

Opsteller

G 't Hoen/E. van Niekerk

Leiden, 11 februari 2021

Onderwerp

Invloed van Covid op de WOZ waarden Niet-Woningen belastingjaar 2021

Aanleiding

Hebben Covid-maatregelen invloed op de WOZ-waardering voor het belastingjaar 2021? Tot op heden heeft de Waarderingskamer aangegeven dat de Covid-maatregelen nauwelijks tot geen invloed hebben op de WOZ-waardering 2021 van niet-woningen op basis van onderzoek door het ESBL (bron: www.waarderingskamer.nl). Tijdens het onderzoek interne beheersing alsmede de inspectie door de Waarderingskamer op 22 december 2020 heeft de Waarderingskamer dit nogmaals bevestigd. In een door de VNG opgestelde handreiking lijkt een ommezwaai zichtbaar waarbij de afweging van de gemeente gekoppeld lijkt te worden aan de mogelijke bewijslastverdeling bij procedures over de WOZ-waarde bij de belastingrechter. In deze handreiking worden voor diverse specifieke objecten, zoals onder andere horeca (maximaal 4%), sport, musea en bibliotheken (maximaal 10%) toch concrete percentages genoemd waarmee de WOZ-waarde per categorie object afgewaardeerd zou kunnen worden. Ziekenhuizen worden in de handreiking niet als categorie genoemd. Deze dient in onze optiek ook te worden meegenomen. Uit eigen onderzoek is gebleken dat voor de ziekenhuizen uit ons werkgebied een correctie van circa 15% op zijn plaats is (welke is gebaseerd op een gemiddelde productiedaling van 100% naar 85%).

Wettelijk kader / Achtergrond

De WOZ-waardering 2021 vindt plaats naar waardepeildatum 1 januari 2020, tenzij sprake is van een bijzondere omstandigheid. Zodra hiervan sprake is dan dient gewaardeerd te worden naar toestandsdatum 1 januari 2021 in plaats van op 1 januari 2020. De vraag is of Covid gekwalificeerd kan worden als specifieke bijzondere omstandigheid. Zo ja, dan is de datum van waardering 1 januari 2021 en dient derhalve in de waardering (indien van toepassing) rekening te worden gehouden met Covid-maatregelen bij een aantal categorieën niet-woning objecten.

In principe zal de rechter zich voor het belastingjaar 2021 moeten gaan uitlaten of Covid-maatregelen zijn aan te merken als specifieke bijzondere omstandigheid in de zin van de wet (art. 18 lid 3 onderdeel c Wet WOZ).

Uitvoering/Advies

Ons advies is om rekening te houden met de handreiking van de VNG. Ten eerste omdat diverse samenwerkingsverbanden en gemeenten hebben aangegeven de handreiking te (gaan) volgen. Ten tweede omdat diverse partijen reeds op de hoogte zijn van de handreiking en deze aan de BSGR zullen tegenwerpen. Ten derde wij achten het aannemelijk dat een rechter, gezien het maatschappelijk belang, de handreiking zal volgen.

Voordelen:

1. Voorkomen onnodig veel bezwaarprocedures en daarmee gepaarde proceskostenvergoedingen van met name NCNP bureaus. Zeker wanneer veel gemeenten en/of samenwerkingsverbanden de handleiding wel hanteren, zal de focus komen te liggen op hen die deze handleiding niet hebben gevolgd.

2. Voorkomt het geschil of afwaardering moet plaatsvinden; het geschil gaat dan slechts om de hoogte van de afwaardering. De bezwaarmaker moet in dit geval aannemelijk maken dat de toegepaste correctie hoger moet zijn (verschuiving bewijslast).
3. Voorkomt discussie over het gelijkheidsbeginsel (andere gemeenten passen de handreiking wel toe).

Nadelen:

1. Lagere OZB-opbrengsten (zie onderstaande impact) voor de niet-woningen. Deze worden echter nu naar 'de voorkant' van het proces verplaatst in plaats van in de bezwaarfase 'de achterkant' van het proces.
2. Kans op bezwaar en het geven van een proceskostenvergoeding bestaat nog steeds (over de hoogte van de afwaardering); naar verwachting in mindere mate.

Impact

Voor de financiële impact is per gemeente een globale inschatting gemaakt; nadere analyse zal, voornamelijk op bijzondere/incourante objecten nog nader moeten worden uitgewerkt:

Gemeente	WOZ-waarde	WOZ-waarde na aftrek corona	Daling (%)	Aantal objecten
Bodegraven-Reeuwijk	€ 59.623.000	€ 56.474.620	-5%	121
Gouda	€ 243.136.000	€ 220.997.780	-9%	334
Katwijk	€ 125.676.000	€ 118.565.620	-6%	215
Leiden	€ 1.015.753.000	€ 931.518.680	-8%	603
Leiderdorp	€ 96.460.000	€ 85.914.250	-11%	68
Oegstgeest	€ 49.489.000	€ 46.253.310	-7%	57
Velsen	€ 138.873.000	€ 128.893.890	-7%	233
Voorschoten	€ 29.702.000	€ 28.138.700	-5%	75
Waddinxveen	€ 27.647.000	€ 26.152.160	-5%	83
Wassenaar	€ 119.103.000	€ 112.428.840	-6%	108
Zoeterwoude	€ 12.200.000	€ 11.534.860	-5%	29
Eindtotaal	€ 1.917.662.000	€ 1.766.872.710	-8%	1926

Advies

Het Algemeen bestuur wordt gevraagd:

- kennis te nemen van en in te stemmen met het voorgelegde advies om bij de initiële waardevaststelling van de van toepassing zijnde categorieën niet-woningen de handleiding van het VNG te volgen en een aftrek toe te passen voor Corona maatregelen voor belastingjaar 2021.

Besluit

Besloten conform advies	Ja
De voorzitter	
De secretaris	