

## WOZ-waardering NSW-landgoederen ingrijpend gewijzigd

De voorschriften voor het bepalen van de WOZ-waarden van landgoederen die gerangschikt zijn onder de Natuurschoonwet 1928 (NSW) zijn gewijzigd. Dit valt op te maken uit de Taxatiewijzer NSW-landgoederen (waardepeildatum 2012) die recent, door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), is gepubliceerd. Hierin wordt een nieuwe aanpak voor bepaling van de WOZ-waarde geïntroduceerd. Aanleiding voor de aanpassingen zijn twee arresten van de Hoge Raad en de wens om enkele verbeteringen door te voeren in de bestaande aanpak.



### Bijzondere regels voor WOZ-waardering

De Wet WOZ kent een bijzondere waarderingsregeling voor NSW-landgoederen. Deze regeling vindt zijn oorsprong in de Natuurschoonwet 1928. Landgoederen die zijn gerangschikt onder deze wet kennen een instandhoudingsplicht van 25 jaar. Deze verplichting brengt extra kosten met zich mee. Om de eigenaar hiervoor te compenseren voorziet de Natuurschoonwet in een aantal fiscale voordelen. Bij het taxeren van NSW-landgoederen voor de Wet WOZ zijn daarom twee belangrijke regelingen van toepassing:

- Voor woningen (en daaraan dienstbare gebouwen) geldt de bestemmingswaarde. Deze komt tot stand door de economische waarde te corrigeren met de extra lasten die het gevolg zijn van de instandhoudingsverplichting. Tot nu toe werd dit gedaan door een instandhoudingsfactor toe te passen op de economische waarde. Deze factor beweegt zich in de praktijk tussen de 0,6 en 0,95 en was voor alle WOZ-objecten (voor zover woning) op een landgoed gelijk.
- De gronden op het gerangschikte landgoed worden bij de waardebepaling buiten beschouwing gelaten. In de waardering wordt alleen de ondergrond onder de gebouwde delen meegenomen.

### Nieuwe waarderingskaders

In de afgelopen jaren zijn twee arresten verschenen die aanleiding vormen om de taxatiewijzer NSW-landgoederen te herzien. De kern van deze twee arresten kan als volgt worden samengevat:

- Arrest van 25 april 2008 (LJN: BD0436) geeft aan dat de waardedrukkende omstandigheden per WOZ-object bepaald dienen te worden. Het vaststellen van één uniforme instandhoudingsfactor voor alle op een landgoed aanwezige WOZ-objecten is daarmee niet meer mogelijk.
- Arrest van 5 februari 2010 (LJN: 1949) bepaalt dat tot een gebouwde eigendom ook de ondergrond van de opstallen moet worden gerekend.

In 2007 is het nieuwe Rangschikkingsbesluit voor NSW-landgoederen in werking getreden. Aan het rangschikken worden zwaardere eisen gesteld. Het samenvoegen van eigendommen van verschillende eigenaren is nog slecht onder voorwaarden mogelijk. Voor alle bestaande NSW-landgoederen is een herrangschikking aangevraagd, waarbij aan het nieuwe rangschikkingsbesluit is getoetst. Het gevolg hiervan is dat een deel van bestaande rangschikkingen is vervallen.

### Interpretatieverschillen

Bovengenoemde arresten hebben al in 2011 geleid tot aanpassing van de taxatiewijzer. De uitleg van de jurisprudentie stond op dat moment echter nog volop in de aandacht. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de Waarderingskamer en belangenbehartigers van landgoedeigenaren hebben langdurig gediscussieerd over de wijze waarop de jurisprudentie in de taxatiewijzer moest worden verwerkt. Vooral op het punt van de bepaling van de instandhoudingsfactor liepen de meningen aanzienlijk uiteen.

De discussie draaide om de vraag of het arrest van 25 april 2008 aanleiding geeft om de instandhoudingslast die voortkomt uit de gronden al dan niet buiten beschouwing moet blijven bij de waardering van de gebouwde eigendommen. Wanneer deze buiten beschouwing wordt gelaten, heeft dat aanmerkelijke effecten op de WOZ-waarde (de instandhoudingsfactor stijgt, waardoor de WOZ-waarde hoger wordt).

## Uitgangspunten nieuwe aanpak

In de taxatiewijzer NSW-landgoederen, die met ingang van waardepeildatum 1 januari 2012 in werking is getreden, hebben wij gekozen voor een aanpak die zowel recht doet aan de aangehaalde (WOZ-) arresten als aan de doelstellingen en het gedachtegoed van de Natuurschoonwet. Zo is een aanpak uitgewerkt die kan rekenen op een breed draagvlak van betrokken partijen.

Daarnaast is ook de huidige uitvoeringspraktijk geëvalueerd. Hieruit komen enkele verbeterpunten naar voren, die in de nieuwe aanpak een plaats hebben gekregen:

- De instandhoudingsfactoren werden bij de jaarlijkse herwaardering meestal als een vast gegeven gehanteerd en niet gecontroleerd. Deze factoren zijn doorgaans afgeleid uit de jurisprudentie en in de loop van de tijd tot gebruikelijke norm verheven, zonder directe relatie met de werkelijke instandhoudingslast. Het gevolg is dat de werkelijke instandhoudingslast in veel gevallen lager ligt dan de op basis van factoren bepaalde instandhoudingslast. De nieuwe taxatiewijzer voorziet in een aanpak die deze ongewenste werkwijze beëindigt.
- De openstelling van een landgoed speelde tot nu toe geen rol bij het bepalen van de instandhoudingsfactor. Aangezien bij openstelling sprake is van hogere onderhoudskosten en meer verplichtingen, zou openstelling effect moeten hebben op de instandhoudingsfactor. Ook is het natuurcultureel genot en het maatschappelijk belang van een opengesteld landgoed groter. De Wet op de Erfbelasting (voorheen Successiewet) houdt daarom nadrukkelijk rekening met openstelling. In de nieuwe taxatiewijzer is daarom gekozen voor een methodiek waarin de openstelling effect heeft op de hoogte van de instandhoudingsfactor.



De nieuwe taxatiewijzer schrijft op basis van de genoemde overwegingen een taxatiemethodiek voor die op de volgende beginselen is gebaseerd:

- Objecten op het landgoed worden afgebakend in conform de WOZ-objectafbakening (artikel 16) Wet WOZ;
- Bij een rangschikking van een landgoed worden de grond en de opstal(len) onlosmakelijk als één NSW-landgoed gezien. Dit principe wordt bij de WOZ-waardering gerespecteerd. Daarom worden de instandhoudingskosten van alle onderdelen van een NSW gerangschikt WOZ-object meegenomen bij de vaststelling van de instandhoudingslast;
- De instandhoudingsfactor wordt gebaseerd op de werkelijke instandhoudingslasten. De factor wordt daarom berekend op basis van normkosten, of (indien bekend) op de werkelijke kosten;
- Het verschil tussen opengestelde en niet-opengestelde NSW-landgoederen wordt meegenomen in de berekening van de instandhoudingslasten van het betreffende WOZ-object.

## Wat betekenen deze wijzigingen voor het taxatieproces?

Voor het waarderingsproces betekent dit dat de waardering van NSW-landgoederen volledig moet worden herzien. Van ieder WOZ-object dat onderdeel is van een NSW-landgoed moet de individuele instandhoudingsfactor worden bepaald. De voorgeschreven werkwijze is als volgt:

1. Het afgebakende WOZ-object wordt in zijn geheel getaxeerd, dus inclusief alle gronden (erf, tuin, ondergrond, bossen, agrarische gronden et cetera);
2. De werkelijke instandhoudingskosten wordt per deelobject bepaald door deze per object op te vragen of hiervoor normkosten te hanteren;
3. De instandhoudingslast voor het gehele WOZ-object (dus gebouwd en ongebouwd) is de totalisatie van de onder punt 2 vastgestelde bedragen. Deze last wordt in een percentage van de totale waarde van het WOZ-object (punt 1) uitgedrukt;
4. Vervolgens wordt de WOZ-waarde van alle gebouwen (woning- en niet-woningen onderdelen) met ondergrond getaxeerd;
5. Bij woningen en de daaraan dienstbare gebouwen wordt de instandhoudingslast afgetrokken van de waarde.

**Gemeenten die in de afgelopen jaren niet actief hebben gecontroleerd of alle landgoederen in hun bestand nog steeds zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet, doen er verstandig aan deze controle uit te voeren. Er is in dat geval een reële mogelijkheid dat meerdere landgoederen als regulier WOZ-object getaxeerd dienen te worden. Informatie over de actuele rangschikking is verkrijgbaar bij Dienst Regelingen.**

### **Wat betekenen deze wijzigingen voor de waardering?**

De effecten van de nieuwe taxatiewijzer op het waarderingresultaat zijn sterk afhankelijk van de werkwijze die in het verleden is toegepast. Opengestelde landgoederen ondervinden bijvoorbeeld een voordeel. De herberekening van de instandhoudingslast kan grote effecten hebben. Zeker wanneer in voorgaande jaren is gewerkt met een lage instandhoudingsfactor kan de nieuwe waarderingmethodiek in veel gevallen leiden tot een aanzienlijke stijging van de WOZ-waarde. In onderstaand overzicht worden de effecten aan de hand van enkele rekenvoorbeelden inzichtelijk gemaakt.

### **Rekenvoorbeeld**

Rekenvoorbeelden zijn uitgewerkt in de Taxatiewijzer NSW-landgoederen en op de site [www.wibergtaxaties.nl](http://www.wibergtaxaties.nl)

In dit rekenvoorbeeld gaan wij uit van een fictief landgoed waarop twee WOZ-objecten, een landhuis en een woonboerderij zijn gelegen.

Voor de hiervoor beschreven fictieve objecten is ook de berekening gemaakt zoals beschreven in de taxatiewijzers tot en met waardepeildatum) 1-1-2011 (per WOZ-object een factor berekenen). en voor waardepeildatum 1-1-2010 (per landgoed een factor berekenen)

De resultaten van de drie berekeningswijzen zijn hieronder weergegeven:

	Landhuis			Woonboerderij		
<b>Taxatie per 1-1-2012</b>	Waarde		€ 1.295.600	Waarde		€ 543.010
<b>per WOZ-object een factor op basis van totale instandhoudingskosten</b>	Instandhoudingslast	18,15%	€ 235.151-	Instandhoudingslast	7,33%	€ 39.803-
	Bestemmingswaarde		€ 1.060.000	Bestemmingswaarde		€ 503.000
<b>Taxatie per 1-1-2011</b>	Waarde		€ 1.295.600	Waarde		€ 543.010
<b>per WOZ-object een factor</b>	Factor		0,601	Factor		0,761
	Bestemmingswaarde		€ 778.000	Bestemmingswaarde		€ 413.000
<b>Taxatie per 1-1-2010</b>	Waarde		€ 1.295.600	Waarde		€ 543.010
<b>1 factor voor gehele landgoed</b>	Factor		0,689	Factor		0,689
	Bestemmingswaarde		€ 892.000	Bestemmingswaarde		€ 374.000

Het is duidelijk dat de methode zoals beschreven in de taxatiewijzer per 1-1-2012 tot de hoogste waarde gaat leiden.

## Conclusies

Met de vernieuwde aanpak is de werkwijze voor de waardering van NSW-landgoederen grondig herzien. De nieuwe aanpak doet recht aan de jurisprudentie die de afgelopen jaren is ontstaan, maar respecteert ook de bijzondere status van NSW-landgoederen. De vernieuwde taxatiewijzer heeft oog voor een belangrijke culturele en maatschappelijke betekenis van landgoederen, door zowel de instandhoudingslast van opstallen als van gronden te betrekken in de waardering.

Tegelijkertijd stimuleert de nieuwe aanpak een meer objectieve bepaling van de instandhoudingslast. Afhankelijk van de wijze waarop gemeenten hiermee in het verleden zijn omgegaan, kan dit wel leiden tot een hogere WOZ-waarde.

De nieuwe aanpak betekent dat gemeenten in deze waarderingsronde extra aandacht zullen moeten geven aan de waardebepaling van deze bijzondere objecten. Omdat het in veel gevallen om beperkte aantallen gaat, zal de invloed op het totale waarderingsproces echter beperkt zijn.



## Aanbevelingen

Van de verbeterpunten die uit de evaluatie naar voren kwamen, zijn twee aspecten niet in de taxatiewijzer doorgevoerd.

Dit betreft:

1. De omstandigheid dat de instandhoudingsfactor alleen wordt toegepast voor het woongedeelte. De Wet WOZ verhindert de toepassing ervan op bedrijfsgedeelten. In artikel 17, lid 5 Wet WOZ is opgenomen dat de bestemmingswaarde alleen geldt voor het gebouwde eigendom dat tot woning dient (of daaraan dienstbaar is).

Wij zijn van mening dat deze regeling enkele bewaren met zich brengt:

- Vanuit de NSW-1928 wordt een geheel (gebouwen en gronden) gerangschikt. Dit geheel moet 25 jaar in stand worden gehouden. Deze instandhoudingsplicht geldt voor alle gebouwen, ongeacht het gebruik. Daarmee is het gestelde in de Wet WOZ naar onze mening niet in lijn gebracht met de intenties van de Natuurschoonwet 1928. Vanuit deze wet dienen bedrijfsgedeelten vergelijkbaar te worden behandeld als woningen.
- Deze bepaling in de Wet WOZ leidt bij de waardering soms tot onduidelijkheid en is ook onnodig complicerend. In de praktijk blijkt dat bij de bijgebouwen niet altijd goed te beoordelen is of deze tot de woning of het bedrijfsgedeelte gerekend moeten worden.

Wij bevelen daarom aan Artikel 17 lid 5 te verruimen tot alle gebouwde eigendommen.

2. Het feit dat ieder NSW-gerangschikt landgoed nog steeds aan de Gemeentewet (artikel 220d, eerste lid, onderdeel d) getoetst moet worden.

Wij zijn van mening dat deze (2<sup>de</sup>) toets ongewenst is. Wij hangen het beginsel aan dat via het Rangschikkingsbesluit gecontroleerd wordt of er sprake is van natuurschoon dat behouden moet worden. De zakelijk gerechtigde maakt vervolgens instandhoudingskosten en krijgt hiervoor in de vorm van fiscale maatregelen een “vergoeding”. Een aanvullende toets in het kader van de Wet WOZ is dan een onlogische en ongewenste stap. Eén toets vanuit de overheid moet voldoende zijn.

Wij zijn van mening dat het beginsel van de instandhouding van ons cultureel erfgoed ook in deze tijd van recessie niet ter discussie staat. Het gedachtegoed uit de Natuurschoonwet 1928 is daarom nog steeds actueel. Wij bevelen daarom aan de Wet WOZ en de Gemeentewet in lijn te brengen met de Natuurschoonwet 1928 en deze op bovengenoemde punten aan te passen.

Voor meer informatie kijk op [www.wibergtaxaties.nl](http://www.wibergtaxaties.nl).

Wiberg Taxaties  
ing. L.R. de Groot RT RDMW  
ing. W. van Werven

