

**WOZ-waarde is zelden marktwaarde**

De WOZ-waarde geeft zelden de marktwaarde weer van een onroerende zaak. Meestal is het een fictieve waarde per 1 januari van het voorgaande jaar. Omdat de WOZ-waarde steeds vaker gebruikt gaat worden om de waarde van de erfpachtzaak te bepalen, is het van belang om te kijken wat de WOZ-waarde biedt en wat voor de waardebepaling van de erfpachtzaak nodig is. Er is niets tegen het gebruik van de WOZ-waarde, maar het waarderingstraject om tot een bedrag te komen, dat door vermenigvuldiging met een canonpercentage tot de canon leidt, is knap ingewikkeld.

In artikel 17 van de Wet waardering onroerende zaken staat, dat de waarde van de onroerende zaak wordt bepaald op de waarde die aan de onroerende zaak wordt toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat, waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen. In de praktijk betekent dit een waardering als volgt:

- het pand op eigen grond staat ook al is sprake van erfpacht;
- de onroerende zaak met enkele (woon)units juridisch gesplitst is in appartementsrechten ook al is dit niet zo;
- het pand leeg en vrij van huur en gebruik is, ook al is het feitelijk in gebruik en/of verhuurd.

Deze ficties zitten gebruik van de WOZ-waarde voor erfpachtdoeleinden soms, maar meestal niet in de weg. Dat is anders bij de peildatum van 1 januari van het voorgaande jaar, met het meewegen van de werkelijke onderhoudssituatie en het meewegen in de waarde van alle investeringen van de erfpachter in de WOZ-waarde. Voor deze zaken moet de waarde gecorrigeerd worden. Het zondermeer toepassen van de WOZ-waarde als grondslag voor de berekening van de grondwaarde leidt vrijwel in alle gevallen tot een niet juiste canon.

Meestal zal de grondwaarde benodigd zijn, die na correcties leidt tot de waarde van de erfpachtzaak. Dat betekent, dat de totaalwaarde van grond en opstallen gesplitst moet worden in een deel, dat toegerekend kan worden aan de grond en een deel, dat toegerekend kan worden aan de opstallen. Hiervoor schat de taxateur een grondquote. Deze geeft aan de verhouding tussen de investeringen in de grond en in grond met de opstallen, alsof het object nu gebouwd zou worden.

De taxateur, die met de WOZ-waarde aan de slag gaat moet:

de WOZ-waarde indien nodig corrigeren voor de hiervoor genoemde verschillen tussen de WOZ-waarde en de marktwaarde;

voor de waarde voortkomend uit de investeringen van de erfpachter in de opstal en een onderhoudssituatie, die afwijkt van normaal onderhoud, corrigeren;

indien de grondwaarde benodigd is, de totaalwaarde splitsen in een grondwaarde component en een opstalwaarde component middels een van toepassing zijnde grondquote, die voor ieder verschillend object uniek is en dus per geval berekend moet worden;

het gevonden bedrag bewerken voor de tegenwaarde van alle beperkingen (duur en beperkende bepalingen) van de erfpacht alsmede voor de marktwaarde van de investeringen van de erfpachter in de grond, waarover geen canon verschuldigd is.

Daarna is pas sprake van de financiële grootte, ook genoemd de waarde van de erfpachtzaak, die door vermenigvuldiging met een reëel canonpercentage leidt tot de verschuldigde canon.

september 2010