



De Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft enige tijd terug een nieuwe taxatiewijzer NSW-landgoederen gepubliceerd. Het gevolg is dat de waardering van NSW-landgoederen op onderdelen volledig moet worden herzien. Hoewel de nieuwe taxatiewijzer al enige tijd bestaat, hebben de meeste gemeenten de afgelopen jaren de 'oude' taxatiewijzer nog gebruikt. Waarschijnlijk zullen voor 2015 de meeste gemeenten de nieuwe taxatiewijzer volgen.

Hoe werkt de WOZ bij NSW?

Bij het vaststellen van de WOZ beschikking voor NSW-landgoederen, moet een gemeente een aantal bijzondere regels volgen. Het betreft onder andere:

1. De onder de NSW gerangschikte woningen en bijgebouwen moeten worden gewaardeerd naar de zogenaamde 'bestemmingswaarde'.
2. Alle onder de NSW gerangschikte gronden (met uitzondering van de directe ondergrond van de opstallen) moeten op nihil worden gewaardeerd.

Over de bestemmingswaarde het volgende. In de Wet WOZ is ten aanzien van de onder de NSW gerangschikte woningen en bijgebouwen bepaald, dat de WOZ-waarde dient te worden bepaald met in acht neming van de waarde drukkende verplichtingen voor de instandhouding die deze rangschikking met zich meebrengt.

Lastig punt is dat niet in de wet of regelgeving is vastgelegd hoe de bestemmingswaarde exact bepaald moet worden. In de praktijk blijkt dit vaak op ongeveer 80% van de waarde in het economisch verkeer te worden vastgesteld. Het is in beginsel echter per NSW-landgoed verschillend, omdat (onder meer) rekening moet worden gehouden met de verhouding gebouwd/ongebouwd op het landgoed, de hoedanigheid van de gronden (bos/natuurterrein/landbouwgrond) en het gebruik van de gebouwen en gronden (eigen gebruik of verhuurd/verpacht).

In de nieuwe taxatiewijzer zien de belangrijkste wijzigingen op de methode hoe de bestemmingswaarde te bepalen. Een gevolg van de nieuwe methode is dat deze in de praktijk vaak resulteert in een (aanzienlijke) stijging van de WOZ-waarde voor de woningen op NSW-landgoederen. Naar verwachting zijn stijgingen van 25% van de WOZ-waarde niet uitgesloten.

Belang van de WOZ-waarde

Als de WOZ-waarde stijgt, staat vast dat de lasten van het NSW-landgoed zullen stijgen. De WOZ-waarde is immers (in)direct van belang voor:

- De jaarlijkse OZB.
- De jaarlijkse berekening van het eigenwoningforfait.
- De jaarlijkse waardering van NSW-woningbezit in box 3 (beleggingen).
- De verschuldigde erf- en schenkbelasting.
- De waterschapslasten.

Advies van Cervus: WOZ-waarde controleren

Veel gemeenten versturen de WOZ-beschikking 2015 in de loop van februari. Het is zeker nu zaak om de WOZ-waarde voor de woningen op een NSW-landgoed kritisch te bezien.

Is de WOZ-waarde substantieel hoger, dan is het advies te onderzoeken of de waarde juist is vastgesteld. Eventueel zal tijdig (dus binnen 6 weken na de dagtekening van de WOZ-beschikking) bezwaar moeten worden aangetekend.

De adviseurs van Cervus hebben ruime ervaring op het terrein van het beoordelen van de WOZ-waarde van NSW-landgoederen en/of voor het indienen en motiveren van het bezwaar tegen de beschikking. Wij staan u hierbij graag terzijde.

Cervus Belastingadvies B.V.

Maarten Jan Brouwer Tel: +31 (0)6 1493 2773
Jan Pieter van Eck Tel: +31 (0)6 2616 4880