatiewijzer Algemeen⁵ worden de kengetallen weergegeven van de levensduren en daarbij behorende restwaarden. Indien een onroerende zaak het einde van de levensduur benadert, passen gemeenten vaak een verlengde levensduur toe. Daarbij wordt de vooraf ingeschatte restwaarde (die behoort bij de vooraf ingeschatte levensduur) gehandhaafd. Dat betekent dat de restwaarde uitsluitend wordt bereikt aan het einde van de verlengde levensduur. Dit gaat naar de mening van veel onroerendezaak eigenaren een stap te ver. Ik heb dit uitgangspunt met inachtneming van het bovenstaande ook niet goed begrepen.

Technische veroudering en onderhavige casus

In deze zaak oordeelde het Hof⁶ in r.o. 4.11:

‘Wanneer de eigenaar/gebruiker niet langer de onroerende zaak naar zijn aard en bestemming kan gebruiken, levert deze voor hem geen nut meer op. Op dat moment eindigt de levensduur die relevant is voor het bepalen van de correctie wegens technische veroudering. De levensduur bij toepassing van de gecorrigeerde vervangingswaarde moet daarom op de peildatum worden bepaald op de periode dat de onroerende zaak nog gebruikt kan worden in overeenstemming met de aard en de bestemming die de eigenaar/gebruiker daaraan heeft gegeven.’

Het oordeel van de Hoge Raad dat het Hof hierbij uitgaat van een onjuiste rechtsopvatting onderschrijf ik. De levensduur is niet de termijn waarop de onroerende zaak naar aard en bestemming geen nut meer oplevert. Het uitgangspunt is dat de onroerende zaak aan het einde van de levensduur nog juist bruikbaar is voor het doel waarvoor het is gesticht. Dit is niet per se overeenkomend.

Omdat naar mijn mening een oordeel over de (verlengde) levensduur onherroepelijk samenhangt met de bijbehorende restwaarde is het jammer dat de Hoge Raad in r.o. 2.3.4 vervolgens uitsluitend aangeeft dat een aanpassing van de technische afschrijving of restwaarde van een onroerende zaak kan plaatsvinden, bijvoorbeeld indien achteraf blijkt dat de daarvoor eerder gehanteerde uitgangspunten onjuist zijn. Het zou de praktijk veel helpen als de Hoge Raad hierover zijn licht had laten schijnen.

Al met al betekent het dat de discussie over de technische veroudering helaas nog niet ten einde zal zijn; wij wachten af of en wanneer wij het hoofdstuk daadwerkelijk kunnen sluiten.

Olga Menger
Deloitte

Rubriek(en)

Lokale heffingen

NFLT-term(en)

[GVW \(waardebepaling\)](#)

[Waardeonderbouwing](#)

[Niet-woningen](#)

Wetsartikel(en)
17, lid 3, Wet WOZ

Belastingjaar
2016

Instantie
HR

Auteur
[Olga Menger](#)

Datum instantie
31 januari 2020

Rolnummer
19/03803

ECLI
[ECLI:NL:HR:2020:169](#)

NLF-nummer
NLF 2020/0377

JUDOREG
NFB3060

Formele relatie(s)
Rechtbank Gelderland
[ECLI:NL:RBGEL:2018:1349](#)
Hof Arnhem-Leeuwarden
[ECLI:NL:GHARL:2019:5413](#)