

Hoe wordt een object gewaardeerd in het kader van de Wet WOZ waar geen vergelijking kan worden gemaakt en waarvan geen verkopen voorhanden zijn?

Dit gebeurt middels de gecorrigeerde vervangingswaarde (zie document waardering GVW).

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Er wordt een analyse gemaakt van een object, gestart wordt met het kadastraal onderzoek. Wij vragen ons af wie er nu eigenaar is en of er rechten zijn gevestigd die de eigendomssituatie beïnvloeden in het kader van de WOZ.

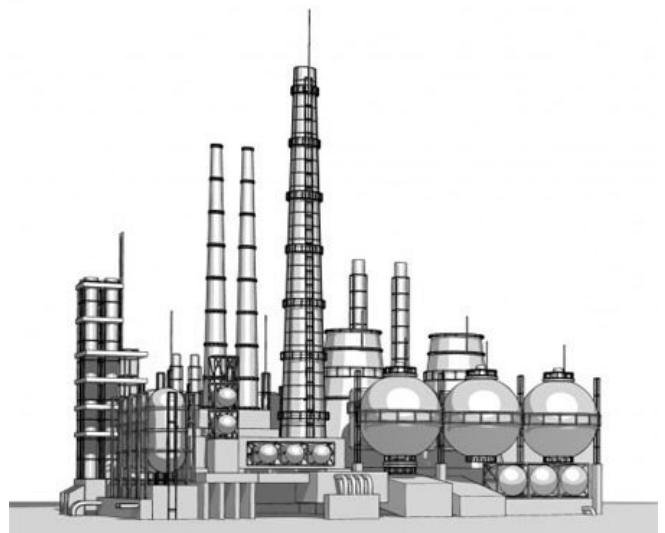
Vervolgens is de vraag wie het object gebruikt, kortom wie dient als gebruiker aangeslagen te worden.

Op de betreffende percelen (kadastrale percelen) zijn opstallen gevestigd. Dit kunnen gebouwen zijn maar ook andere zaken zoals installaties (buizen, ketels, pompen, schoorstenen, fakkels etc.). Welke functie hebben de opstallen en de vervolgvraag is: wanneer zijn ze gebouwd en wat zal de levensduur zijn van deze opstallen. Van een gebouw zijnde een kantoor, opslag, wasgebouw, techniek ruimte, distributiegebouw is de waarde op een goede manier te bepalen omdat er kengetallen zijn voor dit soort bouwwerken waar duidelijk aan te geven is wat de stichtingskosten zijn bij de verschillende groottes en bouwjaren.

Voor de diverse tanks zijn eveneens stichtingskosten voorhanden evenals levensduren en restwaardes. Met andere woorden hier is de belangrijke vraag voor de taxatie, welk type tank staat waar, is deze in gebruik, wat is de ouderdom van de tank.

Grote installaties

Voor de grote installaties, in de buitenlucht opgesteld, wordt op een andere wijze gewaardeerd. Hier is de bron voor de waardering, de daadwerkelijke stichtingskosten van dat gedeelte (dus de specifieke installatie). Aangezien installaties vaak oud zijn kan als uitgangspunt ook een taxatie, bijvoorbeeld een brandverzekeringsrapport, dienen. Hierin worden namelijk ook alle installaties met taxatiewaarde opgesomd. De waarde wordt uiteindelijk bereikt door het taxatiemoment door te rekenen naar het betreffende belastingjaar. Dit gebeurt door gebruik te maken van een indexering die landelijk wordt bepaald, de zogenaamde WEPCI index (=Werkgroep economische problemen in de Chemische Industrie). Elk jaar publiceren ze de indexering voor de Chemische industrie via DACE (= Dutch Association of Cost Engineers). Deze indexering wordt dan toegepast op de waarde die vast is gesteld op



basis van bijvoorbeeld het verzekeringsrapport of de stichtingskosten.

Functioneel afschrijven

Functioneel afschrijven, een belangrijk waarderingselement binnen de gecorrigeerde vervangingswaarde berekening, gebeurt op basis van een aantal vooraf afgesproken onderdelen en manieren; namelijk de ouderdom van gebouwen indien niet meer aangepast c.q. verbeterd. Heel belangrijk is de productiecapaciteit per fabriek. Hiervoor worden jaarlijks de productiecijfers opgevraagd, op basis hiervan wordt bepaald hoeveel er gecorrigeerd dient te worden. Met andere woorden als een fabriek slecht draait wordt dit gecorrigeerd o.b.v. productiviteit t.o.v. de capaciteit. Ten slotte wordt er steeds vaker een impairment toegepast. Dit betekent dat men met toestemming van de Rijksbelastingdienst de boekwaarde mag terugbrengen om de zaak financieel technisch goed te kunnen laten draaien. Dit feit dient verwerkt te worden in de waardebepaling eveneens via een correctie functioneel.

Daarnaast dienen we met de zogenaamde werktuigenvrijstelling rekening te houden. In de Wet WOZ dient rekening te worden gehouden met werktuigen die dienstbaar zijn aan het productieproces. Dit houdt in dat bijvoorbeeld werktuigen die binnen in een gebouw staan voor 100% vrijgesteld zijn van waardering. Een grote hal met daarin een robotlijn of een installatie om een product te maken, kent in de WOZ een waarde voor de grond de hal en de bijzonderheden van deze hal echter alles wat binnen in de hal staat wordt niet in de waarde verdisconteerd.

Staan deze zaken buiten opgesteld dan worden deze wel gewaardeerd, indien ze een gebouwd eigendom vormen. Vervolgens dient hierover wederom een vrijstelling die deels geldt (meestal 40%) worden gerekend. Grondwaardering wordt gebaseerd op uitgifteprijs van de gemeente ter plekke rekening houdend met de bestemming van de grond. Verkopen (met geldende bestemming) geven, vaak, een beeld van de waarde van de grond.

Verder dient bekeken te worden of er met leaseovereenkomsten wordt gewerkt, indien dat het geval is (grote complexen) dan is dit een goed uitgangspunt, immers men betaalt het leasebedrag om gebruik te maken van de grond en geboden faciliteiten.

Veel voorkomende misvatting bij de waardering is dat indien er een publicatie volgt over grote investeringen dat deze investeringen direct om te slaan zijn naar de waarde van een object of een fabriek. Dat is niet het geval, in deze bedragen is alles aan investeringen meegenomen om tot een bepaalde eindsituatie te komen terwijl er waardering-technisch met heel veel zaken geen rekening gehouden wordt. Bekend voorbeeld is dat het aanleggen van steigers in bepaalde bouwsituaties een enorme kostenpost met zich meebrengt. Dit zijn bijvoorbeeld zaken die niet meegaan in de waarde van een object. Tevens de sloop van onderdelen, die brengen kosten met zich mee terwijl op het eind geen waarde voor het gesloopte gedeelte meer opgenomen is.