

WET WOZ - WOZU? WOHIN?

DE ARBITRAIRE

GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE

IN THEORIE EN PRAKTIJK

Afstudeerscriptie: mr. John F. Kastelein

Nieuwerkerk aan den IJssel, augustus 1998

Postdoctorale Opleiding Vastgoedkunde

Jaargang 1996-1998

Stichting voor Beleggings- en Vastgoedkunde
van de Universiteit van Amsterdam

Begeleiding: mr. T.M. Berkhout MRE

VOORWOORD

‘Wie nooit van standpunt verandert, geeft er blijk van niet te hebben nagedacht.’¹

De advisering met betrekking tot de geschillen die voortvloeien uit de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) viert hoogtij. Dit is ook niet verwonderlijk: meer ondoordachte en overhaaste wetgeving is bijna niet denkbaar. Ten onrechte is naar mijn mening bij de totstandkoming van de Wet WOZ de voorkeur gegeven aan een snelle invoering van de Wet WOZ. Dit heeft geleid tot een ontoegankelijke en voor eigenaren en gebruikers van onroerende zaken ondoorzichtige ‘uniforme waarde’. Het was verstandiger geweest daadwerkelijk onderzoek uit te voeren naar een algemeen geaccepteerde uniforme waarde. Nu dit niet is gebeurd, is het ook niet verwonderlijk dat de Wet WOZ in de praktijk aanleiding geeft tot geschillen en procedures. Op zich is dat niet erg: qua inkomen leven vele (fiscale) adviseurs immers voor het grootste gedeelte van dit soort wetgeving. Het wordt wel bedenkelijk indien op het gebied van de Wet WOZ nog slechts adviseurs weten waar het werkelijk omdraait. Dan wordt het tijd de zeilen bij te zetten, na te denken en veranderingen door te voeren.

De aspecten die samenhangen met de Wet WOZ zijn legio. Ze kunnen dan ook niet allemaal worden behandeld in deze scriptie. In deze scriptie zal ik proberen aan te geven dat de thans ingeslagen weg van uniformering van waardebepaling doodloopt. Na de inleiding worden enkele zwaardere onderwerpen aangesneden. Dit is noodzakelijk, omdat daardoor beter kan worden begrepen hoe de huidige adviespraktijk op het terrein van de niet-woningen ingevolge de Wet WOZ werkt, en waarom de Wet WOZ niet werkt. Met enkele eenvoudige aanpassingen kunnen echter veel problemen worden opgelost. Doordacht onderzoek, een goed wetgevingstraject en een heldere en doorzichtige uitvoering (en daarmee algemeen geaccepteerde waarden) zullen in de toekomst nodig zijn om de Wet WOZ weer leven en - belangrijker - realiteit in te blazen. Ik hoop dat deze scriptie daaraan een steentje kan bijdragen.

Deze scriptie draag ik op aan mijn vrouw Anneke Rutten. Zonder haar steun zou de MRE-opleiding, inclusief deze scriptie, minder voortvarend verlopen zijn.

Dank ben ik verschuldigd aan mijn scriptiebegeleider Tom Berkhout. Voorts bedank ik mijn directe collega's bij Moret Ernst & Young Belastingadviseurs die mij met raad en daad hebben bijgestaan, waaronder met name Jan Batterink, Walter Bos, Frank Imming, Nellie Koenrades en Margriet Somodiwongso.

¹ *Handelingen II*, 9 december 1982, 17 653, blz. 1106, de heer Hennekam, in navolging van de heer Nolens.

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD

i

INHOUDSOPGAVE

ii

1	Inleiding	1
2	Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ)	6
2.1	<i>Inleiding</i>	6
2.2	<i>De waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ</i>	7
2.2.1	<i>Overdrachts- en verkrijgingsfictie</i>	8
2.3	<i>Roerend/onroerend</i>	10
2.3.1	<i>Artikel 3:3 BW</i>	11
2.3.2	<i>Artikel 3:4 BW</i>	13
2.4	<i>De werktuigenvrijstelling</i>	16
2.4.1	<i>Inleiding</i>	16
2.4.2	<i>Criteria van de werktuigenvrijstelling</i>	16
2.4.2.1	<i>Een tot de onroerende zaak behorend, al dan niet aard- of nagelvast verbonden werktuig</i>	17
2.4.2.2	<i>Dat verwijderbaar is met behoud van zijn waarde als zodanig</i>	18
2.4.2.3	<i>Dat niet op zichzelf als gebouwd eigendom is aan te merken</i>	20
2.5	<i>Discussiepunten in de praktijk</i>	23
2.6	<i>Conclusie</i>	27
3	De gecorrigeerde vervangingswaarde binnen de Wet WOZ	29
3.1	<i>Inleiding</i>	29
3.2	<i>Geschiedenis van de gecorrigeerde vervangingswaarde</i>	29
3.3	<i>De gecorrigeerde vervangingswaarde van niet-woningen</i>	36
3.3.1	<i>Vervangingswaarde van de grond</i>	37
3.3.2	<i>Vervangingswaarde van de opstallen</i>	37
3.3.3	<i>Correctie wegens technische veroudering</i>	38
3.3.4	<i>Correctie wegens functionele veroudering</i>	41
3.3.5	<i>De gecorrigeerde vervangingswaarde in de praktijk</i>	42
3.4	<i>Conclusie</i>	49

4	De bedrijfswaarde binnen de Wet WOZ	52
4.1	<i>Inleiding</i>	52
4.2	<i>Jurisprudentie</i>	52
4.2.1	<i>Benuttingswaarde</i>	57
4.3	<i>De DCF-methode binnen de Wet WOZ</i>	59
4.4	<i>De DCF-methode in de praktijk</i>	60
4.4.1	<i>De algemene onroerende zaak-formule</i>	60
4.4.2	<i>Vrije (netto) kasstromen</i>	67
4.4.3	<i>Bedrijfswaardeberekening Akzo Nobel N.V.</i>	68
4.5	<i>Conclusie</i>	76
5	De vervangingswaarde en de bedrijfswaarde buiten de Wet WOZ	78
5.1	<i>Inleiding</i>	78
5.2	<i>De vervangingswaarde en de bedrijfswaarde binnen de bedrijfseconomie</i>	78
5.3	<i>De vervangingswaarde en de bedrijfswaarde binnen het jaarrekeningenrecht</i>	83
5.4	<i>De vervangingswaarde en de bedrijfswaarde binnen de vennootschapsbelasting en de inkomstenbelasting</i>	85
5.5	<i>Conclusie</i>	90
6	Samenvatting, conclusies en aanbevelingen	92
	LITERATUURLIJST	96
	BIJLAGEN	
	<i>Begrippenlijst</i>	
	<i>Taxatie-en waarderingsafspraken ROZ-IPD-Vastgoedindex</i>	

1 Inleiding

Rond 1985 werd uitvoering gegeven aan de gedachte de waardebepaling van onroerende zaken, door de diverse overheden voor verschillende fiscale wetten, te gaan uniformeren¹. De burger werd in de praktijk voor verschillende fiscale doeleinden voor dezelfde onroerende zaak met verschillende waarden geconfronteerd. Dit was ondoorzichtig en onwenselijk. Bovendien waren de overheden inefficiënt bezig door ieder voor zich de onroerende zaken te waarderen.

De uniforme waarde zou moeten gelden voor bijvoorbeeld de waterschapsomslagen, onroerende-zaakbelastingen, omzetbelasting, vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting, overdrachtsbelasting, successie- en schenkingsrechten.

Op 1 januari 1995 is de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) in werking getreden².

De Wet WOZ bepaalt in artikel 1, eerste lid, dat de wet van toepassing is bij de bepaling en de vaststelling van de waarde van in Nederland gelegen onroerende zaken, ten behoeve van de heffing van belastingen door het Rijk, de gemeenten en de waterschappen. In het tweede lid van artikel 1 staat dat burgemeester en wethouders, dan wel een aangewezen ambtenaar, met de uitvoering van de Wet WOZ zijn/is belast³. Het derde lid van artikel 1 Wet WOZ vermeldt dat bij wet wordt geregeld in hoeverre de op de voet van de wet vastgestelde waarde van toepassing is voor de in het eerste lid bedoelde belastingen.

De waarderingsregels van de onroerende-zaakbelastingen (hierna: OZB) voor woningen - de waarde in het economische verkeer (hierna: WEV) - en voor niet-woningen - de hoogste van

1 In mei 1983 bracht de Commissie-Christiaanse haar eindrapport uit (De Commissie tot herziening van het belastinggebied van provincies en gemeenten werd ingesteld bij beschikking van de staatssecretaris van Binnenlandse zaken van 26 mei 1991 (*Stcrt.* 1981, 104)). Zij had onder andere de taak te inventariseren welke knelpunten bestonden bij de onroerend-goedbelastingen. Een van die knelpunten betrof de waardevaststelling. Volgens de Commissie-Christiaanse moest worden onderzocht of het mogelijk was te komen tot een uniformering van een waardebegrip voor een aantal rijksbelastingen en de gemeentelijke onroerend-goedbelastingen.

In het najaar van 1984 werd door de voorlopige Raad voor vastgoedinformatie (RAVI) de Commissie uniformering waardebegrippen (CUWA) ingesteld. Deze commissie had onder andere tot taak te inventariseren op welke gebieden de overheden gebruikmaakten van het begrip waarde, wat het financiële belang was, welke waarderingsmethodieken werden gehanteerd en wie zich met waardebepaling bezighield. Tevens moest zij aangeven hoe een begin zou kunnen worden gemaakt met uniformering van de waardebepaling. De CUWA kwam in oktober 1985 met haar eindrapport: 'Onroerend goed gewaardeerd; inventarisatie van het gebruik van de waarde van onroerend goed door de overheid'.

2 Wet van 15 december 1994, houdende algemene regels inzake de waardering van onroerende zaken (Wet WOZ), *Stb.* 1994, 874.

3 Tekst van de Wet WOZ per 1 januari 1998.

de WEV en de gecorrigeerde vervangingswaarde (hierna: GCVW) - vormen het uitgangspunt voor de waardebeoordeling en -vaststelling ingevolge de Wet WOZ.

De waarden van de in Nederland gelegen onroerende zaken zijn ingevolge de Wet WOZ voor het eerst vastgesteld op - in principe⁴ - de waardepeildatum 1 januari 1995. Deze waarden gelden voor de belastingjaren 1997 tot en met 2000 als heffingsgrondslag voor de OZB, de waterschapsomslag gebouwd eigendom, de inkomstenbelasting (berekening van het huurwaardeforfait voor de eigen woning) en de vermogensbelasting (waardering van de eigen woning(en)).

Bij de vaststelling van de WEV en - in veel mindere mate - bij de vaststelling van de GCVW van onroerende zaken ingevolge de Wet WOZ, wordt uitgegaan van de overdrachts- en verkrijgingsfictie. De onroerende zaken worden gewaardeerd alsof zij op eigen grond staan en direct (leeg) in gebruik kunnen worden genomen. Deze ficties moesten bij de invoering van de OZB in 1970 leiden tot een objectieve en zakelijke heffingsgrondslag voor zowel eigenaren als gebruikers van onroerende zaken.

De waardebegrippen in de overige fiscale wetten kennen deze ficties niet. Daarom is voor het eerste WOZ-tijdvak van 1997 tot en met 2000 allereerst eenvoudig gestart met een uniformering voor de vier hierboven vermelde belastingen. Dit had tot gevolg dat voor dit WOZ-tijdvak de rijksbelastingdienst min of meer gedwongen werd de (al dan niet opgehoogde) WOZ-waarden, inclusief de ficties, te accepteren als heffingsgrondslag voor de berekening van het huurwaardeforfait voor de inkomstenbelasting. Ook voor de vermogensbelasting is de waardering van de eigen woning(en) van belang, maar op een aantal onderdelen is al inbreuk gemaakt op de 'uniforme objectieve en zakelijke' waardebeoordeling. De waarde van een erfpachtrecht vormt bij de vermogensbelasting een waardedrukkende factor, die gewoon mag worden meegenomen in de waardebeoordeling. Voor de waterschapsomslag gebouwd eigendom moet de 'uniforme' waarde - indien nodig - worden gesplitst in een waarde gebouwd en het aantal vierkante meters ongebouwd. Deze laatste vierkante meters vormen de heffingsgrondslag voor de waterschapsomslag ongebouwd eigendom.

De Wet WOZ is naar mijn mening tot op heden niet meer dan een gewijzigde codificatie van de berekening van de heffingsgrondslag voor de OZB, zoals deze reeds voor 1 januari 1997 bestond. Daarbij is vooral aandacht gegeven aan de waardering van woningen, waarbij de ficties hebben gezorgd voor een stortvloed aan bezwaarschriften, vooral in gemeenten met veel huurwoningen en woningen op erfpachtgrond. Daar kwam in de praktijk tevens bij dat

4 Ongeveer 269 gemeenten hebben als waardepeildatum 1 januari 1992, 1993 of 1994. De ingevolge de Wet WOZ vastgestelde waarden dienen voor de berekening van de verschuldigde inkomstenbelasting en vermogensbelasting eerst te worden verhoogd met een vastgesteld ophogingspercentage. Dit percentage varieert per gemeente van 0 tot en met 35%.

De nieuwe waardepeildatum 1 januari 1999 voor de belastingjaren 2001 tot en met 2004 geldt voor alle gemeenten.

gemeenten voor het eerst marktconform trachtten te waarderen, waardoor veel onroerende zaken in waarde stegen ten opzichte van de vorige waardepeildatum.

Ook voor een groot gedeelte van de niet-woningen, zijnde de zelfstandige vruchtdraggers zoals winkels en kantoren, gelden de ficties, zodat de WOZ-waarden voor de eigenaren (en gebruikers) volkomen ondoorzichtig zijn. De huurovereenkomsten worden bij de waardebepaling genegeerd; de objecten worden leeg gewaardeerd!

Inmiddels staat het tweede WOZ-tijdvak voor de deur met als uniforme waardepeildatum 1 januari 1999 voor de belastingjaren 2001 tot en met 2004. Ook voor dit tijdperk ligt de aandacht van de Waarderingskamer⁵ vooral bij de waardebepaling van woningen, zoals blijkt uit de inleiding van de Waarderingsinstructie 1999⁶. Ten opzichte van de Waarderingsinstructie 1995⁷ is er weinig veranderd, maar dat was volgens de Waarderingskamer ook niet de bedoeling. Er moest zo min mogelijk worden gewijzigd in de formele regels met betrekking tot de uitvoering van de Wet WOZ. Wellicht dat dit laatste te maken heeft met het feit dat de burgers eerst moeten wennen aan de ondoorzichtige waardebepalingsmethodiek van woningen, waarbij structurele onderwaarderingen tot het verleden moeten gaan behoren.

De invloed van de Waarderingskamer moet hierbij niet worden onderschat. De Waarderingskamer bepaalt op deze manier hoe en in welk tempo 'uniformering' plaatsvindt. Zij beïnvloedt daarmee de wetgeving, tussentijdse wijzigingen en de uitvoering daarvan op dit terrein. De laatste tijd gaan er geluiden op de beslechting van de geschillen inzake de waardevaststelling onder te brengen bij een apart waardegeschillencommissie⁸. Als toezichthouder op deze waardegeschillencommissie valt in de wandelgangen - meer dan eens - de naam van de Waarderingskamer. Het is te hopen dat dit geen realiteit wordt. In dat geval heeft namelijk de Waarderingskamer - al dan niet direct - invloed op de wetgevende, de uitvoerende en de rechterlijk macht, indien het de Wet WOZ betreft.

Voor de waardebepaling van woningen en voor niet-woningen zijnde zelfstandige vruchtdraggers heeft daadwerkelijke uniformering naar mijn mening alleen maar zin als de basiswaarde - de WEV - wordt ontdaan van (onderdelen van) de overdrachts- en verkrijgingsfictie. Tevens dient de gebruikersbelasting te worden afgeschaft. Aldus kan een WEV worden bepaald die aansluit bij de realiteit, de waarde die de onroerende zaak heeft voor de eigenaar. Per categorie onroerende zaken zal moeten worden bekeken hoe dit het beste gestalte kan worden gegeven. Voor verhuurders van onroerende zaken moet een doorberekeningsmogelijkheid worden gecreëerd voor het gebruikersdeel c.q. de

5 De Waarderingskamer behoort onder andere toezicht te houden op de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken (art. 4, tweede lid Wet WOZ).

6 *Waarderingsinstructie 1999*. Regels voor de onderbouwing en de uitvoering van de waardebepaling naar waardepeildatum 1 januari 1999 in het kader van de Wet WOZ, Waarderingskamer, Den Haag 1998.

7 *Waarderingsinstructie 1995*. Regels voor de onderbouwing en de uitvoering van de waardebepaling naar waardepeildatum 1 januari 1999 in het kader van de Wet WOZ, Waarderingskamer, 's-Gravenhage 1995.

8 Zie bijvoorbeeld mr. J.A. Monsma, *Belastingblad* 1996/519, Het "Circus WOZ" en mr. J.W. IJssink, *WFR* 1996/1745, Zandzakken voor de deur!

gebruikersdelen. Een dergelijk onderzoek valt buiten het doel van deze scriptie, maar zal zeker de komende jaren extra aandacht moeten krijgen wil de Wet WOZ geen langzame dood sterven, zo zij al niet is overleden. Ik ben de mening toegedaan dat de Commissie Evaluatie Wet WOZ nuttige aanbevelingen zal moeten geven om de Wet WOZ te reanimeren⁹.

Er is een categorie onroerende zaken waarvoor ingevolge de Wet WOZ - mede naar aanleiding van de jurisprudentie - de waarde moet worden bepaald op de waarde die de onroerende zaak in economische zin heeft voor de eigenaar zelf. Kortom, de waarde die moet worden vastgesteld moet aansluiten bij de realiteit. Dit betreft de zogenaamde niet-zelfstandige vruchtdragers, de in de commerciële sfeer gebezigde bedrijfsgebonden onroerende zaken. Hierbij moet worden gedacht aan bedrijfsgebonden activa waaronder fabrieken, gebouwen, machines en installaties die voor productiedoeleinden worden gebruikt. Deze onroerende zaken worden zelden verkocht, maar moeten wel worden gewaardeerd. In de praktijk gebeurt dit met behulp van de GCVW en de daaraan zeer verwante bedrijfswaarde.

In deze scriptie wil ik onderzoeken of nadere uniformering van de waardebepaling met betrekking tot de in de commerciële sfeer gebezigde bedrijfsgebonden onroerende zaken wenselijk en haalbaar moet worden geacht. De waardebepaling van onroerende zaken die niet in de commerciële sfeer worden gebezigd en veelal ook op basis van de GCVW moeten worden gewaardeerd, zoals scholen, verzorgingshuizen, verpleeghuizen en ziekenhuizen vallen buiten deze scriptie. De vraagstelling luidt derhalve:

Is het wenselijk en haalbaar de gecorrigeerde vervangingswaarde, alsmede de daaraan gelijk te stellen bedrijfswaarde, van in de commerciële sfeer gebezigde bedrijfsgebonden onroerende zaken, die worden gewaardeerd in het kader van de Wet WOZ, ook als uniforme waarde te gaan gebruiken voor andere belastingdoeleinden dan de onroerende-zaakbelastingen en de waterschapsomslag gebouwd?

In hoofdstuk 2 wordt eerst de Wet WOZ nader bekeken. Er wordt een beschrijving gegeven van de waarderingsvoorschriften en er wordt ingegaan op de overdrachts- en verkrijgingsfictie. Van groot belang in het kader van de Wet WOZ met betrekking tot de vaststelling van de waarde is de vraag welke zaken roerend zijn en welke zaken onroerend. Hieraan zal uitgebreid aandacht worden besteed. Indien duidelijk is welke zaken als onroerend moeten worden bestempeld, dan zullen ingevolge de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten¹⁰ onroerende zaken moeten worden aangewezen die ingevolge deze regeling niet hoeven te worden gewaardeerd.

9 Stcrt. 1998, 87. De Waarderingskamer heeft een commissie ingesteld die de Wet WOZ zal gaan evalueren. De commissie heeft tot taak om de doeltreffendheid en de effecten van de wet WOZ in de praktijk in kaart te brengen. Het eindrapport zal in november/december 1998 worden aangeboden.

10 Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken, Stcrt. 1994, 252 en Stcrt. 1996, 248.

Van onroerende zaken worden, ingevolge de Wet WOZ, werktuigen die aan bepaalde vereisten voldoen niet gewaardeerd. De waarden van deze werktuigen vallen daardoor ook buiten de heffingsgrondslag. Bij de bepaling van de waarde in het algemeen, en bij het berekenen van de GCVW en de daaraan gelijk gestelde bedrijfswaarde in het bijzonder, is het derhalve goed te weten welke werktuigen niet behoeven te worden gewaardeerd. De in de commerciële sfeer gebezigde bedrijfsgebonden onroerende zaken bevatten vaak dure investeringen in dit soort vrij te stellen werktuigen. De zogenaamde werktuigenvrijstelling sluit hoofdstuk 2 af.

In de hoofdstukken 3 en 4 zal worden ingegaan op de vervangingswaarde respectievelijk de bedrijfswaarde binnen de Wet WOZ. Van beide begrippen wordt de voorgeschiedenis verteld. Tevens worden cijfermatige voorbeelden gegeven van hoe in de praktijk met de GCVW en de bedrijfswaarde wordt omgegaan. Er wordt ingegaan op de toepassing van de discounted cashflow-methode als hulpmiddel bij de berekening van een GCVW dan wel de bedrijfswaarde. Aangegeven wordt welke invloed deze methode heeft op de huidige WOZ-taxatiepraktijk. Tevens wordt zichtbaar gemaakt welke discussiepunten de berekening van de waardevaststelling, taxatietechnisch gezien, oplevert in de praktijk en hoe daarmee wordt omgegaan.

Hoofdstuk 5 gaat in op de begrippen vervangingswaarde en bedrijfswaarde buiten de Wet WOZ. Gekeken wordt welke plaats de begrippen innemen binnen de bedrijfseconomie, het jaarrekeningenrecht, de vennootschaps- en de inkomstenbelasting. De begrippen worden vanuit deze (rechts)gebieden vergeleken met de Wet WOZ. Aan de hand van deze vergelijking en hetgeen in de hoofdstukken 3, 4 en 5 over de GCVW en de bedrijfswaarde is opgemerkt, wordt in hoofdstuk 6 deze scriptie afgesloten met een samenvatting, conclusies en aanbevelingen. De voornaamste conclusie zal zijn dat, zowel op basis van de theorie als op basis van de praktijkervaring, nadere uniformering van de thans gehanteerde waardebegrippen in het kader van de wet WOZ niet wenselijk en niet mogelijk is.

2 Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ)

2.1 Inleiding

Op 1 januari 1995 is de Wet WOZ in werking getreden¹. De Wet WOZ bepaalt dat aan onroerende zaken een waarde wordt toegekend. Deze waarde wordt vastgelegd in een voor bezwaar en beroep vatbare WOZ-waardebeschikking. Tegen belastingaanslagen waarvoor deze vastgestelde waarde wordt gebruikt kan in het algemeen geen bezwaar worden gemaakt, indien een belastingplichtige het niet eens is met de vastgestelde waarde. Tot 1 januari 1995 werden de vragen wat als een onroerende zaak moet worden aangemerkt, hoe de objectafbakening moet worden bepaald en welk waardebegrip moet worden gehanteerd in de Gemeentewet omtrent de OZB geregeld². De Wet WOZ borduurt voort op de regels voor de OZB.

De Wet WOZ kent enkele Uitvoeringsbesluiten en -regelingen die bij het bepalen van de (uniforme) waarde van belang zijn. In de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten is van bepaalde onroerende zaken geregeld dat daarvan geen waarde hoeft te worden berekend. Hierbij moet onder andere worden gedacht aan bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail en werktuigen die onder werktuigenvrijstelling vallen³.

Voor het bepalen van de waarde ingevolge de Wet WOZ is het van groot belang te weten welke zaken als onroerend moeten worden aangemerkt. Voor de bedrijfsgebonden onroerende zaken die in de commerciële sfeer worden gebezigd is het essentieel te weten welke van deze onroerende zaken - materiële vaste activa - vervolgens onder de werktuigenvrijstelling vallen. De investeringen die met deze bedrijfsgebonden onroerende zaken zijn gemoeid zien soms wel tot ongeveer 85% op installaties en machinerieën die onder de werktuigenvrijstelling kunnen vallen.

In de fiscale praktijk met betrekking tot de Wet WOZ is het dan ook wenselijk die zaken buiten de waarde te houden die op grond van de wet, wetsgeschiedenis en de jurisprudentie niet kunnen en niet mogen worden belast. Het gevolg daarvan is dat voor deze roerende zaken dan wel onroerende zaken die onder de werktuigenvrijstelling vallen - in principe - bij de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde geen afschrijvingspercentages wegens technische en functionele veroudering behoeven te worden berekend.

Voor de fiscale winstberekening in het kader van de vennootschapsbelasting (hierna: Vpb) en de inkomstenbelasting (hierna: IB) worden volgens de regels van goedkoopmansgebruik wel

1 Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ), *Stb.* 1994, 874; *Stb.* 1995, 32; *Stb.* 1996, 653; *Stb.* 1995, 510; *Stb.* 1997, 580; *Stb.* 1997, 735.

2 In het bijzonder de artikelen 220 tot en met 220i (Hoofdstuk XV, Paragraaf 2) van de Gemeentewet.

3 Artikel 2, Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken, *Stcrt.* 1994, 252 en *Stcrt.* 1996, 248.

afschrijvingsberekeningen gemaakt van roerende zaken en onroerende werktuigen die onder de werktuigenvrijstelling van de Wet WOZ vallen.

Voor de uitvoering van de Wet WOZ is het belangrijk allereerst te bepalen van welke zaken een waarde moet worden bepaald. Dit is van belang voor het correct vaststellen van de heffingsgrondslag. Voor de berekening van de bedrijfswaarde is het van belang te weten welke deel van deze bedrijfswaarde kan en moet worden toegerekend aan de vaste en vlottende activa. Van de materiële vaste activa is het van belang te weten welke percentages hiervan tot de inventaris dan wel tot de onroerende werktuigen kan worden gerekend. De totale waarde van deze zaken blijven ingevolge de Wet WOZ buiten de waardevaststelling.

Na een korte introductie van de waarderingsvoorschriften ingevolge de Wet WOZ zal worden ingegaan op het onderscheid roerende en onroerende zaken, alsmede werktuigen die onder de werktuigenvrijstelling vallen.

2.2 *De waarderingsvoorschriften van de Wet WOZ*

In artikel 17 Wet WOZ worden de voor deze scriptie van belang zijnde waarderingsvoorschriften gegeven: de WEV en de GCVW. Woningen en rijksmonumenten moeten altijd worden gewaardeerd op de WEV. Voor woningen die deel uitmaken van een landgoed in het kader van de Natuurschoonwet 1928 gelden bijzondere waarderingsvoorschriften⁴.

Voor alle overige onroerende zaken zijnde niet-woningen geldt als waarde de WEV, tenzij de GCVW hoger blijkt uit te komen. Deze GCVW wordt voornamelijk gehanteerd voor onroerende zaken, al dan niet in de commerciële sfeer gebezigd, waarvan geen of nauwelijks transacties plaatsvinden. Tevens kan de GCVW worden gebruikt ter toetsing van de door de (taxateur van de) gemeente berekende WEV.

De WEV wordt ingevolge artikel 17, tweede lid, van de Wet WOZ bepaald op:

‘de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin het zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.’

Volgens de Memorie van Toelichting leidt deze waardebepaling tot een bedrag dat gelijk is aan de prijs welke door de meestbiedende koper besteed zou worden bij aanbidding ter verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze na de beste voorbereiding⁵. Op zich is deze toelichting misleidend. Indien een onroerende zaak die op erfpachtgrond staat te koop wordt aangeboden, zal een koper met het expirerende erfpachtcontract rekening

4 Hiervoor geldt de bestemmingswaarde ingevolge artikel 17, vierde lid, van de Wet WOZ.

5 *Kamerstukken II*, 1993/94, 22 885, nr. 36, p. 44.

houden in zijn bied- en koopprijs. In het kader van de OZB mag met erfpacht echter géén rekening worden gehouden, maar moet worden uitgegaan van grond in volle eigendom.

Ingevolge artikel 17, derde lid, van de Wet WOZ wordt de GCVW bepaalt op de vervangingswaarde waarbij rekening wordt gehouden met:

- 'a de aard en bestemming van de zaak;
- b de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.'

Voor beide waarderingsvoorschriften gelden in principe de overdrachts- en de verkrijgingsfictie⁶. Dat dit een illusie is voor onroerende zaken waarvan geen of nauwelijks transacties plaatsvinden zal nog blijken. Het op deze wijze vormgeven van de twee ficties moest in de praktijk bewerkstelligen dat alle binnen de gemeentegrenzen gelegen onroerende zaken - vrijstellingen daargelaten - op een en dezelfde wijze zouden worden gewaardeerd; woningen, niet-woningen en ongebouwde eigendommen. Hiermede zou het objectieve en zakelijke karakter van de OZB het best tot zijn recht kunnen komen. Wat houden deze ficties nu precies in?

2.2.1 *Overdrachts- en verkrijgingsfictie*

De overdrachtsfictie houdt in dat bij de berekening van de waarde ervan wordt uitgegaan dat de volle en onbezwaarde eigendom kan worden overgedragen. Hiermee wordt de band die belastingplichtige heeft, namelijk het genot, met de onroerende zaak doorgesneden. Er wordt bij de waardering van de onroerende zaak bijvoorbeeld:

geen rekening gehouden met:

- erfpacht;
- opstalrecht;
- recht van gebruik en bewoning;
- vruchtgebruik;
- hypotheekrecht;
- huurovereenkomsten;
- antispeculatiebeding zonder kettingbeding.

wel rekening gehouden met:

- algemeen bindende voorschriften, zoals bijvoorbeeld bestemmingsplannen;
- erfdienstbaarheden;
- wettelijke voorschriften, zoals kapverboden, woonruimteverordeningen;
- antispeculatiebeding met kettingbeding.

De verkrijgingsfictie houdt in dat ervan wordt uitgegaan dat de onroerende zaak vrij opleverbaar is. Bij de waardering ingevolge de Wet WOZ wordt geen rekening gehouden met bewoning, verpachting of verhuring.

6 *Waarderingsinstructie 1995*, Regels voor de onderbouwing en de uitvoering van de waardebepaling naar waardepeildatum 1 januari 1995 in het kader van de Wet WOZ, tweede herziene druk, p. 101, Waarderingskamer, 's-Gravenhage, 1995.

De WEV voor woningen *moet* worden bepaald door middel van⁷:

- 1 een vergelijkingsmethode binnen een homogene groep van woningen;
- 2 een modelmatige vergelijkingsmethode;
- 3 een combinatie van de onder 1 en 2 vermelde vergelijkingsmethoden.

Hierbij benadruk ik dat deze opsomming limitatief is voorgeschreven in het kader van de Wet WOZ. Waardering van woningen met behulp van de discounted cashflow-methode, zoals gebruikelijk bij de waardering ingevolge de ROZ-IPD-Vastgoedindex⁸ is uit den boze. Voor niet-woningen kunnen meerdere waardevaststellingsmethoden worden gebruikt, waarbij de WEV moet worden bepaald door:

- 1 een kapitalisatiemethode van de bruto huur;
- 2 de verschillende vergelijkingsmethoden die gelden voor woningen;
- 3 met behulp van de discounted cashflow-methode.

In het kader van deze scriptie zal niet worden ingegaan op de stof die de Wet WOZ tot op heden heeft doen opwaaien met betrekking tot de waardevaststelling van woningen. Zoals ik reeds in de Inleiding vermeldde zijn naar mijn mening de twee hierboven vermelde ficties een grote sta-in-de-weg voor nadere uniformering van waardebepaling. Dit geldt zowel voor de overdrachtsfictie, waarbij de band met de onroerende zaak wordt doorgesneden, als voor de verkrijgingsfictie. Op zich zou voor de eigenaren/gebruikers van (de eigen) woning de waarde leeg wel een goede uniformering moeten kunnen opleveren. Voor (commercieel) verhuurde woningen gaat een leegwaarde niet op. De ficties leiden immers tot waarden die in veel gevallen met de realiteit niets van doen hebben. De vastgestelde waarden zijn voor eigenaren en gebruikers niet of nauwelijks herkenbaar of te herleiden. Zelfs kamerleden hebben anno 1998 nog moeite met deze ficties⁹.

In de navolgende paragrafen 2.3 en 2.4 zal worden ingegaan op het onderscheid roerend/onroerend respectievelijk de werktuigenvrijstelling in het kader van de Wet WOZ. Deze zaken zijn in het kader van de Wet WOZ van evident belang, omdat van roerende zaken en onroerende werktuigen die onder de werktuigenvrijstelling vallen geen waarden hoeven te worden bepaald.

7 Artikel 4, eerste lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

8 Zie de bijlagen voor de Taxatie- en waarderingsafspraken in het kader van de ROZ-IPD-Index.

9 Vragen in het kader van de Lokale lastendruk, *Kamerstukken II*, 20-05-1998, 25 011, nr. 25, alwaar mevrouw Van der Hoeven (CDA) heeft gevraagd naar de mogelijkheden om bij de waardebepaling van onroerende zaken in het kader van de Wet waardering onroerende zaken in voorkomende gevallen rekening te houden met erfpacht en met het feit dat woningen verhuurd zijn. De staatssecretaris verwees naar de ficties en zei geen aanleiding te zien daar op terug te komen.

2.3 *Roerend/onroerend*

In het kader van de Wet WOZ worden waarden vastgesteld ter zake van binnen de gemeente gelegen onroerende zaken¹⁰. Roerende zaken kunnen geen voorwerp van belastingen zijn die worden geheven op basis van de Wet WOZ.

Noch in de Gemeentewet noch in de Wet WOZ wordt het begrip 'onroerend' omschreven. Om te bepalen of een zaak roerend dan wel onroerend is, moet worden aangesloten bij de betekenis van (on)roerend in het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). Of een zaak (on)roerend is wordt bepaald op grond van artikel 3:3 of 3:4 van het BW.

Burgerlijk Wetboek

Artikel 3:3 van het BW luidt:

- '1. Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.
2. Roerend zijn alle zaken die niet onroerend zijn.'

In artikel 3:4 van het BW is bepaald:

- '1. Al hetgeen volgens verkeersopvatting onderdeel van een zaak uitmaakt, is bestanddeel van die zaak.
2. Een zaak die met een hoofdzaak zodanig wordt verbonden dat zij daarvan niet kan worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan een der zaken, wordt bestanddeel van de hoofdzaak.'

Op basis van bovenstaande wetsartikelen zijn op grond van artikel 3:3 de volgende zaken onroerend:

- 1 de grond;
- 2 de nog niet gewonnen delfstoffen;
- 3 de met de grond verenigde beplantingen;
- 4 gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd.

Deze opsomming is limitatief. Alle overige zaken die niet hieronder vallen - artikel 3:4 BW uitgezonderd - zijn roerend.

10 Artikel 17 van de Wet WOZ juncto artikel 220 van de Gemeentewet.

Roerende woon- en bedrijfsruimten

In de praktijk bleek het veelal niet mogelijk OZB te heffen van roerende zaken zoals vakantiehuysjes, stacaravans, woonboten en drijvende restaurants, hotels en woningen. Gemeenten hebben sinds enkele jaren de mogelijkheid deze onroerende zaken in de heffing te betrekken naar de WEV (woningen) of de hogere GCVW (niet-woningen). Bij de waardebepaling wordt aangesloten bij de waarderingsregels ingevolge de OZB.

Het merkwaardige doet zich hier voor dat in de gemeentelijke verordening wordt gesproken over roerende zaken die duurzaam aan een plaats zijn gebonden, en die dienen tot permanente bewoning of permanent gebruik. Dat deze omschrijving in strijd is met het BW en de jurisprudentie ingevolge de OZB zal hierna blijken.

Op grond van artikel 3:4 BW zijn die zaken onroerend die bestanddeel zijn van een onroerende zaak. Een belangrijk kenmerk van een bestanddeel is dat zij zelf geen hoofdzaak zijn en opgaan in de zaak waarvan zij een deel vormen c.q. uitmaken.

Onroerende zaken zijn in het huidige Burgerlijk Wetboek steeds registergoederen. Andere registergoederen zijn bepaalde teboekgestelde schepen en luchtvaartuigen. Artikel 3:10 BW luidt:

‘Registergoederen zijn goederen voor welker overdracht of vestiging inschrijving in daartoe bestemde openbare registers noodzakelijk is.’

Allereerst zal hierna artikel 3:3 BW ter sprake komen en vervolgens artikel 3:4 BW. Dit is het belangrijkste artikel voor de beantwoording op de vraag of een zaak roerend of onroerend is. Van belang is te weten dat indien een zaak als onroerend moet worden bestempeld, daar dan andere juridische en fiscale gevolgen aan worden verbonden dan aan roerende zaken. Hierbij moet onder andere worden gedacht aan leveringsvoorwaarden, huurregimes en overdrachtsbelasting.

2.3.1 Artikel 3:3 BW

Gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, zijn krachtens het bepaalde in artikel 3:3 BW te beschouwen als onroerend en dienen te worden gezien als hoofdzaak. Bij artikel 3:3 BW en de daarbij behorende jurisprudentie gelden twee belangrijke aandachtspunten:

- 1 wat is duurzaam?
- 2 wat is ter plaatse?

Ad 1 Wat is duurzaam?

Asser vermeldt hier over¹¹:

‘Met een duurzame verbinding wordt niet een vaste verbinding vereist. Ook een gebouw dat geen vaste verbinding heeft met de grond, kan duurzaam met de grond verenigd zijn (...). Doorslaggevend is dat de constructie een bouwsel is dat naar zijn aard en inrichting bestemd is duurzaam ter plaatse te blijven (... NJ 1975, 509 ...). Houten loodsen zullen dus in de regel niet onroerend zijn (Hof Amsterdam 31 maart 1937, NJ 1937, 959; Hof Arnhem 20 februari 1951, NJ 1951, 688; ze ook Hof Den Bosch 28 juni 1960, NJ 1961, 253, WPNR 4749; G nr. 1).’

Voor de vraag in hoeverre de vereniging van een constructie met de onderliggende grond een duurzaam karakter heeft, moet mede worden gelet op de bedoeling van de bouwer, voor zover deze naar buiten kenbaar is of naar mijn mening kenbaar moet of kan worden gemaakt¹².

In het Bouwbesluit, houdende technische voorschriften omtrent het bouwen van bouwwerken en de staat van bestaande bouwwerken, behorend bij de Woningwet staat wel het een en ander vermeld over duurzaamheid. In artikel 359 van het Bouwbesluit wordt in het eerste lid, van een gehele bouwconstructie van een bouwwerk niet zijnde een gebouw, geëist dat deze niet mag bezwijken als gevolg van fundamentele belastingscombinaties¹³.

In de Nota van Toelichting op dit artikel is hierover bepaald:

‘Omdat de bouwconstructie gedurende een groot aantal jaren bestand moet zijn tegen de daarop werkende krachten, is bepaald dat het bouwwerk duurzaam bestand moet zijn tegen die krachten. Deze duurzaamheid wordt mede bereikt doordat in de berekening, afhankelijk van de bestemming van het bouwwerk moet zijn uitgegaan van een referentieperiode van 15 of 50 jaar.’

Voor de omzetbelasting heeft het Hof van Justitie uitgemaakt dat het verlenen van een recht van opstal op een onroerende zaak door de eigenaar van die zaak aan een ander, waarbij die ander voor een bepaald tijdvak tegen vergoeding een gebruiksrecht op de onroerende zaak verkrijgt, een economische activiteit is, bestaande in de exploitatie van een lichamelijke zaak om er duurzaam opbrengst uit te verkrijgen, hetgeen tot belastingplicht (ondernemerschap) leidt¹⁴. Duurzaam wordt hier aangemerkt als een periode langer dan tien jaar.

11 Asser, *Zakenrecht* deel 1, nr. 103, p. 73.

12 *Parlementaire Geschiedenis van het Nieuwe Burgerlijk Wetboek*, deel 3, p. 69.

13 Besluit van 16 december 1991, *Stb.* 1991, 680 gewijzigd bij Besluit van 15 november 1994, *Stb.* 1994, 829.

14 Arrest *Hof van Justitie* 4 december 1990, zaak C-186/89 (*Van Tiem*).

Het is naar mijn mening moeilijk te voorspellen wat het begrip 'duurzaam' zou moeten inhouden. Personen die duurzaam van elkaar zijn gescheiden hebben vaak helemaal niet de intentie om bij elkaar terug te keren! Een periode van ongeveer tien à vijftien jaar lijkt mij alleszins redelijk.

Ad 2 Wat is ter plaatse?

In het EPON-arrest¹⁵ werd een (haven)kraan als onroerend aangemerkt. Volgens het Hof - en de Hoge Raad sanctioneerde dat - was de kraan bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven, omdat de kraan zich slechts over een beperkt traject kon voortbewegen. De kraan zou zich hebben kunnen voortbewegen over een traject van 60 meter. De exacte lengte van de rails is niet bekend. Uitgaande van een lengte van de rails van 60 meter, dan kan een grote (haven)kraan hoogstens tien à vijftien meter naar links of naar rechts. Dat is redelijk beperkt. Het blijft echter vreemd een in oorsprong roerende zaak op deze manier als onroerend te gaan bestempelen.

Kan van een beperkt traject ook nog worden gesproken bij een afstand van 100 meter, 250 meter, 1.000 meter? Zijn treinen en bussen die een vast traject rijden ook onroerend?

Moet ter plaatse inhouden: (kadastraal) perceelgebonden, bedrijfsterreingebonden, gebonden aan de gemeentegrenzen?

Persoonlijk ben ik de mening toegedaan dat ter plaatse ook daadwerkelijk een zeer geringe bewegingsvrijheid inhoudt. Op het moment dat zaken zich over grotere afstanden verplaatsen bevinden zij zich niet meer ter plaatse, dat wil zeggen: op (bijna) dezelfde plek en moeten dergelijke zaken worden aangemerkt als roerend¹⁶.

2.3.2 Artikel 3:4 BW

Ingevolge artikel 3:4 BW is een zaak een bestanddeel indien deze volgens verkeersopvatting onderdeel van de hoofdzaak uitmaakt, of wanneer de zaak niet zonder beschadiging van betekenis van een der hoofdzaken kan worden afgescheiden. Indien wordt voldaan aan één van deze vereisten is het bestanddeel onroerend.

De Hoge Raad geeft in NJ 1993/316¹⁷ aan hoe het begrip 'verkeersopvatting' moet worden uitgelegd. De Hoge Raad vermeldt in verband met de verwijzing het volgende:

'Het gaat in gevallen als het onderhavige om beantwoording van de vraag of apparatuur en gebouw naar verkeersopvatting te zamen als een zaak moeten worden gezien. Wanneer gebouw en apparatuur in constructief opzicht specifiek

15 Hoge Raad 8 juli 1997, nr. 31.274, *BNB* 1997/294.

16 Zie ook mr H.D. Ploeger, Een mobiele onroerende zaak? In *WPNR* 1998/6321, p. 470 e.v.

17 Hoge Raad 15 november 1991, nr. 14.294, *NJ* 1993/316.

op elkaar zijn afgestemd, ligt hierin een aanwijzing voor een bevestigende beantwoording van die vraag.

Hetzelfde geldt wanneer het gebouw uit een oogpunt van geschiktheid als fabrieksgebouw - gebouw dienende tot het huisvesten van een productie-inrichting - bij ontbreken van de apparatuur als onvoltooid moet worden beschouwd. Bij het aanleggen van deze laatste maatstaf komt het niet aan op de functie welke de apparatuur (eventueel) vervult in het productieproces.'

Het arrest NJ 1993/316 werd gewezen onder het Oud Burgerlijk Wetboek. De daar gehanteerde maatstaven gelden evenzeer voor het huidige artikel 3:4, eerste lid BW. Dit blijkt uit het NJ 1997/397¹⁸, waarin de Hoge Raad overwoog:

'Blijkens de hiervoor weergegeven overwegingen heeft het Hof de vraag of de straalcabine naar verkeersopvattingen onderdeel uitmaakt van de bedrijfshal, een en ander in de zin van art. 3:4 lid 1 BW, kennelijk en terecht beantwoord aan de hand van de arresten van de Hoge Raad van 15 november 1991, NJ 1993, 316 en 27 november 1992, NJ 1993, 317, vervatte maatstaven; de maatstaven van deze arresten, gewezen onder vigeur van het vóór 1 januari 1992 geldende recht, gelden evenzeer bij de toepassing van het huidige art. 3:4 lid 1.'

Beslissend is derhalve of de hoofdzaak zonder het bestanddeel, mede gelet op het gebruik waarvoor zij bestemd is, in het economische verkeer als een incompleet geheel dient te worden beschouwd. Niet het productieproces maar het gebouw sec staat centraal. Naar mijn mening is bij in serie vervaardigde machines/installaties geen sprake van het specifiek op elkaar afstemmen van gebouw en machines/installaties en zijn deze laatsten roerend. Uiteraard dient hierbij per geval het gehele feitencomplex in ogenschouw te worden genomen.

Voorbeelden uit de jurisprudentie van bestanddelen die een gebouw beter geschikt maken voor het doel waarvoor het gebouw wordt gebruikt zijn een roltrap en een lift¹⁹. Volgens de Hoge Raad waren de roltrap en lift onlosmakelijke delen van het desbetreffende gebouw en konden deze niet worden aangemerkt als werktuigen die onder de werktuigenvrijstelling vielen. Het is zeer wel denkbaar dat liften die worden gebruikt in een productieproces wel onder de werktuigenvrijstelling kunnen vallen. Het zal van de feitelijke situatie afhangen hoe dit soort vragen moet worden beantwoord.

Met betrekking tot het begrip 'beschadigingscriterium' bij bestanddeelvorming geldt, volgens de Hoge Raad in NJ 1997/397, dat wanneer bij verwijdering van een machine of installatie beschadiging aan het gebouw optreedt die relatief op eenvoudige wijze is te herstellen, dan niet is voldaan aan het beschadigingscriterium van artikel 3:4, tweede lid, van het BW. Ook hier geldt dat aan de hand van de feitelijke omstandigheden bekeken zal moeten worden of aan het beschadigingscriterium is voldaan.

18 Hoge Raad 28 juni 1996, nr. 15.983, NJ 1997/397.

19 Hoge Raad 2 maart 1994, nr. 29.559, BNB 1994/303.

Overige aanknopingspunten

Voor de vraag of een zaak als (on)roerend moet worden bestempeld kan mijns inziens een aanwijzing worden gevonden in de feitelijke omstandigheid of sprake is geweest van het vestigen van een recht van pand, hypotheek of opstalrecht.

Het recht van pand en hypotheek

Artikel 3:227 van het BW bepaalt:

- '1. Het recht van pand en het recht van hypotheek zijn beperkte rechten, strekkende om op de daaraan onderworpen goederen een vordering tot voldoening van een geldsom bij voorrang boven andere schuldeisers te verhalen. Is het recht op een registergoed gevestigd, dan is het een recht van hypotheek; is het recht op een ander goed gevestigd, dan is het een recht van pand.
2. Een recht van pand of hypotheek op een zaak strekt zich uit over al hetgeen de eigendom van de zaak omvat.'

Op registergoederen, onroerende zaken, worden hypotheekrechten gevestigd; op roerende zaken een pandrecht. In de praktijk zal moeten worden nagegaan met welke rechten de onroerende zaken eventueel zijn belast. Is er een pandrecht gevestigd dan kan dit een aanwijzing zijn dat zowel de bouwer/eigenaar als de financier er in het rechtsverkeer van uit zijn gegaan dat sprake is van roerende zaken.

Opstalrecht

Het is ook verstandig na te gaan of een opstalrecht is gevestigd op de onderhavige zaak. Artikel 5:101, eerste lid, van het BW bepaalt:

'Het recht van opstal is een zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen.'

Bij een opstalrecht ontstaat er een horizontale scheiding van de eigendom. De opstal wordt van de grond gescheiden en de opstaller wordt of blijft eigenaar van het gebouw, het werk of de beplanting.

Het opstalrecht ontstaat door overschrijving van een akte in de openbare registers. Deze overschrijving kan aanwijzingen bevatten over de vraag of het recht van opstal ziet op een roerende of onroerende zaak en welke eigenschappen deze zaak heeft. Hierbij dient naar mijn mening te worden opgemerkt dat een opstalrecht in de regel eerder zal worden gebruikt voor onroerende zaken dan voor roerende zaken. Dit laatste moet naar mijn mening in de praktijk echter niet geheel worden uitgesloten. Indien het echter niet duidelijk is of een zaak

(on)roerend is en de eigenaar van de betreffende zaak bang is voor natrekking met de grond, dan kan voor de zekerheid een opstalrecht worden gevestigd.

Nadat is komen vast te staan wat als onroerend en wat als roerend kan worden aangemerkt volgt de volgende stap voor de waardebepaling. Uitgezocht moet worden welke delen van de onroerende zaak kunnen delen in de werktuigenvrijstelling. Deze delen c.q. werktuigen behoren niet te worden gewaardeerd. Hierna wordt ingegaan op deze voor de praktijk belangrijke werktuigenvrijstelling.

2.4 De werktuigenvrijstelling

2.4.1 Inleiding

De werktuigenvrijstelling is afkomstig uit de grondbelasting²⁰. In de Gemeentewet is bepaald dat onroerende zaken die te kwalificeren zijn als werktuig onder de werktuigenvrijstelling kunnen vallen²¹. Voor de Wet WOZ wordt de werktuigenvrijstelling geregeld in de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten²². De Uitvoeringsregeling bepaalt dat bij de bepaling van de waarde buiten aanmerking wordt gelaten de waarde van:

‘e. tot de onroerende zaak behorende, daaraan al dan niet aard- of nagelvast verbonden werktuigen welke verwijderd kunnen worden met behoud van hun waarde als zodanig en niet op zichzelf als gebouwde eigendommen zijn aan te merken;’

Alhoewel geen sprake is van een echte vrijstelling, maar van het buiten aanmerking laten bij de waardebepaling van de onroerende zaak van de waarde van bepaalde werktuigen, zal in het vervolg toch worden gesproken van de werktuigenvrijstelling. Hierna zullen de criteria worden besproken waaraan moet zijn voldaan wil de werktuigenvrijstelling van toepassing zijn.

2.4.2 Criteria van de werktuigenvrijstelling

De werktuigenvrijstelling onderscheidt drie criteria waaraan voldaan moet zijn wil deze vrijstelling toepassing vinden. Zo moet sprake zijn van:

20 Artikel 6, wet van 2 mei 1897, tot herziening van de belastbare opbrengst der gebouwde eigendommen, *Stb.* 1897, 124.

21 Artikel 305a van de Gemeentewet juncto artikel 220d, tweede en derde lid, van de Gemeentewet.

22 Artikel 2, eerste lid, onder e, van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken juncto artikel 18, derde lid, van de Wet WOZ.

- 1 een tot de onroerende zaak behorend, al dan niet aard- of nagelvast verbonden werktuig;
- 2 dat verwijderbaar is met behoud van zijn waarde als zodanig;
- 3 dat niet op zichzelf als gebouwd eigendom is aan te merken.

2.4.2.1 *Een tot de onroerende zaak behorend, al dan niet aard- of nagelvast verbonden werktuig*

Het begrip 'werktuig' is niet gedefinieerd of nader uitgewerkt in de wetgeving. Voor de invulling van het begrip 'werktuig' kan dan fiscaal worden aangesloten bij de betekenis van dit begrip naar het spraakgebruik.

De Van Dale definieert een werktuig als volgt²³:

“**werktuig** (o.) van [*werk* (arbeid) + *tuig*], **1** (in 't alg.) voorwerp of geheel van voorwerpen dat gebruikt wordt om zekere krachten te overwinnen met behulp van andere krachten, hulpmiddel bij het bewerken, vervaardigen of verplaatsen van iets (algemener dan gereedschap), syn. *instrument*: *de voorhistorische mensen gebruikten vuurstenen als werktuigen; werktuigen om hout te bewerken, om te graven, om te hijsen; een primitief, een eenvoudig werktuig*; **2** (in technische taal) machine: *natuurkundige werktuigen; een naaimachine is een kunstig werktuig; chemische werktuigen*, die waarin een chemisch proces plaatsvindt of waarin een chemische stof een fysische verandering ondergaat; *gymnastische oefeningen met en zonder werktuigen*, toestellen; **3** orgaan: *de gezamenlijke werktuigen van de reuk*, vgl. *bewerktuigd*; **4** (fig.) persoon van wie men zich bedient om iets te volvoeren, te bewerkstelligen: *hij was het werktuig van zijn wraak*; - (in 't bijz.) iem. die zich als zaak laat gebruiken: *hij was een werktuig in zijn hand*;...”

Gelet op deze omschrijving is een werktuig in het algemeen:

- 1 ieder voorwerp of constructie van voorwerpen dat gebruikt wordt om zekere krachten te overwinnen, of;
- 2 een hulpmiddel bij het bewerken, vervaardigen of verplaatsen van iets, dan wel;
- 3 machines waarin een chemisch proces plaatsvindt of waarin een chemische stof een fysische verandering ondergaat.

Tot de in de commerciële sfeer gebezigde bedrijfsgebonden onroerende zaken behoren vele werktuigen die dienstbaar zijn aan het productie-, transport- en/of bedrijfsproces. Daarbij kan dan onder andere worden gedacht aan²⁴: verpakkingsinstallaties, weegapparatuur, persen,

23 Van Dale: *Groot woordenboek der Nederlandse taal*, twaalfde druk.

24 Deze enuntiatieve lijst is ontleend aan het 'Convenant met betrekking tot de heffing van de onroerend-goedbelastingen ter zake van niet-woningen voor de periode 1988 tot en met 1991', april 1988, Dienst Gemeentelijk Belastingen Rotterdam.

pompen, meters, afsluiters, computers, meet- en regelapparatuur, schakelapparatuur, monsterapparatuur, trafo's, aandrijvingen, motoren, starters, productievaten zoals refluxvaten, regeneratievaten, warmtewisselaars, koelers, condensors, diepvriesinstallaties, drogers, ontluchters, ionenwisselaars, compressoren, aggregaten, centrifuges, (re)generatoren, vulinstallaties voor tankauto's en vaten, filters, ovens, boilers, turbines, kneders, ketels, weegbruggen, hefbruggen, olieafleveringsinstallaties, menginstallaties, lopende banden, kettingtransporteurs, overstortpunten, bandenbruggen, hijsinstallaties, niveau- en meetinstallaties, roerwerken, kleppen, uitlooppijpen, oliewaterafscheiders, ventilatoren bestemd voor koeling van apparatuur/machines, ro/ro-voorzieningen, kantineapparatuur en hoogspanningsinstallaties.

Indien sprake is van een onroerend werktuig dan gelden er nog twee criteria.

2.4.2.2 Dat verwijderbaar is met behoud van zijn waarde als zodanig

Het tweede criterium voor de werktuigenvrijstelling houdt in dat het werktuig verwijderbaar moet zijn met behoud van waarde als zodanig.

De Hoge Raad heeft in het arrest BNB 1980/183, dit criterium als volgt ingevuld²⁵:

'dat aan het (...) gestelde vereiste dat het werktuig met behoud van zijn waarde als zodanig verwijderd kan worden, is voldaan indien het werktuig na verwijdering zijn waarde als werktuig behoudt, ook al wordt die waarde, doordat het werktuig niet meer met het goed is verbonden, (...) lager'

Het begrip 'waarde' dient in dit geval zo te worden uitgelegd dat het erom gaat of het werktuig, na verwijdering, zijn functie - zijn waarde als werktuig, zoals de Hoge Raad het formuleert - behoudt. Een belangrijke aanwijzing is hierbij of het werktuig, na verwijdering, op een andere plaats weer is te gebruiken onder behoud van de huidige functie. Het is derhalve niet van belang dat het werktuig na verwijdering die functie niet vervult doordat het tijdelijk is verwijderd uit een groter geheel.

Standpunt gemeenten

Volgens adviseurs en taxateurs van gemeenten is een werktuig niet verwijderbaar met behoud van zijn waarde als zodanig als bij verwijdering van het werktuig sloop of demontage daarvan noodzakelijk is. Dit zou betekenen dat werktuigen alleen verwijderbaar zijn met behoud van waarde als ze zonder (gedeeltelijke) sloop en zonder ze te demonteren te verwijderen zijn.

Naar mijn mening is deze zienswijze niet verdedigbaar. Algemeen kan wel worden aangenomen dat wanneer een werktuig daadwerkelijk wordt gesloopt in de zin van vernietigen, het daardoor ook geen functionele waarde meer zal hebben. Indien echter het

25 Hoge Raad 16 april 1980, nr. 19.727, BNB 1980/183.

werktuig moet worden gedemonteerd dan laat dat onverlet dat wel degelijk sprake zal zijn van behoud van de functionele waarde van het werktuig. De werktuigenvrijstelling spreekt niet voor niets over 'al dan niet aard- of nagelvast verbonden werktuigen'.

Deze adviseurs halen naar mijn mening bestanddeelvorming met een hoofdzaak, als bedoeld in artikel 3:4, tweede lid BW, en het criterium verwijderbaarheid met behoud van zijn (functionele) waarde in het kader van de werktuigenvrijstelling door elkaar. De Memorie van Toelichting van de Wet wijziging werktuigenvrijstelling vermeldt immers²⁶:

'De zinsnede "zonder dat beschadiging van betekenis aan die werktuigen wordt toegebracht" komt grotendeels overeen met de terminologie van artikel 3:4, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek. Artikel 3:4, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek gaat over bestanddeelvorming door vaste verbinding van een zaak met een hoofdzaak. Het verschil tussen het onderhavige wetsvoorstel en artikel 3:4, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek betreft de woorden "aan die werktuigen". Voor het van toepassing zijn van de werktuigenvrijstelling is het van belang dat het werktuig van de hoofdzaak (de onroerende zaak) kan worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan het werktuig wordt toegebracht. Alleen dan is de werktuigenvrijstelling van toepassing. Voor bestanddeelvorming op grond van artikel 3:4, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek gaat het daarentegen om beschadiging van betekenis "aan een der zaken", dus om bestanddeel of hoofdzaak. Wanneer voor de werktuigenvrijstelling de terminologie uit artikel 3:4, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek volledig zou worden overgenomen, dan zou het toepassingsbereik van de werktuigenvrijstelling worden beperkt.'

Vorenstaande passages uit de Memorie van Toelichting inzake de Wet wijziging werktuigenvrijstelling geven aan dat de gedachte, dat werktuigen alleen verwijderbaar zijn met behoud van waarde als ze zonder (gedeeltelijke) sloop en zonder ze te demonteren te verwijderen zijn, van een onjuist standpunt uitgaat. Deze gedachte is naar mijn mening ook in strijd met doel en strekking van de werktuigenvrijstelling en leidt tot een inperking van de werktuigenvrijstelling die de wetgever niet voor ogen kan hebben gehad.

Uit dit wetsvoorstel blijkt overigens ook duidelijk dat de wetgever geen wijziging in de belastingdruk van burgers of bedrijven beoogt aan te brengen met de 'nieuwe' werktuigenvrijstelling. Het brengt de tekst van de huidige werktuigenvrijstelling slechts in overeenstemming met het BW.

26 Wijziging van de Gemeentewet, de Waterschapswet en de Invoeringswet Financiële-verhoudingswet met betrekking tot de werktuigenvrijstelling (Wet wijziging werktuigenvrijstelling), *Kamerstukken II*, 1997-1998, nr. 25 736, nr. 3.

2.4.2.3 *Dat niet op zichzelf als gebouwd eigendom is aan te merken*

Het derde criterium voor toepassing van de werktuigenvrijstelling is dat het werktuig op zichzelf geen gebouwd eigendom mag zijn. Dit is in de praktijk het lastigste criterium op het moment dat vaststaat dat sprake is van werktuigen die kunnen worden verwijderd met behoud van waarde. Dit criterium valt uiteen in twee delen die hierna aan de orde zullen komen, namelijk het begrip 'gebouwd eigendom' en het begrip 'op zichzelf'.

Gebouwd eigendom

Noch de Gemeentewet noch de Wet WOZ bevat een definitie van het begrip 'gebouwd eigendom'. In de jurisprudentie is aan het begrip 'gebouwd eigendom' een nadere invulling gegeven. In BNB 1979/125 overweegt de Hoge Raad²⁷:

'dat in de toelichting op deze klacht ervan wordt uitgegaan dat (...) van gebouwde aanhorigheden slechts sprake kan zijn indien het gebouwde beschutting biedt tegen atmosferische invloeden;
dat echter uit artikel 6, lid 1, van de onderhavige Verordening - welke bepaling overeenstemt met artikel 8, lid 1, van het Besluit gemeentelijke onroerend-goedbelastingen - moet worden afgeleid, dat de begrippen gebouwd eigendom en gebouwde aanhorigheden geenszins zijn beperkt tot bouwwerken welke beschutting bieden als evenbedoeld, nu daaronder ook zijn begrepen installaties, open inrichtingen, lokaties en dergelijke bouwsels of constructies in de open lucht, welke zijn vervaardigd of bestemd voor duurzaam gebruik.'

In BNB 1981/45 overweegt de Hoge Raad²⁸:

'dat uit artikel 8 lid 1 van laatstvermeld besluit (het Besluit gemeentelijke onroerend-goedbelastingen, JFK) en de op dat artikel in het Staatsblad gegeven toelichting valt af te leiden dat het begrip 'gebouwd eigendom' ruim moet worden opgevat en geenszins is beperkt tot bouwwerken die beschutting bieden tegen atmosferische invloeden;
dat voorts in dit artikellid weliswaar wordt gesproken over installaties, lokaties en dergelijke 'in de open lucht', maar niet valt in te zien waarom soortgelijke installaties en lokaties die zich geheel of grotendeels onder de grond bevinden, niet als gebouwd eigendom zouden kunnen worden beschouwd;'

De Hoge Raad heeft in BNB 1994/135 nogmaals bevestigd dat het begrip 'gebouwd eigendom' ruim moet worden uitgelegd²⁹:

27 Hoge Raad 7 maart 1979, nr. 19.017, *BNB* 1979/125.

28 Hoge Raad 10 december 1980, nr. 19.869, *BNB* 1981/45.

29 Hoge Raad, 23 februari 1994, nr. 28.837, *BNB* 1994/135.

‘van een gebouwd eigendom in de zin van artikel 2, aanhef en lid 1, en artikel 3 lid 6 van de Verordening is sprake niet alleen bij gebouwen maar ook bij werken die naar aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. Hierbij is niet van belang of technisch de mogelijkheid bestaat het (gebouw of) werk te verplaatsen.’

Naast het onderdeel van het derde criterium dat het werktuig - wil het niet in aanmerking komen voor de werktuigenvrijstelling - als ‘gebouwd eigendom’ moet zijn aan te merken moet het werktuig tevens ‘op zichzelf’ als gebouwd eigendom zijn aan te merken.

Op zichzelf

In zijn conclusie bij BNB 1994/135 merkt A-G Moltmaker onder punt 3.3.5 op:

‘Eenmaal aangenomen, dat de windturbines onroerend zijn, kan naar het mij voorkomt op grond van de voormelde jurisprudentie worden aangenomen, dat zij gebouwde eigendommen vormen. Zij zijn geen onzelfstandige onderdelen van andere gebouwde eigendommen en zij vormen derhalve op zichzelf gebouwde eigendommen.’

Het criterium ‘op zichzelf’ leidt ertoe dat moet worden beoordeeld of het betreffende werktuig, indien dit los c.q. afzonderlijk wordt gezien van de onroerende zaak waarvan deze deel uitmaakt, als gebouwd eigendom kan worden aangemerkt.

Ter onderbouwing van de stelling - in de fiscale procespraktijk - dat machines c.q. installaties niet in de heffing mogen worden betrokken kan worden verwezen naar de parlementaire behandeling, van het wetsvoorstel inzake de Wet materiële belastingbepalingen. Bij de behandeling van dit wetsvoorstel is redelijk uitvoerig ingegaan op de bedoeling en reikwijdte van de werktuigenvrijstelling³⁰:

‘In het nader rapport van 11 oktober 1971, nr. F71/1852, betreffende het ontwerp Besluit gemeentelijk onroerend-goedbelastingen van de Staatssecretarissen van Binnenlandse Zaken en van Financiën is naar aanleiding van opmerkingen van de Raad van State gesteld dat de onroerend-goedbelastingen ertoe strekken belasting te heffen van gebouwen en gronden, aangeduid als gebouwde en ongebouwde eigendommen. Onder een gebouwd eigendom zou naar de mening van de toenmalige staatssecretarissen moeten worden verstaan elk gebouw dienende tot bewaring van goederen of tot het beschutten van personen of zaken tegen de invloed van de buitenlucht. Daarbij zou tot het gebouw mede moeten worden gerekend datgene wat deze zaken beter geschikt maakt voor het doel waarvoor deze worden gebruikt. Zo moet de aanwezigheid in een woning van bijvoorbeeld een vast bad daarom wel in

30 *Kamerstukken II*, 1990/91, 21 591, nr. 7.

aanmerking worden genomen, maar in een fabrieksgebouw niet de aanwezigheid van met de grond verenigde werktuigen.

De werktuigen maken immers niet het gebouw beter geschikt voor het doel waarvoor dit wordt gebruikt, maar het gebouw dient het gebruik van de werktuigen. Met het oog op de mogelijkheid dat werktuigen ook op zichzelf als een gebouwd eigendom kunnen worden aangemerkt is in het Besluit gemeentelijk onroerend-goedbelastingen bepaald dat zodanige objecten niet in de uitzondering delen. Bij het ontbreken van de in artikel 220a, eerste lid, onderdeel a, bedoelde uitzondering zou de waarde van alle tot het onroerend goed behorende, al dan niet aard- en nagelvast verbonden werktuigen die volgens de regels van het civiele recht deel uitmaken van het onroerend goed, belast moeten worden.

Wij achten het niet wenselijk dat werktuigen die ten gevolge van het feit dat ze beschutting van een gebouw nodig hebben, waardoor ze met dit gebouw een eenheid vormen, in de heffing van de onroerend-goedbelastingen worden betrokken.'

Alsmede³¹:

'Zoals wij in de memorie van antwoord hebben aangegeven, is de werktuigenvrijstelling in 1971 in het Besluit gemeentelijk onroerend-goedbelastingen (Stb. 1971, 616) opgenomen. Daarbij is overwogen dat de onroerend-goedbelastingen in beginsel geheven zouden worden terzake van gebouwen en gronden, aangeduid als gebouwde en ongebouwde eigendommen. In deze visie zou de aanwezigheid van onroerende werktuigen in een te belasten object niet moeten leiden tot het in de belastingheffing betrekken van deze werktuigen. De werktuigen maken het gebouw namelijk niet beter geschikt voor het doel waarvoor dit wordt gebruikt, maar het gebouw dient het gebruik van de werktuigen.'

Uit de parlementaire geschiedenis valt derhalve te concluderen dat de wetgever onroerende werktuigen die in een gebouw staan opgesteld niet in de heffing van de onroerende-zaakbelastingen wil betrekken, als zij het gebouw niet beter geschikt maken voor het doel waarvoor het gebouw wordt gebruikt. De wetgever heeft niet de bedoeling in een gebouw opgestelde machines in de heffing te betrekken enkel vanwege het feit dat deze machines en installaties civielrechtelijk als onroerend zijn aan te merken.

De Hoge Raad bepaalt in BNB 1997/294 (EPON-arrest) in rechtsoverwegingen 3.5 en 3.6:

'3.5 ...Tekst van noch toelichting op de betrokken bepalingen geeft aanleiding voor de veronderstelling dat, toen bij de vervanging van de grondbelasting door de gemeentelijke onroerend-goedbelastingen de vrijstelling - die tevoren ook grote werktuigen binnen gebouwen betrof - werd overgenomen, is beoogd de werkingssfeer van de vrijstelling in die mate te beperken, ook niet in verband met

31 *Kamerstukken II*, 1990/91, 21 591, nr. 10.

de sindsdien geboden ruimere uitleg van het begrip "gebouwd eigendom" (Hoge Raad 10 december 1980, nr. 19869, BNB 1981/45). Derhalve moet worden aangenomen dat alleen buiten gebouwen opgestelde werktuigen als gebouwde eigendommen in de zin van voormelde bepalingen kunnen worden aangemerkt. Middel II slaagt in zoverre.

3.6. Opmerking verdient dat uit de geschiedenis van de totstandkoming van het nog niet in werking getreden artikel 220a van de huidige Gemeentewet blijkt dat de regering van mening was dat onder de tot dan toe geldende regeling een binnen een gebouw geplaatst werktuig - hoezeer ook bij veronderstelde plaatsing elders vatbaar voor kwalificatie als gebouwde eigendom - niet in de grondslag van de belasting kan worden betrokken (Nota naar aanleiding van het eindverslag, Kamerstukken II 1990/91, 21951, nr. 10, blz. 14).'

2.5 *Discussiepunten in de praktijk*

De discussie die nu in de praktijk is ontstaan spitst zich toe op de vraag wat onder een gebouw moet worden verstaan. Zou bijvoorbeeld overkapping van zeer kostbare installaties kunnen leiden tot het niet in de heffing betrekken van de waarde van de installaties, indien die vervolgens ook voldoen aan de vereisten van de werktuigenvrijstelling? Naar mijn mening mag het niet uitmaken of een installatie binnen of buiten staat opgesteld. Ik kom hier later op terug.

Onder ongebouwde eigendommen wordt veelal de grond verstaan. Onder gebouwde eigendommen kunnen worden verstaan gebouwen en werken. Voor het begrip gebouw dient naar mijn mening te worden aangesloten bij wat de Woningwet dan wel het spraakgebruik onder 'gebouw' verstaat. De Woningwet verstaat onder gebouw:

'elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijk overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.'

Het spraakgebruik verstaat onder een gebouw ieder bouwwerk dat bescherming en/of beschutting biedt aan mensen, dieren en zaken, waaronder installaties.

De gemeentelijke lobby heeft inmiddels de Nota naar aanleiding van het verslag inzake de Wet wijziging werktuigenvrijstelling bereikt³². In deze nota wordt gemeld dat vanwege het casuïstische karakter van de toepassing van de werktuigenvrijstelling het nog wel enkele jaren zal duren voordat deze in de jurisprudentie voldoende zal zijn uitgekristalliseerd. De staatssecretaris is de mening toegedaan dat het EPON-arrest geen uitbreiding van de werktuigenvrijstelling heeft opgeleverd. Volgens de staatssecretaris is uniformering en aansluiting bij het BW een belangrijke doelstelling van het onderhavige wetsvoorstel en wordt het van belang geacht het wetsvoorstel in te voeren vóór 1 januari 1999. Dit in verband met

32 Wet wijziging werktuigenvrijstelling, *Kamerstukken II*, 1997-1998, nr. 25 736, nr. 5.

de nieuwe waardepeildatum 1 januari 1999 die zal gelden voor de belastingjaren 2001 tot en met 2004.

Leden van de PvdA-fractie (lees mijns inziens: woordvoerders van de belangen van de gemeenten) hebben gevraagd wat onder een gebouw moet worden verstaan en of iedere omhulsel als een gebouw is aan te merken. Het antwoord van de staatssecretaris komt overeen met wat in diverse uitspraken op bezwaarschriften en in vertoogschriften in lopende OZB-zaken bij gerechtshoven door gemeenten wordt vermeld, namelijk:

‘Wij zijn van mening dat zeker niet ieder omhulsel een gebouw is. Omhullen houdt in van alle kanten bedekken. Als een werktuig in de open lucht wordt omhuld c.q. bedekt, zal dit omhulsel onderdeel kunnen (gaan) uitmaken van het werktuig/de installatie dat het omhult.

Daarmee is het niet op zichzelf een gebouw. Zelfstandigheid van het bouwsel is naar onze mening een vereiste alvorens deze uitspraak van de Hoge Raad er op van toepassing is. Of een bouwsel een gebouw is of een werk, of onderdeel daarvan, zal mede afhankelijk zijn van de verkeersopvattingen daaromtrent of de verbinding met de hoofdzaak. Het betreft hier een beoordeling van de in de artikelen 3:3 en 3:4 van het BW gegeven regels.’

Bovenstaande overwegingen inzake de werktuigenvrijstelling zijn ook van belang voor installaties en werken die staan opgesteld in de open lucht. Daarbij moet onder andere worden gedacht aan installaties/werktuigen die worden gebruikt in de olieraffinage, petrochemie, procesindustrie, tankopslagbedrijven.

Installaties in de open lucht

Naar mijn mening geldt hetgeen hierboven is vermeld voor de werktuigenvrijstelling ook voor werktuigen die in de open lucht staan opgesteld. Voor deze installaties c.q. werken geldt:

- 1 dat alle installaties/werktuigen die behoren tot de onroerende zaak c.q. het gehele bedrijfscomplex dienen te delen in de werktuigenvrijstelling dan wel;
- 2 dat indien de onroerende zaak bestaat uit een samenstel van gebouwde en ongebouwde eigendommen, dan alle installaties/werktuigen die behoren tot de gebouwde en ongebouwde eigendommen c.q. het samenstel dienen te delen in de werktuigenvrijstelling, dan wel;
- 3 dat indien het werk inclusief de installaties/werktuigen moet worden gezien als een eenheid, zijnde een op zichzelf gebouwd eigendom, dan onder andere BNB 1992/296 geldt. In dit arrest is beslist dat tot een als gebouwd eigendom aan te merken werktuig apparatuur kan behoren die onder de werktuigenvrijstelling kan vallen³³.

33 Hoge Raad 17 juni 1992, nr. 27.639, BNB 1992/296.

Indien sprake is van een gebouwd eigendom zijnde een werk dan geldt naar mijn mening dat de installaties/werktuigen een onderdeel zijn van een groter geheel, c.q. het gebouwde eigendom dat bestaat uit een fundering, een draagconstructie en de installaties/werktuigen. Op zichzelf bezien vormen deze installaties/werktuigen geen gebouwd eigendom. Zij missen daarvoor immers voldoende zelfstandigheid.

De waarden van de fundatie en de draagconstructie dienen in de waardebepaling en in de heffingsgrondslag te worden begrepen. De waarde van de onder de werktuigenvrijstelling vallende procesmatige installaties/werktuigen met een productiefunctie blijft buiten de waardevaststelling en de heffingsgrondslag. Dit brengt mij tot een onderscheid in steunende en procesmatige onderdelen van installaties in de open lucht in combinatie tot de werktuigenvrijstelling.

Steunende en procesmatige delen van installaties

De ervaring leert dat veel adviseurs en taxateurs van gemeenten de mening zijn toegedaan dat een (zelfstandig) werktuig in de open lucht *altijd* op zichzelf bezien een gebouwd eigendom is (ongeacht de omvang). Volgens hen vormt het werktuig (samen met de steunende of beschermende delen) op zichzelf bezien een gebouwd eigendom en is derhalve volledig belast. Zij erkennen wel dat blijkens de jurisprudentie tot een als gebouwd eigendom aan te merken werktuig apparatuur kan behoren die onder de werktuigenvrijstelling valt, maar merken daarbij gelijk op dat van een dergelijke situatie niet snel sprake zal zijn³⁴.

Deze gedachtegang vindt naar mijn mening noch steun in de jurisprudentie noch in de wetsgeschiedenis met betrekking tot de werktuigenvrijstelling en is ook - om maar eens een term te gebruiken - op zichzelf bezien onjuist, mede door het gebruik van het woord 'altijd'.

Jurisprudentie

Indien sprake is van buiten gebouwen opgestelde gebouwde eigendommen dan gelden de criteria die de Hoge Raad in BNB 1992/296 en BNB 1994/135 en 136 heeft geformuleerd³⁵. Hierin is bepaald dat werktuigen die onderdeel zijn van een gebouwd eigendom kunnen delen in de werktuigenvrijstelling.

Het Hof Arnhem heeft nog niet zo lang gelden de stellingname ontkracht dat onderdelen van gebouwde eigendommen niet snel zullen delen in de werktuigenvrijstelling. De casus betrof een verwijzingsarrest van de Hoge Raad 27 april 1994, nr. 29.860³⁶, inzake een windmolen. De Hoge Raad overwoog onder 3.6 en 3.7 in dit arrest:

34 Zo ook Monsma in *WFR* 1998/108, Recente ontwikkelingen bij waardebepaling onroerende zaken voor WOZ en OZB.

35 Hoge Raad 17 juni 1992, nr. 27.639, *BNB* 1992/296, Hoge Raad 23 februari 1994, nr. 28.837, *BNB* 1994/135 en Hoge Raad 23 februari 1994, nr. 29.115, *BNB* 1994/136.

36 Hoge Raad 27 april 1994, nr. 29.860, *Belastingblad* 1995/671.

‘3.6 Zoals de Hoge Raad in zijn arrest van 17 juni 1992, nr. 27 639, gepubliceerd in BNB 1992/296, heeft geoordeeld kan tot een als gebouwd eigendom aan te merken werktuig apparatuur behoren die onder de werktuigenvrijstelling valt. Het hof, dat zich op het - onjuist bevonden - standpunt stelde dat de windmolen in zijn geheel onder de werktuigenvrijstelling valt, behoeft in zijn opvatting zich niet uit te laten over de vraag welke tot de windmolen behorende apparatuur onder de werktuigenvrijstelling valt. Nu uit 's hofs uitspraak en de stukken van het geding niet blijkt dat belanghebbende is teruggekomen van zijn stellingname in zijn beroepschrift voor het hof dat met betrekking tot de windmolen de werktuigenvrijstelling in volle omvang aan de orde moet komen, dient voormelde vraag na verwijzing alsnog te worden behandeld.

3.7 Uit het vorenoverwogene volgt dat 's hofs uitspraak niet in stand kan blijven en dat verwijzing moet volgen.’

Het Hof Arnhem overweegt in de verwijzingsuitspraak³⁷:

‘4 De opvatting van de chef die er in wezen op neerkomt dat werktuigen die te zamen met de onroerende zaak als een eenheid moeten worden beschouwd, niet in de werktuigenvrijstelling kunnen delen, is gelet op HR 17 juni 1992, nr. 27 639 (BNB 1992/296), onjuist.

5 Het hof acht aannemelijk dat de onder 2, e tot en met k, vermelde objecten, als onderdelen van de als een gebouwd eigendom te beschouwen windmolen, geen steunfunctie, maar specifiek een produktiefunctie vervullen. Het hof aanvaardt daarom belanghebbendes standpunt dat met heffing over een grondslag van fl 30.000 had moeten worden volstaan, als juist; ...’

Het standpunt van het Hof Arnhem (MVB I) wordt gedeeld door Advocaat-Generaal mr. Moltmaker. Deze vermeldt in zijn conclusie inzake BNB 1992/296 onder 4.1.2.:

‘In de bestrijding van rov. 4.5.2 stelt het middel (van de gemeente, JFK), dat het hier gaat om een complexe constructie, welke de wetgever als eenheid wenst te zien. Dat het hier gaat om een complexe constructie, lijkt mij nog wel aannemelijk, maar de stelling dat de wetgever deze als eenheid wenst te zien, acht ik niet juist. Ik moge in dit verband verwijzen naar de in punt 2.8 hiervoor geciteerde beschouwingen van Hofstra in zijn noot BNB 1980/183.’

37 Hof Arnhem Eerste Meervoudige Belastingkamer, 28 april 1995, nr. 940837.

De Eerste Meervoudige Belastingkamer van het Hof Arnhem heeft deze uitspraak, onder nummer 940837, op dezelfde dag (28 april 1995) gedaan als die van de EPON-uitspraak door de Tweede Meervoudige Belastingkamer van het Hof Arnhem. Van deze laatste uitspraak is weinig heel gelaten door de Hoge Raad in het EPON-arrest de dato 8 juli 1997, nr. 31.274, BNB 1997/294. De zaak is verwezen naar het Hof Den Bosch.

Hofstra vermeldt in zijn noot onder BNB 1980/183:

‘... Maar dan ligt de parallel met de hoogspanningsleiding (en dus ook andere buiten gebouwen opgestelde gebouwde eigendommen, JFK) voor de hand. Ook daar een steunend deel dat onroerend is en dus belast; ook daar een productief deel - de stroomdraden -, dat naar de ratio van de vrijstellingsbepaling, evenals de machines in de fabriek, buiten de waardering moet blijven, ook al zou over de wettelijke formulering - „werktuigen” - haarkloverij mogelijk zijn.’

Uit deze uitspraak van het Hof Arnhem MVB I en de daaraan ten grondslag liggende jurisprudentie van de Hoge Raad, met name BNB 1992/296 en BNB 1994/135 en 136, blijkt dat gebouwde eigendommen die bestaan uit werktuigen met een productiefunctie en steunende gedeelten niet als een eenheid moeten worden beschouwd die in zijn geheel belast zou moeten worden.

De van deze gebouwde eigendommen af te scheiden werktuigen die een productiefunctie hebben delen in de werktuigenvrijstelling, nu zij verwijderbaar zijn met behoud van waarde en niet op zichzelf als gebouwd eigendom zijn aan te merken. De waarde van het steunende gedeelte van het gebouwde eigendom dan wel de gebouwde eigendommen behoren wel tot de heffingsgrondslag.

2.6 *Conclusie*

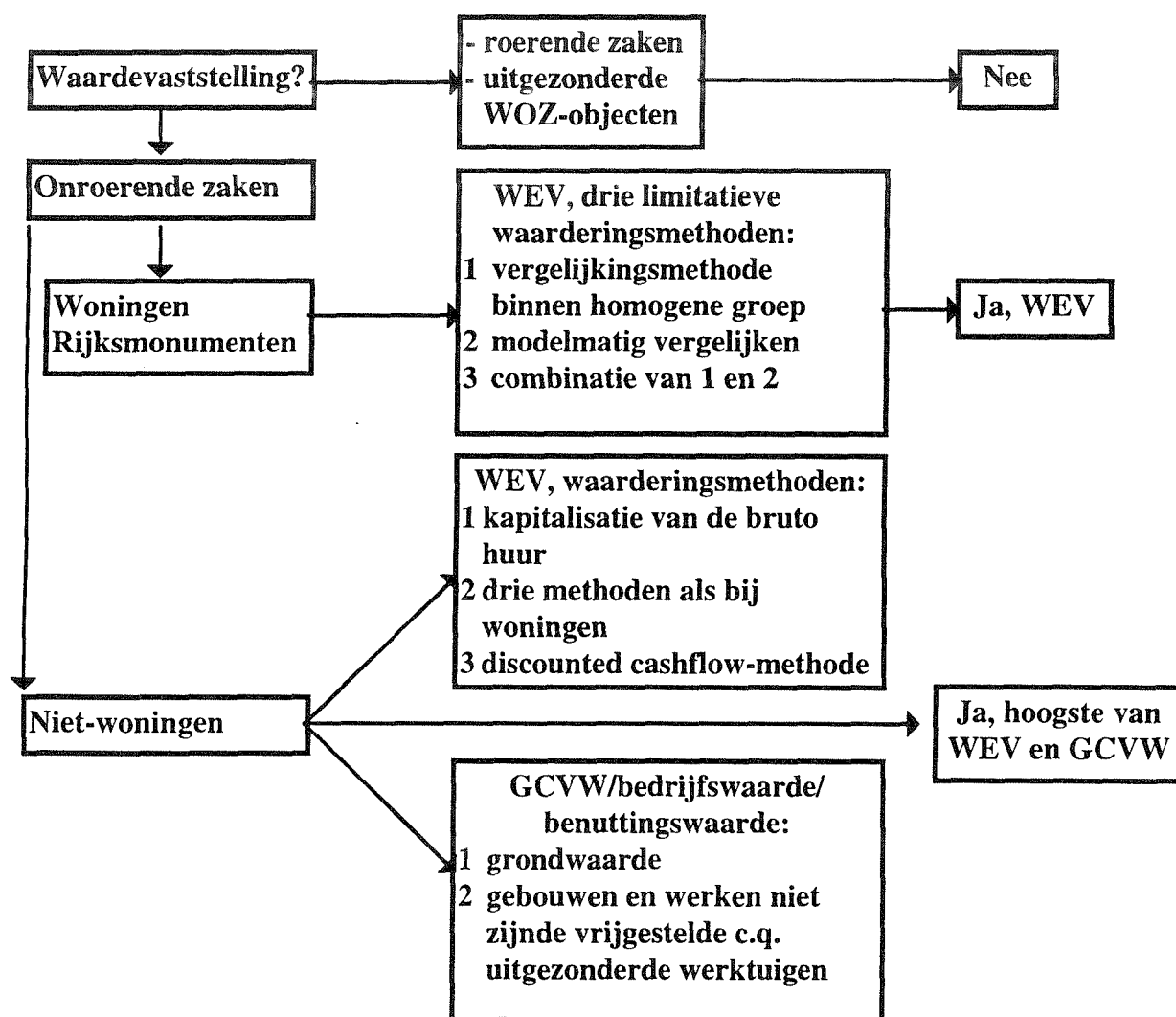
Bij het vaststellen van de waarde in het kader van de Wet WOZ is het van groot belang de te beoordelen zaken te scheiden in roerende en onroerende zaken. Vervolgens moet worden gekeken van welke onroerende zaken geen waarde hoeft te worden bepaald ingevolge de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten. Dit vergt een casuïstische benadering van de waardebepaling en -vaststelling, waarbij civiel- en fiscaaljuridische kennis onontbeerlijk is. Het vergt meer dan alleen waarderen.

De werktuigenvrijstelling speelt zeker bij in de commerciële sfeer gebezigde bedrijfsgebonden onroerende zaken een grote rol. Het zal nog wel, mede gelet op het casuïstische karakter van dit soort onroerende zaken, jaren duren voordat is uitgekristalliseerd welke werktuigen, al dan niet in de open lucht, kunnen delen in de werktuigenvrijstelling. Zoals in het volgende hoofdstuk zal blijken, worden in de praktijk veel waardegeschillen in de compromissaire sfeer opgelost. Mocht in de praktijk naar aanleiding van jurisprudentie blijken dat gemeenten minder mogen belasten dan waarop zij recht meenden te hebben, dan zal de gemeentelijke lobbytrein wel weer op volle kracht gaan rijden.

De overdrachts- en de verkrijgingsfictie leiden in de praktijk voor de belastingplichtigen in veel gevallen tot ondoorzichtige waarden, die niet aansluiten op de realiteit. In de gevallen waarin deze ficties in veel mindere mate een rol spelen zijn er weer andere krachtvelden waarop gemeenten en belastingplichtigen zich begeven. In het volgende hoofdstuk zal hierop worden ingegaan. Hierin behandel ik namelijk de ontwikkelingen met betrekking tot de waardebepaling van niet-woningen, waarvan geen of nauwelijks transacties bekend zijn. In het bijzonder wordt ingegaan op de waardebepaling van in de commerciële sfeer gebezigde

bedrijfsgebonden onroerende zaken, die voor een belangrijk gedeelte uit al dan niet vrijgestelde werktuigen bestaan. De waarde van deze onroerende zaken wordt veelal vastgesteld op de gecorrigeerde vervangingswaarde, dan wel de bedrijfswaarde.

Bij dergelijke berekeningen geldt dat de waarden van roerende zaken en van werktuigen die onder de werktuigenvrijstelling vallen niet tot de waarde behoren die ingevolge de Wet WOZ moet worden bepaald en vastgesteld. Bij de waardevaststelling moet worden uitgegaan van het volgende schema:



3 De gecorrigeerde vervangingswaarde binnen de Wet WOZ

3.1 Inleiding

Zoals blijkt uit het waardevaststellingsschema uit het vorige hoofdstuk wordt de waarde van woningen en Rijksmonumenten bepaald op de WEV. De waarde van niet-woningen wordt bepaald op de hoogste van de WEV en de GCVW. Er is pas sprake van een GCVW als de vervangingswaarde van de opstallen is gecorrigeerd met berekende percentages technische en functionele veroudering, en de grondwaarde daarbij is opgeteld. Door met de verouderingspercentages rekening te houden kan voor niet-woningen de waarde worden berekend die de onroerende zaak voor de eigenaar zelf heeft, de bedrijfswaarde.

Bij de berekening van de GCVW wordt rekening gehouden met:

- 1 de aard en de bestemming van de onroerende zaak;
- 2 de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.

Aan de totstandkoming van dit artikel gaat een geschiedenis vooraf. Het is van belang daarvan kennis te nemen. Hierna zal op die geschiedenis worden ingegaan. In de jurisprudentie met betrekking tot de GCVW is in BNB 1992/298¹ door de Hoge Raad bepaald dat de vervangingswaarde door toepassing van technische en functionele veroudering moet worden gecorrigeerd tot op de bedrijfswaarde. Daarna zijn nog enkele interessante arresten gewezen die in het hoofdstuk 4 aan de orde zullen komen.

Gelet op de relatie die bij de begrippen vervangingswaarde en bedrijfswaarde wordt gelegd naar de bedrijfseconomie, het jaarrekeningenrecht en overige belastingwetgeving wordt in hoofdstuk 5 nader bekeken in hoeverre die (rechts)gebieden de vervangingswaarde en de bedrijfswaarde in het kader van de huidige Wet WOZ regaderen. Allereerst zal echter de geschiedenis van de Wet WOZ met betrekking tot de vervangingswaarde en in hoofdstuk 4 die van de bedrijfswaarde worden besproken, en hoe deze waarden in de praktijk (moeten) worden berekend.

3.2 Geschiedenis van de gecorrigeerde vervangingswaarde

Na de invoering van de WEV als heffingsgrondslag voor de OZB heeft de jurisprudentie ertoe geleid dat voor onroerende zaken waarvoor geen markt bestond vrijwel geen waarde kon worden vastgesteld². Door rekening te houden met de objectieve bestemming van

1 Hoge Raad 8 juli 1992, nr. 27.678, BNB 1992/298.

2 Hoge Raad 22 februari 1978, nr. 18.674, BNB 1978/121 en Hoge Raad 8 maart 1978, nr. 18.722, BNB 1978/122.

zogenaamde incurante onroerende zaken daalde de waarde naar nihil³. Door deze waarderingsmethodiek bleven incurante onroerende zaken vrijwel onbelast. Tot deze groep 'incurante' onroerende zaken behoorden waterzuiveringsinstallaties, molens, legerplaatsen, scholen en ziekenhuizen.

Om dit te herstellen werd artikel 5, eerste lid Besluit OZB aangepast. Voor de waardebepaling van de onroerende zaken zou mede van belang worden de bestemming die de eigenaar of de gebruiker aan de onroerende zaak heeft gegeven. Bij de waardebepaling zou de huidige eigenaar of gebruiker in het vervolg ook als potentiële gegadigde in aanmerking mogen komen. In verband met het mogelijk onverbindend verklaren van het Besluit OZB adviseerde de Raad van State het desbetreffende voorstel in de Gemeentewet zelf op te nemen⁴.

Het ontwerp wetsvoorstel werd aan de Hoge Raad voorgelegd ter toetsing of de beoogde wijziging - het in de heffing kunnen betrekken van incurante onroerende zaken - op deze manier werd gerealiseerd. De voorgestelde bepaling luidde⁵:

'Indien de grondslag van de belasting ter zake van onroerend goed is de waarde in het economische verkeer, wordt voor de vaststelling van de heffingsgrondslag de waarde in het economische verkeer bepaald op die welke aan het onroerend goed dient te worden toegekend indien de vervreemder de volle en onbezwaarde eigendom van het onroerende goed zou overdragen en de verkrijger, onder wie mede begrepen de eigenaar of gebruiker, het goed met inachtneming van aard en bestemming en de staat waarin het zich bevindt onmiddellijk en in volle omvang in feitelijk gebruik zou willen nemen.'

De regering wilde eigenlijk een soort functionele waarde invoeren, rekening houdend met de huidige eigenaar als gegadigde bij een veronderstelde verkoop. Bij de berekening van een functionele waarde zou deze onder meer afhangen van de investeringen die noodzakelijk zouden zijn voor de vervanging van een onroerende zaak, waarvan de eigenaar of gebruiker eenzelfde gebruik zou kunnen maken als van de te waarderen onroerende zaak⁶.

De Hoge Raad vond dat het doel uiteindelijk niet zou worden bereikt, omdat de toevoeging van de eigenaar tot de kring van gegadigden een te verwaarlozen effect zou hebben op de waardebepaling. De Hoge Raad verwees voor een uitleg van deze gedachte naar BNB 1980/15⁷. Advocaat-Generaal Mok merkt in zijn conclusie bij dit arrest op dat:

3 Hoge Raad 26 september 1979, nr. 19.315, *BNB* 1980/15; Hoge Raad 31 oktober 1979, 18.859, *BNB* 1980/57; Hoge Raad 20 februari 1980, nr. 19.619, *BNB* 1980/127; Hoge Raad 22 juli 1980, nr. 19.968, *BNB* 1980/278 en Hoge Raad 10 december 1980 nr. 19.869, *BNB* 1981/45.

4 *Kamerstukken II*, 1982/83, 17 653, nrs. 3-4, p. 7-11.

5 *Kamerstukken II*, 1982/83, 17 653, nrs. 3-4, p. 13.

6 *Kamerstukken II*, 1982/83, 17 653, nrs. 3-4, p. 16-17.

7 Hoge Raad 26 september 1979, nr. 19.315, *BNB* 1980/15.

‘ook met de tegenwoordige eigenaar als gegadigde rekening moet worden gehouden, maar dat een juiste toepassing van deze stelling tot een resultaat leidt dat in de praktijk zo weinig verschilt van de door het hof toegepaste waarderingswijze, dat het middel, bij gebrek aan belang, toch niet tot cassatie leidt.’

In deze casus van vòòr de invoering van de GCVW bedroeg de subjectieve gebruikswaarde f 4.000.000,00 en de objectieve verkoopwaarde - zonder rekening te houden met de eigenaar - f 2.900.000,00. De waarde werd door het Hof vastgesteld op f 2.900.000,00. De Hoge Raad verwierp het beroep in cassatie van de gemeente.

In deze casus zou onder de Wet WOZ de f 2.900.000,00 de WEV kunnen vertegenwoordigen en de f 4.000.000,00 de GCVW/bedrijfswaarde (Het verschil tussen deze twee waarden is daarmee echter nog niet verklaard.). De waarde en daarmee de heffingsgrondslag voor de OZB en de waterschapsomslag gebouwd eigendom zou alsdan op f 4.000.000,00 worden gesteld: de hoogste van de WEV en de GCVW.

Hofstra vermeldt in zijn annotatie onder dit arrest:

‘De huidige eigenaar zal herhaaldelijk, indien hij niet reeds eigenaar was, evenals de huurder van een ten verkoop aangeboden onroerend goed, bereid zijn een soms aanzienlijk hogere prijs te betalen dan andere gegadigden, maar in feite behoeft hij het hoogste bod van derden slechts met een gering bedrag te verhogen. De redenering van de Advocaat-Generaal dat het verschil klein genoeg is om het te verwaarlozen moge praktisch zijn - als de praktijk het zo blijft doen, lijkt mij dat niet onverstandig -, maar theoretisch spreekt zij mij niet aan. De taak van de rechter in geschil is de waarde vast te stellen, niet te bepalen hoeveel de waarde ongeveer is.’

Hofstra vindt dat bij een objectieve waardering verkoop een fictieve verkoop is, los van de omstandigheid wie de eigenaar van de onroerende zaak is. Iedereen die geïnteresseerd is in de onroerende zaak komt als gegadigde in aanmerking, inclusief de eigenaar zelf. Advocaat-Generaal Mok zegt in zijn conclusie bij BNB 1980/57⁸ dat indien rekening wordt gehouden met de eigenaar als gegadigde, dit slechts leidt tot een fractionele verhoging van de verkoopwaarde.

Bij de berekening van de WEV wordt een fictieve verkoop verondersteld met een kring van potentiële gegadigden. Vervolgens wordt gekeken welke prijs (zijnde de objectieve verkoopwaarde) voor de onroerende zaak zou worden betaald. De toevoeging van de eigenaar als gegadigde heeft niet of nauwelijks invloed op de prijsvorming. Indien de eigenaar weet wat een derde biedt, dan hoeft hij zijn eigen bod slechts met een gering bedrag - één gulden - te verhogen om de hoogstbiedende te zijn. Dit wordt de één-guldenleer genoemd.

Door bij de waardevaststelling van de WEV bij incurante onroerende zaken vast te willen blijven houden aan de toepassing van de objectieve waarderingsmaatstaven (de overdrachts-

8 Hoge Raad 31 oktober 1979, nr. 18.859, BNB 1980/57.

en verkrijgingsfictie en daarmee volgens de wetsgeschiedenis van de OZB het uitsluiten van de huidige eigenaar als koper), kon dat niet leiden tot het belasten van deze incurante onroerende zaken, aldus de Hoge Raad⁹.

Hij gaf vervolgens zelf aan hoe heffing over incurante onroerende zaken wel kon worden bereikt. Hij adviseerde incurante onroerende zaken te belasten naar hun vervangingswaarde met inachtneming van de sedert de stichting - inclusief latere wijzigingen - opgetreden technische en functionele veroudering. Zo ontstond de GCVW: niet meer moest worden belast dan een volledig subjectieve gebruikswaarde, de bedrijfswaarde.¹⁰

Met de GCVW werd beoogd de heffingsgrondslag voor de OZB - en thans de waarde ingevolge de Wet WOZ - ter zake van de incurante onroerende zaken te doen bepalen in overeenstemming met de functie die deze zaken hebben¹¹.

Vervangingswaarde

De Raad van State vond het onduidelijk dat in de Memorie van Toelichting de daar gehanteerde begrippen zoals bijvoorbeeld functionele waarde, vervangingswaarde, waarde bij alternatieve aanwending, verkoperswaarde en koperswaarde niet nader werd omschreven dan wel gedefinieerd¹². Ook bij de behandeling van het wetsontwerp is hier diverse keren op gewezen¹³. In de Nota naar aanleiding van het verslag doet de staatssecretaris hier vrij nuchter over¹⁴. Hij concludeert dat de vervangingswaarde - via de leer van de bedrijfseconomie - bij belastingkundigen niet onbekend is. Echter, het feit dat het begrip vervangingswaarde aan de bedrijfseconomie is ontleend wil nog niet zeggen - aldus de staatssecretaris - dat de gehele theorie van vervangingswaarde zoals die in de bedrijfseconomie voorkomt daarbij moet worden betrokken¹⁵. De staatssecretaris geeft vervolgens niet aan welke delen dan wel en welke delen niet van belang zijn voor de invulling van het begrip vervangingswaarde.

Ook in het maatschappelijk verkeer is het begrip volgens de staatssecretaris bekend, zodat formulering van een definitie-artikel niet nodig werd geacht. Dit zou namelijk tot gevolg kunnen hebben dat een vastgelegde interpretatie niet strookt met de maatschappelijke opvattingen over het begrip vervangingswaarde. De staatssecretaris beweert dat ook met betrekking tot de door het rijk geheven belastingen begrippen in de wet worden gehanteerd zonder deze van te voren definiëren. Dit zou in het algemeen niet tot moeilijkheden leiden.

De Hoge Raad heeft volgens de staatssecretaris het begrip vervangingswaarde - zonder deze toe te lichten - bewust in de fiscaliteit geïntroduceerd. Door een toelichting achterwege te laten mag bekendheid met dit begrip worden verondersteld, aldus de staatssecretaris.

9 *Kamerstukken II*, 1982/83, 17 653, nrs. 3-4, p. 19-20.

10 Mees. Mr. M., De gecorrigeerde vervangingswaarde in de onroerende-zaakbelastingen, in het bijzonder van niet-commercieel onroerend goed, *FED* 1993/667.

11 *Kamerstukken II*, 1982/83, 17 653, nrs. 3-4, p. 4.

12 *Kamerstukken II*, 1982/83, 17 653, nrs. 3-4, p. 10.

13 *Kamerstukken II*, 1982/83, 17 653, nr. 5, p. 3.

14 *Kamerstukken II*, 1982/83, 17 653, nr. 6, p. 3.

15 *Kamerstukken II*, 1982/83, 17 653, nr. 9, p. 4.

De staatssecretaris heeft echter toch aangegeven wat onder de vervangingswaarde moest worden verstaan, namelijk het offer dat nodig is om een bepaald object weer in dezelfde staat aan te schaffen of te vervaardigen¹⁶. Hij heeft dit moeten herhalen bij de behandeling in de Eerste Kamer¹⁷. Enkele Eerste Kamerleden betreurden het dat het wetsvoorstel door de Staten-Generaal werd gejaagd. Dit zou volgens hen de behandeling van de materie niet ten goede komen. Er bestond bij hen nog steeds onduidelijkheid over de vraag wat nu onder de GCVW moest worden verstaan. De staatssecretaris gaf toen ter verduidelijking aan:

‘Uitgangspunt bij de heffing van gemeentelijke onroerend-goedbelastingen over incurante onroerende goederen is de vervangingswaarde. In de Nota naar aanleiding van het verslag aan de Tweede Kamer is de vervangingswaarde als het offer dat nodig is om een bepaald object weer in dezelfde staat aan te schaffen of te vervaardigen. Dat zou dus betekenen dat - althans in theorie - een nieuw object, identiek aan het bestaande, verrijst waarvan het offer (de stichtingskosten of de aanschaffingsprijs) de vervangingswaarde vertegenwoordigt. Die vervangingswaarde moet echter worden gecorrigeerd, vandaar deze uitdrukking.’

Uit deze omschrijving blijkt naar mijn mening dat wordt uitgegaan van een technisch identiek object. Problemen die zich hierbij kunnen voordoen, ten aanzien van materialen die niet meer voorhanden zijn of niet meer worden toegepast, zijn in de wetsgeschiedenis niet uitgewerkt. Ook is niet ingegaan op de mogelijkheid van technisch niet-identieke vervanging ofwel economische vervanging. Tevens is niet ingegaan op de mogelijkheid dat een eigenaar/gebruiker besluit de onroerende zaak in de (nabije) toekomst niet te vervangen. Waardering op liquidatiewaarde dan wel directe opbrengstwaarde ligt hier voor de hand.

Vooralsnog ging de staatssecretaris er vanuit een maatstaf te realiseren die meer aan de realiteit moest beantwoorden. Het was niet de bedoeling om te komen tot irreëel hoge waarderingen. Deze waarden moeten worden gevonden door technisch en functioneel voldoende te corrigeren. De waardering zou te hoog uitvallen wanneer de waardering zou uitstijgen boven de waarde die de onroerende zaak heeft voor wie dan ook, inclusief de eigenaar zelf¹⁸. Naar mijn mening kan worden gesproken van de introductie van de realiteitswaarde. De waarde die de onroerende zaak heeft voor een derde inclusief de eigenaar zelf. Volgens de staatssecretaris was met deze uitleg de GCVW voldoende helder en zou deze heffingsgrondslag ook niet de bron van conflictstof vormen waarop enkele Eerste Kamerleden het oog hadden¹⁹.

De regering bepaalde vervolgens dat de GCVW als heffingsmaatstaf moest worden toegepast in het geval er voor de onroerende zaak geen verkrijger was te vinden die de onroerende zaak zou willen verwerven tegen een bedrag dat in redelijke verhouding zou staan tot die GCVW. De GCVW werd gecodificeerd in art. 273, vierde lid van de gemeentewet (oud). In het vijfde lid werd bepaald voor welke onroerende zaken in ieder geval de GCVW moest worden

16 *Kamerstukken II*, 1982/83, 17 653, nrs. 3-4, p. 4.

17 *Kamerstukken I*, 1982/83, 17 653, nr. 63a, p. 3.

18 *Handelingen II*, 17 653, 9 december 1982, p. 1104.

19 *Kamerstukken I*, 1982/83, 17 653, nr. 63a, p. 4.

toegepast. Dit waren in ieder geval de onroerende zaken die naar specifieke aard en inrichting waren bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van:

- a. de openbare dienst door organen, instellingen en diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen;
- b. de opwekking, de productie, het transport of de distributie van energie en energiedragers, alsmede de winning, het transport of de distributie van water;
- c. de zuivering van riool- en ander afvalwater;
- d. de winning van delfstoffen;
- e. het geven van onderwijs;
- f. de verzorging van zieken, gebrekkigen of bejaarden.

Courant versus incurant

Onroerende zaken die door betrekkelijk eenvoudige wijzigingen van beperkte omvang ook voor andere doeleinden geschikt konden worden gemaakt, moesten volgens de Memorie van Toelichting niet worden aangemerkt als incurant²⁰. Als voorbeelden van incurante onroerende zaken werden genoemd specifieke defensie-objecten zoals vliegvelden en bunkers, elektriciteitscentrales, hoogspanningsmasten, watertorens, mijnen, aardgaslocaties, scholen en ziekenhuizen.

Dit gaf bij de behandeling van het wetsvoorstel aanleiding tot de vraag wat nu moest worden verstaan onder courante en incurante onroerende zaken.

De staatssecretaris gaf in de Nota naar aanleiding van het verslag aan dat onder incurante onroerende zaken die objecten moesten worden verstaan waarvoor redelijkerwijs geen verkrijger kon worden gevonden die de zaak zou willen verwerven tegen een bedrag dat in redelijke verhouding zou staan tot de GCVW, en die het goed onmiddellijk en in volle omvang in feitelijk gebruik zou willen nemen met inachtneming van aard en bestemming daarvan. Alle overige onroerende zaken - met uitzondering van opsomming van artikel 273, vijfde lid Gemeentewet - moesten worden aangemerkt als courante onroerende zaken²¹. Wat onder een redelijke verhouding moest worden verstaan gaf de staatssecretaris niet aan. De Hoge Raad heeft daar later invulling aan gegeven.

In het Verslag van het mondeling overleg merkt de staatssecretaris op dat de opsomming zoals wordt vermeld in artikel 273, vijfde lid Gemeentewet, ondanks de woorden 'in ieder geval' betrekking heeft op werken van publiekrechtelijke aard²². Voor incurante onroerende zaken in de particuliere sector zou er weinig veranderen, want juist daar zijn het de technische en functionele verouderingen die de depreciatie tot incurante onroerende zaken veroorzaken.

20 *Kamerstukken II*, 1982/83, 17 653, nrs. 3-4, p. 4.

21 *Kamerstukken II*, 1982/83, 17 653, nr. 6, p. 1.

22 *Kamerstukken II*, 1982/83, 17 653, nr. 9, p. 5.

Volgens de staatssecretaris is een zaak incurant als niemand, dan wel alleen degene die de onroerende zaak gebruikt, dan wel bij uitzondering nog een enkeling daarbuiten, in die zaak is geïnteresseerd, uitgaande van een normale conjuncturele situatie.

Het wetsvoorstel werd zeer kritisch ontvangen²³. Echter, met ingang van het belastingjaar 1983 is de waarderingsbepaling in werking getreden²⁴. Een van de meest opmerkelijke dingen met betrekking tot dit wetsvoorstel was dat bij amendement waterzuiveringsinstallaties in beheer bij publiekrechtelijke overheidslichamen werden vrijgesteld. Het was echter juist jurisprudentie met betrekking tot zuiveringsinstallaties, en het niet kunnen waarderen daarvan, die aanleiding had gegeven tot dit wetsvoorstel! Een mooi staaltje van lobbyen lag daar uiteraard aan ten grondslag. Aangezien de wet vóór 1 januari 1983 moest worden ingevoerd - omdat gemeenten anders grote sommen geld zouden mislopen, alhoewel niemand precies kon vertellen hoeveel - werd dit amendement, tegen de wil van de staatssecretaris in, aangenomen. Hoe heeft de Hoge Raad invulling gegeven aan de 'redelijke verhouding'?

Redelijke verhouding?

Voor veel onroerende zaken waarvan in eerste instantie niet kon worden opgemaakt of zij nu als courant of incurant konden worden aangemerkt werden doorgaans twee waarden berekend; de WEV en de GCVW. Dit was noodzakelijk nu door de regering niet was aangegeven wat nu moest worden verstaan onder een 'redelijke verhouding'. In het Midwoud-arrest²⁵ werd beslist dat wanneer de WEV groter of gelijk was dan 50% van de GCVW, in dat geval sprake was van een redelijke verhouding. In dergelijke gevallen mocht worden uitgegaan van de lagere WEV. In de gevallen waarin de WEV minder was dan 50% van de GCVW moest worden uitgegaan van de hogere GCVW.

Uiteraard leidde dat bij de gemeenten tot onvrede. In die gevallen waar de gemeente een hoge GCVW had berekend kwamen belastingplichtigen met een WEV van meer dan 50% van de GCVW, dan wel een lagere subjectieve gebruikswaarde c.q. bedrijfswaarde. Indien een (taxateur van een gemeente) een GCVW had berekend van f 60.000.000,00 en een WEV van f 25.000.000,00 (minder dan 50% van de GCVW), dan werd door de gemeente de heffingsgrondslag vastgesteld op f 60.000.000,00. Indien een belastingplichtige aannemelijk kon maken dat de GCVW minder dan f 50.000.000,00 bedroeg, dan zakte de heffingsgrondslag naar f 25.000.000,00!

23 Zie bijvoorbeeld mr. J.P. Kruijmel, Tussentijdse wijziging van de heffingsmaatstaf waarde in het economische verkeer, *WFR* 1982/5530; Prof. dr. J.W. Zwemmer, Zijn we met de belastingwetgeving op de goede weg?, *WFR* 1982/5540; mr. K.F. Walboom, Wetsontwerp tot invoering van een gesplitste OBG-waarde. Een onzalig wetsontwerp voor ondernemingen met incurante onroerende goederen!, *WFR* 182/5569; Prof. dr. D. Brüll, Beginselloze wetgeving; het wijzigingsvoorstel met betrekking tot art. 273 gemeentewet, *FED Beschouwingen*, 25, nr. 7; Prof. mr. L.J.M. Nouwen, Eerbied voor de wetgever?, *WFR* 1983/5584.

24 Wet van 22 december 1982, *Stb.* 1982, 723.

25 Hoge Raad 27 januari 1988, nr. 24.967, *BNB* 1988/107.

Het leek erop alsof wederom grote delen van de waarde van diverse onroerende zaken buiten de heffingsgrondslag vielen indien het Midwoud-arrest van toepassing was. Voor de zoveelste keer was de wetgever er niet in geslaagd een deugdelijke waardegrondslag te definiëren. Met de inwerkingtreding van de Wet materiële belastingbepalingen Gemeentewet²⁶ werd de 'oplossing' aangedragen. De waarde voor niet-woningen moest voortaan worden bepaald op de hoogste van de WEV en de GCVW. Bij de invoering van de Wet WOZ werd dit waarderingsvoorschrift voor niet-woningen vrijwel ongewijzigd overgenomen. De opsomming van incurante onroerende zaken zoals in het oude artikel 273, vijfde lid van de Gemeentewet keerde niet meer terug.

De Wet WOZ kent het onderscheid courante en incurante onroerende zaken niet. Thans wordt door de wetgever blijkbaar van het principe uitgegaan dat van alle niet-woningen een WEV en een GCVW kan worden berekend. Onder het regime van de Wet WOZ kan de GCVW ook de waarde zijn voor courante niet-woningen, zoals bijvoorbeeld nieuwe, duur uitgevoerde kantoorgebouwen met eenzelfde eigenaar/gebruiker waarin exclusieve materialen zijn verwerkt die niet tegen geldende markthuren zouden kunnen worden verhuurd. Op deze uitzonderingen wordt hierna niet ingegaan. Wel wordt ingegaan op de vraag hoe de GCVW en de daarmee overeenkomende bedrijfswaarde moeten worden vastgesteld voor specifieke in de commerciële sfeer gebezigde onroerende zaken, waarvan geen of nauwelijks verkopen bekend zijn. Het geheel zal worden onderbouwd met cijfermatige voorbeelden uit de praktijk.

3.3 *De gecorrigeerde vervangingswaarde van niet-woningen*

In artikel 17, derde lid, van de Wet WOZ wordt de GCVW geregeld. Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt rekening gehouden met:

- 1 de aard en de bestemming van de onroerende zaak;
- 2 de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.

De GCVW van de onroerende zaak wordt berekend door bij de waarde van de grond de waarde van de opstal op te tellen²⁷. Alleen van de opstallen worden percentages technische en functionele veroudering bepaald. Hierna wordt ingegaan op de verschillende onderdelen van de GCVW.

26 Invoering en wijziging van de wet tot wijziging van de Gemeentewet met betrekking tot de materiële belastingbepalingen, van de Gemeentewet en van een aantal andere wetten met het oog op de wijziging van de Gemeentewet met betrekking tot de materiële belastingbepalingen (Invoeringswet van de wet materiële belastingbepalingen Gemeentewet), *Kamerstukken II*, 1992/93, 23 217.

27 Artikel 4, eerste lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

3.3.1 Vervangingswaarde van de grond

Bij de waardebeoordeling van de grond wordt gekeken naar de uitgifteprijs die binnen de gemeente worden gehanteerd. Daarbij moet rekening worden gehouden met de bestemming (volgens het bestemmingsplan), de ligging, de (toegestane) grootte van het object en de grootte van de kavel. In de toelichting op de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet WOZ staat dat factoren als bereikbaarheid, parkeermogelijkheden tot uitdrukking moeten worden gebracht in het percentage functionele veroudering van de opstallen. Op de grond wordt technisch en functioneel geen correctiepercentages toegepast.

3.3.2 Vervangingswaarde van de opstallen

In de Waarderingsinstructie 1995²⁸ is bepaald dat de vervangingswaarde voor de opstal wordt gebaseerd op herbouwkosten per kubieke of vierkante meter per gebouwonderdeel. De vervangingswaarde heeft betrekking op actuele bouwkosten van een in beginsel identiek vervangend object op de datum van de waardepeildatum. Bij de berekening van de herbouwkosten zouden de totale kosten per kubieke meter of per vierkante meter mogen worden gesplitst in maximaal de volgende elementen:

- ruwbouw;
- afbouw/vaste inrichting;
- installaties;
- infrastructuur;
- overige kosten.

De rubriek overige kosten geeft aan dat alle voor de herbouw noodzakelijke kosten onderdeel vormen van de vervangingswaarde. Hierbij moet worden gedacht aan projectbegeleiding, honorarium architect, vergunningen. Een verdere onderverdeling is volgens de Waarderingsinstructie niet toegestaan. Het lijkt mij zeer wenselijk dat installaties van in de commerciële sfeer gevestigde niet-woningen kunnen worden onderverdeeld in diverse categorieën. Wanneer dit de waardebeoordeling ten goede komt moet zeker niet worden geargumentaried een verdere onderverdeling zichtbaar te maken. Zeker in beroepsprocedures komt dit de waardering ten goede, omdat op die manier waarden van de diverse deelobjecten beter kunnen worden onderbouwd.

Reproductiemethode en retrospectieve methode

De berekening van een GCVW moet volgens de Waarderingsinstructie worden afgeleid uit referentiegegevens voor de herbouwkosten per kubieke meter of per vierkante meter. Deze referentiegegevens kunnen zijn afgeleid uit gerealiseerde stichtingskosten van vergelijkbare recente nieuwbouwprojecten; de zogenaamde reproductiemethode. Uit deze bepaling blijkt dat de GCVW in principe voor alle niet-woningen berekend moet kunnen worden. Echter,

²⁸ Waarderingsinstructie 1995, p. 122.

onroerende zaken die worden gebruikt in een productieproces zijn vaak zo specifiek dat deze zich niet lenen voor afleidingen uit nieuwbouw. Indien geen berekening kan worden gemaakt van - technisch identieke - vervangingswaarden, dan stuit de taxateur op het probleem van de waardebepaling van de niet-technisch identieke vervanging.

In de praktijk wordt in dergelijke gevallen wel de retrospectieve methode toegepast. Bij deze methode wordt uitgegaan van de historische aanschafwaarde. De aanschafwaarde wordt geïndexeerd en doorgerekend naar de waarde ten tijde van de waardepeildatum. De Dienst Gemeentelijke Belastingen Rotterdam (hierna: de DGB) geeft in haar Taxatie-instructie aan dat indexering niet ongelimiteerd kan plaatsvinden²⁹. Met behulp van de technische en functionele verouderingspercentages worden de berekende vervangingswaarden gecorrigeerd tot waarden die de verschillen bedrijfsonderdelen voor de eigenaar zelf hebben.

Met behulp van indexatie zijn in Rotterdam de waarden van de waardepeildatum 1 januari 1990 in een groot aantal gevallen omgezet naar WOZ-waarden met de waardepeildatum 1 januari 1995. Met betrekking tot de petrochemie zijn de waarden van de opstallen per 1 januari 1990 als volgt geïndexeerd:

Opstallen op de peildatum 1 januari 1995			
niet ouder dan 5 jaar	100%	van	10%
tussen de 5 en 10 jaar	50%	van	10%
tussen de 10 en 15 jaar	25%	van	10%
ouder dan 20 jaar	niet indexeren		

De 10% is afgeleid uit WEBCI-indexcijfers. Op 1 januari 1990 bedroeg deze 119; op 1 januari 1995 bedroeg deze 131. Een stijging derhalve van 10%

Belastingplichtigen die aannemelijk kunnen maken dat deze indexering ten onrechte wordt toegepast moeten zelf waarden aandragen die op andere bedragen uitkomen. Veelal ontbreekt een juist inzicht in de vervangingswaarde en wordt indexering van de 'aanschafwaarde' goeddeels teniet gedaan door de aangepaste correcties wegens technische en functionele veroudering. Partijen hoeven het niet een ste zijn over de vervangingswaarden, zoals blijkt uit de hierna te behandelen GCVW-berekeningen 1 en 2.

Naar mijn mening zou in de praktijk vaker moeten worden uitgegaan van de inzichten van de bouwers met betrekking tot kostenontwikkelingen van de diverse complexe bedrijfsobjecten, alsmede de verwachtingen van de eigenaar/gebruiker omtrent de te waarderen onroerende zaak.

3.3.3 Correctie wegens technische veroudering

De waarde van de opstal wordt gesteld op de kosten die herbouw van een vervangend identiek object zouden vergen. Vervolgens wordt deze waarde gecorrigeerd met een factor wegens technische veroudering gebaseerd op:

²⁹ Taxatie-instructie van de Gemeente Rotterdam voor niet-woningen, in het bijzonder ten behoeve van de op de linker- en rechtermaasoever gevestigde havengebonden bedrijven, juli 1995, p. 7.

- de verstreken en de resterende gebruiksduur;
- de restwaarde;
- verschillende gebouwen en gebouwonderdelen;
- uitgevoerde renovaties.

Bij de resterende levensduur wordt uitgegaan van normaal onderhoud. De overgebleven waarde wordt gecorrigeerd met een factor wegens functionele veroudering gebaseerd op economische veroudering, verouderde bouwwijze, ondoelmatigheid en excessieve gebruikskosten (zie hierna).

In de praktijk wordt de correctie wegens technische veroudering bepaald met behulp van een afschrijvingsmethodiek die aansluit bij de methodieken die binnen een bepaalde branche worden gehanteerd. Vaak wordt er 'gewoon' lineair afgeschreven over de functionele levensduur van het object. Hiermee wordt gelijk aangegeven dat eigenlijk technische en functionele veroudering moeilijk zo niet onmogelijk van elkaar te scheiden zijn. Beide verouderingscomponenten kunnen niet los van elkaar worden gezien. De Wet WOZ bepaalt echter dat zowel een percentage technische als een functionele veroudering moet worden berekend. Uiteraard leidt dit in de praktijk tot een zeer arbitraire benaderingswijze van het bepalen en vaststellen van de afschrijvingspercentages. Hier geldt: wie stelt bewijst. De navolgende simpele regels worden daarbij gehanteerd:

$$\frac{(100\% \text{ vervangingswaarde} - \text{restwaarde in een percentage})}{\text{verwachte levensduur in jaren}} = \text{jaarlijkse afschrijving}$$

$$(\text{jaar waardepeildatum} - \text{bouwjaar}) \times \text{jaarlijkse afschrijving} = \text{technisch correctiepercentage}$$

Voorbeeld: restwaarde is 10% van de vervangingswaarde;
 verwachte levensduur is 30 jaar;
 bouwjaar 1982;
 waardepeildatum 1 januari 1995.

De jaarlijkse afschrijving bedraagt dan 3% per jaar $((100\% - 10\%) / 30 \text{ jaar})$. De totale technische correctiefactor bedraagt 39% $((1995 - 1982) \times 3\%)$.

Door de DGB wordt in de praktijk op installaties een degressief afschrijvingssysteem gehanteerd. Daarbij geldt volgens de DGB dat bij technische veroudering de waardevermindering van de onroerende zaak wordt weergegeven als gevolg van het gebruik en/of het tijdsverloop. Hierbij wordt rekening gehouden met een normaal en op de aard van het object afgestemd onderhoud. In dat geval wordt bijvoorbeeld in de petrochemie - waarbij aan strenge milieu- en veiligheidseisen moet worden voldaan - niet meer dan maximaal 50% technisch afgeschreven. Het hangt van de feitelijke situatie af welk percentage uiteindelijk zal worden gehanteerd. De DGB gaat er in dat geval vanuit dat 'groot onderhoud' niet wordt geactiveerd. Belastingplichtige zal zelf moeten aantonen wat de gevolgen zijn indien er geen sprake is van groot onderhoud, maar van activering van een nieuwe investering. Een machine die na twintig jaar geheel moet worden vervangen, omdat deze aan het einde van zijn

functionele levensduur is aanbeland, zal een hoger technisch afschrijvingspercentage kennen dan 50% indien de waardepeildatum bijvoorbeeld een aantal jaren is gelegen voor de daadwerkelijke vervanging.

De staatssecretaris heeft hierover opgemerkt dat indien de eigenaar van een incurante onroerende zaak een juiste basis voor de afschrijving heeft gehanteerd, deze afschrijving dan ook overeen zou moeten komen met de correctie wegens technische veroudering³⁰. Daarbij wordt gekeken naar de levensduur van het object en de residuwaarde die het object bij het einde van die levensduur zal hebben, aldus de staatssecretaris. Daarnaast kunnen omstandigheden van economische aard van invloed zijn op de waardebepaling. Door bepaalde ontwikkelingen kan de economische en functionele veroudering sneller verlopen dan de technische. De waarde die resteert als gevolg van deze economische veroudering wordt aangeduid met bedrijfswaarde of indirecte opbrengstwaarde, aldus de staatssecretaris. Er worden door de staatssecretaris geen voorbeelden gegeven hoe de technische en functionele verouderingspercentages moeten worden berekend. Ik merkte reeds op dat beide soorten verouderingen met elkaar verweven zijn. In de praktijk leidt deze tweedeling in veroudering tot arbitraire en subjectief bepaalde percentages. Dit maakt de GCVW/ bedrijfswaarde, zoals ook zal blijken uit het volgende hoofdstuk, tot een minder aanvaardbare - zo niet onmogelijke - uniforme waarde voor overige fiscale doeleinden. Dit ondanks het feit dat ook in de winstsfeer bij de te berekenen afschrijvingen rekening wordt gehouden met technische en economische slijtage. Dit komt daar onder andere tot uitdrukking in het vaststellen van de te schatten levensduur³¹.

De invloed van latere wijzigingen moet bij de waardevaststelling in aanmerking worden genomen. In de Wet WOZ is in artikel 19 bepaald dat in ieder geval een nieuwe WOZ-(waarde)beschikking zal worden afgegeven, indien de waarde van het object een verandering heeft ondergaan van tenminste f 250.000,00. Dit kan zijn ten gevolge van bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, verandering van bestemming of als gevolg van een andere, specifiek voor de onroerende zaak geldende, bijzondere omstandigheid. In dit laatste geval kan worden gedacht aan het ontstaan of constateren van bodemverontreiniging, wijziging bestemmingsplan, verandering van milieu- en veiligheidseisen, veranderende bestemming c.q. gebruik van aangrenzende percelen. Gelet op vele (des)investeringen die worden gepleegd bij niet-zelfstandige vruchtdragers zal ieder jaar een nieuwe beschikking moeten worden afgegeven, dan wel daarom worden verzocht. In een voorafgaand overleg met de belastingplichtige inzake de mutaties van de specifieke onroerende zaak kan door de DGB worden geanticipeerd op de nieuwe WOZ-beschikking en kan tegelijkertijd een nieuwe aanslag OZB worden opgelegd.

De bepaling van de factoren wegens technische veroudering heeft een sterk casuïstisch karakter en zal per object(onderdeel) kunnen verschillen. Dit geldt ook voor de bepaling van de correctie wegens functionele veroudering. Na de bespreking daarvan worden voorbeelden

30 *Kamerstukken I, 1982/83, 17 653, nr. 63a, p. 3.*

31 Berkhout MRE, Mr. T.M., *Fiscaal afschrijven op commercieel vastgoed*, FED Fiscale actualiteiten, nr. 26, p. 66.

gegeven van GCVW-berekeningen uit de praktijk, naar de waardepeildata 1 januari 1990 en 1 januari 1995.

3.3.4 *Correctie wegens functionele veroudering*

De overgebleven waarde na technische veroudering wordt gecorrigeerd met een factor wegens functionele veroudering. Bij de invoering van de GCVW is aangegeven dat de term 'functionele veroudering' in ruime zin moet worden verstaan. Daaronder zou al datgene moeten worden begrepen wat men gewoonlijk 'economische veroudering' noemt³². Onroerende zaken die in gebruik zijn bij ondernemingen en die in waarde dalen door de algemene conjuncturele ontwikkeling of door een ontwikkeling in de branche moeten functioneel worden gecorrigeerd.

De staatssecretaris is ervan overtuigd dat de aldus vastgestelde GCVW in de regel niet zal uitgaan boven de waarde die de onroerende zaak voor de ondernemer zelf heeft: de bedrijfswaarde of de indirecte opbrengstwaarde. Volgens de staatssecretaris is het aanvaardbaar rekening te houden met de lagere waardering door een onderneming dan uit het afschrijvingsstelsel voortvloeit en wel tot op de indirecte opbrengstwaarde. De waardering kan dan wel uitgaan - aldus de staatssecretaris - boven de WEV van de onroerende zaken; de directe opbrengstwaarde. De waarde kan echter niet uitgaan boven de waarde die de onroerende zaak voor de eigenaar heeft.

De staatssecretaris heeft hierover later nog opgemerkt dat in de bedrijfseconomie de waarde die resteert als gevolg van deze economische veroudering ook wel als bedrijfswaarde of indirecte opbrengstwaarde wordt aangeduid³³.

Ingevolge de Wet WOZ bestaat de functionele veroudering volgens de Waarderingsinstructie uit een viertal componenten³⁴:

- *economische veroudering*. Hier moet worden nagegaan of er nog behoefte bestaat aan het object gelet op technische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Hierbij kan worden gedacht aan overcapaciteit binnen de branche voor afzet van goederen waartoe de onroerende zaak is bestemd, marktontwikkelingen en vraaguitvalen, technische ontwikkelingen in de branche zoals verbeterde productiemethoden;
- *veranderde bouwwijze*. Hierbij moet worden gelet op de mate waarin het huidige gebouw niet meer overeenstemt met de wijze waarop op de peildatum vergelijkbare objecten zouden worden gebouwd. In de Waarderingsinstructie wordt nadrukkelijk vermeld dat dit element alleen van betekenis zal zijn voor oudere gebouwen die op de peildatum niet meer op de wijze zoals dat vroeger gebeurde zouden worden gebouwd;

32 *Handelingen II*, 9 december 1982, p. 1104.

33 *Kamerstukken I*, 1982/83, 17 653, nr. 63a, p. 4.

34 *Waarderingsinstructie 1995*, p. 124-125 en *Waarderingsinstructie 1999*, p. 126-127.

- *ondoelmatigheid, ofwel belemmering in de gebruiksmogelijkheden*. Er wordt een correctie toegepast indien sprake is van belemmering van de normale activiteiten van de organisatie door bijvoorbeeld een ondoelmatige/niet economische inrichting/routing van de ruimte of door een tekort of overschot aan ruimte. Tevens kan de infrastructuur binnen en buiten het bedrijf ontoereikend zijn;
- *excessieve gebruikskosten*. Hierbij moet worden gedacht aan een correctie voor meer dan gemiddelde onderhoudskosten, omdat het object niet geheel meer functioneel is alsmede het maken van extra kosten omdat niet (meer) wordt voldaan aan milieu- en of veiligheidseisen.

Het mag duidelijk zijn dat deze correctiefactoren in de praktijk aanleiding tot veel discussie geven. Voor de invoering van de Wet WOZ werd alle mogelijke functionele veroudering in één percentage uitgedrukt. Na de invoering van de Wet WOZ, met ingang van het belastingjaar 1997, moet op de hierboven vermelde wijze een - arbitraire - onderverdeling worden gemaakt. Het gaat er dan om met behulp van cijfermateriaal en onderzoeken aan te tonen dat wel degelijk sprake is van bijvoorbeeld vraaguitval, overcapaciteit, slechte routing, excessieve gebruikskosten. Deze onderverdeling is natuurlijk alleen maar zinvol indien de diverse componenten van toepassing zijn. Soms zijn gebruikskosten wel excessief, maar worden ze onder een andere meer in het oog springende component vervat. Dit is bijvoorbeeld het geval indien de contante waarde van deze excessieve gebruikskosten over de periode van de resterende levensduur slechts een heel klein percentage is van de (bruto) vervangingswaarde. Het kan ook voorkomen dat door middel van investeringen, bijvoorbeeld dubbel glas, excessieve gebruikskosten aanzienlijk kunnen worden verminderd. Dit zal wel de hoogte van de herbouwkosten beïnvloeden en daarmee de correctiefactor verandering in bouwwijze.

3.3.5 *De gecorrigeerde vervangingswaarde in de praktijk*

Hieronder volgen voorbeelden van berekeningen van een GCVW van het bedrijfscomplex van ABC B.V. in de gemeente Rotterdam. Van dit belastingobject wordt de situatie weergegeven naar twee waardepeildata, te weten 1 januari 1990 (OZB-tijdvak belastingjaren 1992 tot en met 1995) en 1 januari 1995 (WOZ-tijdvak voor de jaren 1996 tot en met 2000). Rotterdam is een van de weinige gemeenten die van de wettelijke mogelijkheid gebruik hebben gemaakt de waardepeildatum 1 januari 1995 ook te laten gelden voor het belastingjaar 1996. Voor de verschillende waardepeildata is zowel de visie van belastingplichtige als die van de DGB weergegeven.

Waardepeildatum 1 januari 1990

De taxatie van de DGB met de waardepeildatum 1 januari 1990 laat een totale vastgestelde waarde zien van f 128.146.836,00. Belanghebbende ABC B.V. heeft de heffingsgrondslag berekend op f 90.418.275,00.

Het is hierbij van belang te weten dat voor de waardepeildatum 1 januari 1990 is voortgeborduurd op de bepalingen uit het Convenant 1988 van de gemeente Rotterdam. In

dat convenant werden percentages werktuigenvrijstelling als onderdeel van de gehele installaties forfaitair vastgesteld. Voor categorieën van bedrijfseenheden/deelobjecten in onder andere de olieraffinage betrof dit percentage 45%; petrochemie 40%; procesindustrie inclusief kunststofverwerkende industrie 35%; voedings- en genotmiddelenindustrie (fabricage) 30%; tankopslagbedrijven 15%; kantoren 5%. Voor onder- en bovengrondse leidingen, kabels en buizen die geen uitmaken van de bedrijfseenheid werd ten tijde van het Convenant een forfaitair aftrekpercentage toegepast van 5% wegens inside/outside plot.

Technische verouderingspercentages werden zo nauwkeurig mogelijk geschat dan wel indien dit mogelijk was lineair berekend. Voor procesinstallaties heeft de DGB altijd het standpunt ingenomen dat er technisch niet veel valt af te schrijven, omdat alle installaties in goede toestand moeten worden gehouden. Vaak wordt daarbij vergeten dat de werktuigen die in het productieproces worden gebruikt via de werktuigenvrijstelling buiten de heffingsgrondslag moeten worden gelaten. De technische veroudering ziet dan op onder andere de gebouwen exclusief installaties, fundamenteen en draagconstructies van de installaties.

Eenzelfde visie hebben gemeentelijke taxateurs ten opzichte van het te bepalen percentage functionele veroudering. Echter, indien in de praktijk de onroerende zaak betreffende aspecten, zoals bijvoorbeeld overcapaciteit, ondoelmatigheid van de aanwezige bedrijfseenheden, beperkingen van het totale complex, onrendabele investeringen, goed kunnen worden onderbouwd, dan wordt bij compromis het percentage functionele veroudering op een - voor beide partijen - aanvaardbaar niveau vastgesteld. In de gemeente Rotterdam hebben zowel de DGB als de belastingplichtigen altijd gevonden dat zij met betrekking tot het toe te passen percentage werktuigen te veel moesten weggeven. Belastingplichtige vond dit percentage vrijwel altijd te laag. De DGB vond dat zij te weinig kon heffen.

De berekening van de vastgestelde waarde van de deelobjecten is niet zo moeilijk, indien alle afschrijvingspercentages bekend zijn. De DGB en belanghebbende schreven af tot op de restwaarde. In de praktijk werd van de restwaarde voor de waardepeildatum 1 januari 1990 niet echt een probleem gemaakt. De berekening van de deelobjecten gaat als volgt:

Bruto vervangingswaarde $\times$ (100% - % inside/outside plot) $\times$ (100% - % werktuigenvrijstelling) $\times$ (100% - % technische veroudering) $\times$ (100% - functionele veroudering) = GCVW deelobject. Bijvoorbeeld Plant A, installaties: f 75.000.000,00 $\times$ (0,95 $\times$ 0,65 $\times$ 0,75 $\times$ 0,9) = f 31.260.938,00.

GCVW-berekening 1: taxatie van de DGB, waardepeildatum 1 januari 1990

Taxatieberekening Dienst Gemeentelijke Belastingen. Onroerende-zaakbelastingen ABC B.V. Belastingjaren 1992 t/m 1995. Waardepeildatum 1 januari 1990.											
Bedrijf:	ABC B.V.										
Belastingjaren:	1992 tot en met 1995										
Object	Bouwjaar	Opp.	Inhoud	f/m2	f/m3	Bruto vervangings- waarde	Inside/ outside plot	Werk- tuigen	Tech. veroud.	Funct. veroud.	Vastgestelde waarde
Plant A. installaties	1972					75.000.000	5	35	25	10	31.260.938
Investeren in Plant A	1992					2.000.000	5	35			1.235.000
Plant B. installaties	1972					28.425.000	5	35	0	100	0
Plant C. installaties	1972					45.000.000	5	35	20	10	20.007.000
Plant D. geheel	1972			1.800		41.225.000	5	35	20	15	17.310.378
Plant E. geheel	1972			1.800		55.000.000	5	35	20	15	23.094.500
Procesgebouw Plant A, B.G.	1972	1.352		2.200		2.974.400		5	30		1.977.976
Procesgebouw Plant A, verd. 01	1972	152		2.200		334.400		5	30		222.376
Procesgebouw Plant C, B.G.	1972	1.165		2.200		2.563.000		5	28		1.753.092
Procesgebouw Plant C, verd. 01	1972	1.035		2.200		2.277.000		5	28		1.557.468
Verzamelput	1972			0		0					0
Tankauto-opschaling en leidingen	1989					1.070.000		35	5		660.725
Magazijn	1972	3.510		800		2.808.000		5	30		1.867.320
Kantine/schakel/machinekamer	1972	275		1.200		330.000		5	25		235.125
Utiliteitsgebouw	1973	199		1.200		238.800		5	25		170.145
Onderhoudswerkplaats	1972	398		1.200		477.600		5	25		340.290
Kantoor B.G.	1972	925		2.000		1.850.000		5	30		1.230.250
Kantoor verd. 01		775		2.000		1.550.000		5	30		1.030.750
Uitbreiding kantoor	1991	550		2.000		1.100.000		10			990.000
Laboratorium B.G.	1972	445		2.500		1.112.500		5	25		792.656
Was- en kleedruimte	1972	832		900		748.800		5	30		497.952
Motorbeveiligingscentrale	1972	65		1.200		78.000		5	30		51.870
Machine-onderdelen magazijn	1972	220		900		198.000		5	30		131.670
Koeltoren	1972	400		0		0					0
Lunchkamers	1972	32		1.200		38.400		5	25		27.360
Afvalput	1972					100.000		5	30		66.500
Afvalput	1972					135.000		5	30		89.775
Tanks: CR-1*300 m3	1972		300		350	105.000		5	30		69.825
Tanks: CR-1*150 m3	1972		150		500	75.000		5	30		49.875
Waterzuivering	1984	2.678		4.000		10.712.000		35	10		6.266.520
Tank bij Plant C	1991					200.000	5	15			161.500
Uitbreiding gebouw Plant C	1992					750.000		5			712.500
Uitbreiding gebouw Plant C	1993	40		4.200		168.000					168.000
Uitbreiding gebouw Plant C	1993	25		4.700		117.500					117.500
TOTALEN EXCLUSIEF GROND						278.761.400					114.146.836
GROND											
Bedrijfsmatig		80.000		140		11.200.000					11.200.000
Braakliggend		40.000		70		2.800.000					2.800.000
Bufferzone		0				0					0
TOTALE VASTGESTELDE WAARDE											128.146.836

Zoals blijkt uit GCVW-berekening 2 (hierna) van belastingplichtige kunnen alle variabelen onderwerp van discussie zijn. Dit betreft het aantal vierkante meters, kubieke meters, herbouwprijzen, grondwaarden, toepassing percentage werktuigenvrijstelling en de technische en functionele afschrijvingspercentages. Dat verklaart in dit geval ook het - overigens geringe - verschil in de vervangingswaarde van het totale bedrijfscomplex voor de waardepeildatum 1 januari 1990.

GCVW-berekening 2: taxatie van belanghebbende ABC B.V., waardepeildatum 1 januari 1990

Taxatieberekening Belanghebbende ABC B.V. Onroerende-zaakbelastingen ABC B.V. Belastingjaren 1992 t/m 1995. Waardepeildatum 1 januari 1990.											
Bedrijf:	ABC B.V.										
Belastingjaren:	1992 tot en met 1995										
Object	Bouwjaar	Opp.	Inhoud	f/m2	f/m3	Bruto vervangings- waarde	Inside/ outside plot	Werk- tuigen	Tech. veroud.	Funct. veroud.	Vastgestelde waarde
Plant A, installaties	1972					75.000.000	5	40	35	20	22.230.000
Investeren in Plant A	1992					2.000.000	5	40	10	20	820.800
Plant B, installaties	1972					28.425.000	5	40	0	100	0
Plant C, installaties	1972					45.000.000	5	40	35	20	13.338.000
Plant D, geheel	1972			1.750		41.225.000	5	40	35	20	12.219.090
Plant E, geheel	1972			1.750		55.000.000	5	40	35	20	16.302.000
Procesgebouw Plant A, B.G.	1972	1.352		2.000		2.704.000		5	35	20	1.335.776
Procesgebouw Plant A, verd. 01	1972	152		2.000		304.000		5	35	20	150.176
Procesgebouw Plant C, B.G.	1972	1.165		2.000		2.330.000		5	35	20	1.151.020
Procesgebouw Plant C, verd. 01	1972	1.035		2.000		2.070.000		5	35	20	1.022.580
Verzamelput	1972			0		0			35	20	0
Tankauto-losstation en leidingen	1989					1.070.000		35	10	20	500.760
Magazijn	1972	3.510		800		2.808.000		5	35	20	1.387.152
Kantine/schakel/machinekamer	1972	275		1.200		330.000		5	35	20	163.020
Utiliteitsgebouw	1973	199		1.200		238.800		5	30	20	127.042
Onderhoudswerkplaats	1972	398		1.200		477.600		5	25	20	272.232
Kantoor B.G.	1972	925		1.750		1.618.750		5	35	20	799.663
Kantoor verd. 01		775		1.750		1.356.250		5	35	20	669.988
Uitbreiding kantoor	1991	550		1.750		962.500		10	10	20	623.700
Laboratorium B.G.	1972	445		2.500		1.112.500		5	35	20	549.575
Was- en kleedruimte	1972	832		900		748.800		5	35	20	369.907
Motorbeveiligingscentrale	1972	65		1.200		78.000		5	35	20	38.532
Machine-onderdelen magazijn	1972	220		900		198.000		5	35	20	97.812
Koeltoren	1972	400		0		0			35	20	0
Lunchkamers	1972	32		1.200		38.400		5	35	20	18.970
Afvalput	1972			0		100.000			35	20	52.000
Afvalput	1972			0		135.000			35	20	70.200
Tanks: CR-1*300 m3	1972		300		350	105.000		5	30	20	55.860
Tanks: CR-1*150 m3	1972		150		500	75.000		5	30	20	39.900
Waterzuivering	1984	2.678		4.000		10.712.000		35	25	20	4.177.680
Tank bij Plant C	1991					200.000	5	15	10	20	116.280
Uitbreiding gebouw Plant C	1992					750.000		5	10	20	513.000
Uitbreiding gebouw Plant C	1993	40		4.200		168.000			10	20	120.960
Uitbreiding gebouw Plant C	1993	25		4.700		117.500			10	20	84.600
TOTALEN EXCLUSIEF GROND						277.458.100					79.418.275
GROND											
Bedrijfsmatig		80.000		110		8.800.000					8.800.000
Braakliggend		40.000		55		2.200.000					2.200.000
Bufferzone		0				0					0
TOTALE VASTGESTELDE WAARDE											90.418.275

Waardepeildatum 1 januari 1995

De invloed van de jurisprudentie heeft een grote invloed op het vaststellen van de vervangingswaarde (zie de GCVW-berekeningen 3 en 4). Naar aanleiding van de uitspraak van het Hof Arnhem inzake EPON zagen gemeenten mogelijkheden alles te belasten wat maar neigde naar onroerend. Daar kwam tevens bij dat taxateurs van gemeenten - ten onrechte - terughoudender werden in het toepassen van de werktuigenvrijstelling: zie de verschillen in de kolommen werktuigen (in percentages van de vervangingswaarde) tussen de GCVW-

berekeningen 1 en 2 met de waardepeildatum 1 januari 1990 aan de ene kant en de GCVW-berekeningen 3 en 4 met de waardepeildatum 1 januari 1995 aan de andere kant. Dit leidde tot te hoge aanslagen OZB 1996 en te hoge WOZ-beschikkingen toen bleek dat de Hoge Raad in BNB 1997/294 stelde dat binnen gebouwen geen sprake kan zijn van gebouwde eigendommen. Voor de OZB en de WOZ leidde dit voor bedrijf ABC B.V. tot de volgende opstellingen, met de waardepeildatum 1 januari 1995, voor de belastingjaren 1996 tot en met 2000 (behoudens mutaties uiteraard).

GCVW-berekening 3: taxatie van de DGB, waardepeildatum 1 januari 1995

Taxatieberekening Dienst Gemeentelijke Belastingen. Onroerende-zaakbelastingen ABC B.V. Belastingjaren 1996 t/m 2000. Waardepeildatum 1 januari 1995.													
Bedrijf:	ABC B.V.												
Belastingjaren:	1996 tot en met 2000												
Object	Bruto vervangings- waarde	RW in %	Werk- tuigen	Waarde voor tech. veroud.	Levens- duur	Tech. veroud.	Waarde voor funct. veroud.	Functioneel verouderi				Totaal- percentage funct.	Vastgestelde waarde
								econ.	verand	belem.	excess		
								veroud	puw	wij	gebruik	gebr.k	
Plant A, installaties	75.000.000	20		75.000.000	35	40,00	45.000.000	10	5	0	0	14,50	38.475.000
Investering in Plant A	2.000.000	20		2.000.000	35	6,86	1.862.857	10	5	0	0	14,50	1.592.000
Plant B, installaties	28.425.000	20		28.425.000	35	50,00	14.212.500	100	5	0	0	100,00	0
Plant C, installaties	45.000.000	20		45.000.000	35	40,00	27.000.000	10	5	0	0	14,50	23.085.000
Plant D, geheel	41.225.000	20	10	37.102.500	35	50,00	18.551.250	10	5	0	0	14,50	15.861.000
Investering in Plant D, installaties	8.000.000	20		8.000.000	35	0,00	8.000.000	10	5	0	0	14,50	6.840.000
Investering in Plant D, gebouw	2.000.000	20		2.000.000	35	0,00	2.000.000	10	5	0	0	14,50	1.710.000
Plant E, geheel	55.000.000	20	10	49.500.000	35	50,00	24.750.000	10	5	0	0	14,50	21.161.000
Procesgebouw Plant A, B.G.	2.974.400	20		2.974.400	35	50,00	1.487.200	10	5	0	0	14,50	1.271.000
Procesgebouw Plant A, verd. 01	334.400	20		334.400	35	50,00	167.200	10	5	0	0	14,50	142.000
Procesgebouw Plant C, B.G.	2.563.000	20		2.563.000	35	50,00	1.281.500	10	5	0	0	14,50	1.095.000
Procesgebouw Plant C, verd. 01	2.277.000	20		2.277.000	35	50,00	1.138.500	10	5	0	0	14,50	973.000
Verzamelput	0	20		0	35	50,00	0	10	5	0	0	14,50	0
Tankauto-losstation en leidingen	1.123.500	20	10	1.011.150	35	13,71	872.478	10	5	0	0	14,50	745.000
Magazijn	2.808.000	20		2.808.000	35	50,00	1.404.000	10	5	0	0	14,50	1.200.000
Kantine/schakel/machinekamer	330.000	20		330.000	35	50,00	165.000	10	5	0	0	14,50	141.000
Utiliteitsgebouw	238.800	20		238.800	35	50,00	119.400	10	5	0	0	14,50	102.000
Onderhoudswerkplaats	477.600	20		477.600	35	50,00	238.800	10	5	0	0	14,50	204.000
Kantoor B.G.	1.850.000	20		1.850.000	35	50,00	925.000	10	5	0	0	14,50	790.000
Kantoor verd. 01	1.550.000	20		1.550.000	35	50,00	775.000	10	5	0	0	14,50	662.000
Uitbreiding kantoor	1.100.000	20		1.100.000	35	9,14	999.429	10	5	0	0	14,50	854.000
Laboratorium B.G.	1.112.500	20		1.112.500	35	50,00	556.250	10	5	0	0	14,50	475.000
Was- en kleedruimte	748.800	20		748.800	35	50,00	374.400	10	5	0	0	14,50	320.000
Motorbeveiligingscentrale	78.000	20		78.000	35	50,00	39.000	10	5	0	0	14,50	33.000
Machine-onderdelen magazijn	198.000	20		198.000	35	50,00	99.000	10	5	0	0	14,50	84.000
Koeltoren	0	20		0	35	50,00	0	10	5	0	0	14,50	0
Lunchkamers	38.400	20		38.400	35	50,00	19.200	10	5	0	0	14,50	16.000
Afvalput	100.000	20		100.000	35	50,00	50.000	10	5	0	0	14,50	42.000
Afvalput	135.000	20		135.000	35	50,00	67.500	10	5	0	0	14,50	57.000
Tanks: CR-1 *300 m3	105.000	20		105.000	35	50,00	52.500	10	5	0	0	14,50	44.000
Tanks: CR-1 *150 m3	75.000	20		75.000	35	50,00	37.500	10	5	0	0	14,50	32.000
Waterzuivering	10.979.800	20	10	9.881.820	35	25,14	7.397.248	10	5	0	0	14,50	6.324.000
Tank bij Plant C	220.000	20		220.000	35	9,14	199.886	10	5	0	0	14,50	170.000
Uitbreiding gebouw Plant C	825.000	20		825.000	35	6,86	768.429	10	5	0	0	14,50	657.000
Uitbreiding gebouw Plant C	184.800	20		184.800	35	4,57	176.352	10	5	0	0	14,50	150.000
Uitbreiding gebouw Plant C	129.250	20		129.250	35	4,57	123.341	10	5	0	0	14,50	105.000
TOTALEN EXCLUSIEF GROND	289.206.250												125.412.000
GROND													
Bedrijfsmatig	12.800.000	(80.000 x 160,00)											12.800.000
Braakliggend	3.200.000	(40.000 x 80)											3.200.000
TOTALE VASTGESTELDE WAARDE													141.412.000

Afhankelijk van het procesrisico worden thans onderhandelingen gevoerd over de reikwijdte van de werktuigenvrijstelling. Gemeenten hebben ook nog de hoop gevestigd op het Hof Den Bosch die zich zal buigen over de verwijzingsuitspraak inzake BNB 1997/294.

Uit de GCVW-berekening 3 van de DGB blijkt dat de bruto vervangingswaarden vrijwel onveranderd zijn gebleven; wel is rekening gehouden met de hiervoor vermelde indexpercentages, voor zover de bouwjaar niet ouder zijn dan twintig jaar op de waardepeildatum 1 januari 1995. Belanghebbende heeft deze herbouwwaarden voor haar berekening geheel overgenomen. De vervangingswaarden komen daardoor overeen: f 289.206.250,00.

Het percentage functionele veroudering is nu opgedeeld in een viertal onderdelen, te weten: 1) economische veroudering, 2) verandering van bouwwijze, 3) belemmering van de gebruiksmogelijkheden en 4) excessieve gebruikskosten. Uiteindelijk gaat het erom hoe hoog het totale percentage functionele veroudering wordt. Dit is immers de factor die de uiteindelijke waarde (de GCVW/bedrijfswaarde/subjectieve gebruikswaarde) brengt tot de waarde die de onroerende zaak in economisch opzicht vertegenwoordigt voor de eigenaar zelf. Het percentage technische veroudering wordt als volgt berekend:

$$\frac{(100\% - \text{restwaarde in een percentage})}{\text{verwachte levensduur in jaren}} = \text{jaarlijkse afschrijving}$$

$$(\text{jaar waardepeildatum} - \text{bouwjaar}) \times \text{jaarlijkse afschrijving} = \text{technisch correctiepercentage}$$

Bijvoorbeeld Plant A, installaties: $((100\% - 10\%)/30) \times (1995 - 1972) = 69\%$ (zie GCVW-berekening 4). Hieruit blijkt direct dat het percentage technische veroudering van de DGB niet overeenkomt met de lineaire afschrijving tot op de restwaarde. De DGB schrijft dan ook niet meer af dan 50%. Is zij de mening toegedaan dat dit percentage lager moet zijn dan 50% dan wordt een ander percentage ingevoerd. Zie bijvoorbeeld de technische afschrijvingspercentages voor de deelobjecten Plant A, installaties en C, installaties.

De te berekenen GCVW van de deelobjecten gaat als volgt. Allereerst wordt bepaald wat de totale herbouwwaarde is van het deelobject. Deze waarde wordt geschat of afgeleid uit taxatierapporten voor de (brand)verzekering. Uit deze waarde worden roerende zaken en werktuigen die onder de werktuigenvrijstelling vallen gedestilleerd. De waarde die overblijft is de 'waarde voor technische veroudering'. Dit bedrag wordt vermenigvuldigd met de berekende percentages technische en functionele veroudering. De GCVW voor de investering uit 1992 in Plant A wordt bijvoorbeeld:

$$(f 2.000.000,00 \times (100\% - ((100\% - 20\%/35) \times (1995 - 1992)))) \times ((100\% - 10\%) \times (100\% - 5\%)) = f 1.592.742,86; \text{ afgerond op duizenden guldens naar beneden: } f 1.592.000,00.$$

Nadat het Hof Arnhem had besloten dat installaties binnen een gebouw konden worden aangemerkt als gebouwde eigendommen, werden in sommige gemeenten vele installaties in het geheel in de heffing betrokken hetgeen leidde tot (nog) hogere heffingsgrondslagen. Belastingplichtigen die hiermee werden geconfronteerd hebben bezwaar gemaakt tegen de opgelegde aanslagen OZB voor het belastingjaar 1996 en de ontvangen WOZ-beschikkingen. In de motivering van de bezwaarschriften is uiteraard dankbaar gebruik gemaakt van BNB

1997/294, waarin de Hoge Raad bepaalde dat binnen een gebouw zich geen gebouwde eigendommen konden bevinden. Het was volgens de Hoge Raad niet de bedoeling van de wetgever geweest binnen gebouwen opgestelde installaties te belasten, enkel en alleen omdat zij de beschutting van dat gebouw nodig hadden.

Belastingplichtigen voelden zich in deze uitspraak gesteund om vele - zo niet alle - werktuigen met een procesmatige functie buiten de heffingsgrondslag te laten. Voor het bedrijf ABC B.V. had dat de navolgende taxatatie-opstelling tot gevolg. Met betrekking tot deze opstelling wordt voor de verscheidene bouwjaar verwezen naar de opstellingen die zijn gemaakt met de waardepeildatum 1 januari 1990.

GCVW-berekening 4: taxatie van belanghebbende ABC B.V., waardepeildatum 1 januari 1995

Taxatieberekening Belanghebbende ABC B.V. Onroerende-zaakbelastingen ABC B.V. Belastingjaren 1996 t/m 2000. Waardepeildatum 1 januari 1995.													
Bedrijf:	ABC B.V.												
Belastingjaren	1996 tot en met 2000												
Object	Bruto vervangings- waarde	RW in %	Werk- tuigen	Waarde voor tech. veroud.	Levens- duur	Tech. veroud.	Waarde voor funct. veroud.	Functionele veroudering econ. verand.belem.excess veroud.bouwwegebr.mgebr.k				Totaal- percentage funct.	Vastgestelde waarde
Plant A, installaties	75.000.000	10	100	0	30	69,00	0	15	5	5	5	27,12	0
Investering in Plant A	2.000.000	10	85	300.000	30	9,00	273.000	15	5	5	5	27,12	198.000
Plant B, installaties	28.425.000	10	100	0	30	69,00	0	100	5	5	5	100,00	0
Plant C, installaties	45.000.000	10	100	0	30	69,00	0	20	5	5	5	31,41	0
Plant D, geheel	41.225.000	10	85	6.183.750	30	69,00	1.916.963	20	5	5	5	31,41	1.314.000
Investering in Plant D, installaties	8.000.000	10	100	0	30	0,00	0	20	5	5	5	31,41	0
Investering in Plant D, gebouw	2.000.000	10		2.000.000	30	0,00	2.000.000	20	5	5	5	31,41	1.371.000
Plant E, geheel	55.000.000	10	85	8.250.000	30	69,00	2.557.500	15	5	5	5	27,12	1.863.000
Procesgebouw Plant A, B.G.	2.974.400	10		2.974.400	30	69,00	922.064	10	5	5	5	22,84	711.000
Procesgebouw Plant A, verd. 01	334.400	10		334.400	30	69,00	103.664	10	5	5	5	22,84	79.000
Procesgebouw Plant C, B.G.	2.563.000	10		2.563.000	30	69,00	794.530	10	5	5	5	22,84	613.000
Procesgebouw Plant C, verd. 01	2.277.000	10		2.277.000	30	69,00	705.870	10	5	5	5	22,84	544.000
Verzamelput	0	10		0	30	69,00	0	15	5	5	5	27,12	0
Tankauto-losstation en leidingen	1.123.500	10	10	1.011.150	30	18,00	829.143	15	5	5	5	27,12	604.000
Magazijn	2.808.000	10		2.808.000	30	69,00	870.480	15	5	5	5	27,12	634.000
Kantine/schakel/machinekamer	330.000	10		330.000	30	69,00	102.300	15	5	5	5	27,12	74.000
Utiliteitsgebouw	238.800	10		238.800	30	66,00	81.192	15	5	5	5	27,12	59.000
Onderhoudswerkplaats	477.600	10		477.600	30	69,00	148.056	15	5	5	5	27,12	107.000
Kantoor B.G.	1.850.000	10		1.850.000	30	69,00	573.500	15	5	5	5	27,12	417.000
Kantoor verd. 01	1.550.000	10		1.550.000	30	69,00	480.500	15	5	5	5	27,12	350.000
Uitbreiding kantoor	1.100.000	10		1.100.000	30	12,00	968.000	15	5	5	5	27,12	705.000
Laboratorium B.G.	1.112.500	10		1.112.500	30	69,00	344.875	15	5	5	5	27,12	251.000
Was- en kleedruimte	748.800	10		748.800	30	69,00	232.128	15	5	5	5	27,12	169.000
Motorbeveiligingscentrale	78.000	10		78.000	30	69,00	24.180	15	5	5	5	27,12	17.000
Machine-onderdelen magazijn	198.000	10		198.000	30	69,00	61.380	15	5	5	5	27,12	44.000
Koeltoren	0	10		0	30	69,00	0	15	5	5	5	27,12	0
Lunchkamers	38.400	10		38.400	30	69,00	11.904	15	5	5	5	27,12	8.000
Afvalput	100.000	10		100.000	30	69,00	31.000	15	5	5	5	27,12	22.000
Afvalput	135.000	10		135.000	30	69,00	41.850	15	5	5	5	27,12	30.000
Tanks: CR-1*300 m3	105.000	10		105.000	30	69,00	32.550	15	5	5	5	27,12	23.000
Tanks: CR-1*150 m3	75.000	10		75.000	30	69,00	23.250	15	5	5	5	27,12	16.000
Waterzuivering	10.979.800	10	10	9.881.820	30	33,00	6.620.819	100	5	5	5	100,00	0
Tank bij Plant C	220.000	10		220.000	30	12,00	193.600	15	5	5	5	27,12	141.000
Uitbreiding gebouw Plant C	825.000	10		825.000	30	9,00	750.750	10	5	5	5	22,84	579.000
Uitbreiding gebouw Plant C	184.800	10		184.800	30	6,00	173.712	10	5	5	5	22,84	134.000
Uitbreiding gebouw Plant C	129.250	10		129.250	30	6,00	121.495	10	5	5	5	22,84	93.000
TOTALEN EXCLUSIEF GROND	289.206.250												11.170.000
GROND													
Bedrijfsmatig	11.200.000	(80.000 m2 x 140,00)											11.200.000
Braakliggend	2.800.000	(40.000 m2 x 70,00)											2.800.000
TOTALE VASTGESTELDE WAARDE													25.170.000

De heffingsgrondslagen tussen de DGB en belastingplichtigen zijn hierdoor nog verder uit elkaar komen te liggen:

Waardepeildatum 1 januari 1990: f 128.146.836,00 versus f 90.418.275,00;

Waardepeildatum 1 januari 1995: f 141.412.000,00 versus f 25.170.000,00.

In de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ is bepaald dat bij de berekening van de GCVW in het kader van de Wet WOZ, voor bedrijfsmatig gebruikte onroerende zaken een zodanige factor voor functionele veroudering wordt toegepast dat de waarde overeenkomt met de bedrijfswaarde van die onroerende zaak rekening houdend met de economische situatie in de desbetreffende branche of bedrijfstak³⁵.

In de Waarderingsinstructie 1995 wordt vermeld dat het belangrijkste verschil tussen de WEV en de GCVW wordt gevormd door de positie van de huidige eigenaar of gebruiker³⁶. Bij de berekening van de GCVW wordt de waarde voor de huidige eigenaar/gebruiker in aanmerking genomen. Bij de WEV worden alleen anderen als mogelijke gegadigden beschouwd. Hiervoor is echter al aangegeven dat het toevoegen van de eigenaar niet of nauwelijks invloed zal hebben op de objectieve verkoopwaarde. Bij de berekening van de GCVW moet worden uitgegaan van de huidige eigenaar/gebruiker, waarbij een rol speelt of deze de investeringsbeslissing naar de toestand op de peildatum opnieuw en in dezelfde omvang zou nemen. De aanleiding van deze bepaling in de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ is de jurisprudentie die is verschenen met betrekking tot de bedrijfswaarde binnen de OZB. In hoofdstuk 4 wordt daar nader op ingegaan. Daar zal ook worden ingegaan op de discounted cashflow-methode (hierna: DCF-methode) als hulpmiddel voor het berekenen van de waarde die de onroerende zaak in economische zin vertegenwoordigt voor de huidige eigenaar: de bedrijfswaarde en daarmee dus de GCVW. Uit het volgende hoofdstuk zal blijken dat bij het berekenen van de een bedrijfswaarde, met behulp van de DCF-methode, een grote kennis wordt verondersteld van de taxateur, van de bedrijfsvoering van het bedrijf waarvan de te waarderen onroerende zaak onderdeel uitmaakt. Ook blijkt uit het volgende hoofdstuk dat de discussiepunten omtrent de vaststelling van de waarde van in de commerciële sfeer gebezigde bedrijfsgebonden onroerende zaken, met behulp van de DCF-methode, aan verschuivingen onderhevig zijn.

3.4 Conclusie

Bij de invoering van de gemeentelijke onroerende-zaakbelastingen is onvoldoende aandacht besteed aan de waardering van onroerende zaken waarvoor geen of weinig transacties van bekend zijn, de zogeheten incurante onroerende zaken. Doordat bij de waardebepaling van onroerende zaken tevens de huidige eigenaar/gebruiker niet als gegadigde mocht worden meegenomen, leidde dit in de praktijk tot waarden die daalden tot nihil.

In een poging deze 'onhoudbare' situatie te verhelpen bedacht de regering de functionele waarde. De Hoge Raad voorzag echter dat ook met dit waardebegrip geen waarde aan de

35 Artikel 4, vierde lid Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

36 Waarderingsinstructie 1995, p. 113.

incourante onroerende zaken kon worden bepaald. De regering hield t  star vast aan het willen toepassen van de overdrachts- en verkrijgingsfictie. De Hoge Raad gaf vervolgens aan hoe voor nader te benoemen incurante onroerende zaken wel een waarde kon worden bepaald. Dit zou kunnen worden bereikt door de vervangingswaarde te berekenen en deze te corrigeren met technische en functionele veroudering. De regering vond dit niet goed genoeg en bepaalde dat een opsomming van incurante onroerende zaken niet gewenst was. Zij bepaalde dat een zaak incurant was, indien - naast de opsomming van art. 273, vijfde lid van de gemeentewet (oud) - de WEV van een onroerende zaak niet in een redelijke verhouding stond tot de GCVW. Uit het Midwoud-arrest bleek vervolgens dat nog sprake was van een redelijke verhouding in het geval de WEV meer dan 50% bedroeg van de GCVW. De waarde en daarmee de heffingsgrondslag was dan de lagere WEV. Was de WEV minder dan 50% van de GCVW dan gold de hogere GCVW als waarde en heffingsgrondslag.

Reeds bij de behandeling van de Wet materiële belastingbepalingen - en in de Wet WOZ - is uitgemaakt dat de waarde van niet-woningen moet worden bepaald op de hoogste van de WEV en de GCVW. In de praktijk wordt bij het bepalen van de WEV en de GCVW - nog meer dan voorheen - een juridische strijd geleverd over de vraag welke onroerende zaken onder de werktuigenvrijstelling kunnen vallen.

Uit hetgeen is behandeld in dit hoofdstuk komt duidelijk naar voren dat het belangrijk is aannemelijk te maken hoe de vervangingswaarden moeten worden vastgesteld. Feitelijke vaststelling van aantallen vierkante en/of kubieke vierkante meters moet op zich geen geschilpunten voor een gerechtelijke procedure op hoeven te leveren. De toepassing van de werktuigenvrijstelling speelt een zeer belangrijke rol bij de waardebepaling van de in de commerciële sfeer gebezigde bedrijfsgebonden onroerende zaken.

Indien de vervangingswaarden bekend zijn, moeten deze worden gecorrigeerd met een percentage technische en een percentage functionele veroudering. De technische verouderingscomponent wordt veelal lineair bepaald. Het vast te stellen afschrijvingspercentage hangt af van de levensduur en de reeds verstreken jaren van het bedrijfsonderdeel.

De functionele verouderingscomponent levert bij de vaststelling van de vier onderdelen, 1) economische veroudering, 2) verandering van bouwwijze, 3) belemmering van de gebruiksmogelijkheden en 4) excessieve gebruikskosten, de aardigste geschilpunten op. Ook hier geldt: wie stelt bewijst, maar het blijft een arbitraire aangelegenheid.

Alhoewel de technische en functionele verouderingscomponenten nauw verweven zijn met elkaar, worden zij voor de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ uit elkaar gehaald. Dit maakt de berekening van de waarde op basis van de GCVW zoals is behandeld in dit hoofdstuk tot een sterk subjectieve berekening. Schattingen, arbitraire afschrijvingspercentages, subjectiviteit en procesrisico spelen bij de vaststelling van de GCVW een grote rol. Het is dan ook niet direct voorstelbaar dat deze 'uniforme waarde' door andere overheden voor ander fiscale doeleinden zal worden geaccepteerd.

Door jurisprudentie is de tegenstelling tussen belastingplichtigen en (taxateurs van) gemeenten nog groter geworden. Inzet is de berekening van de GCVW, de waarde die de onroerende zaak in economische zin voor de eigenaar zelf heeft, onder een 'nieuwe' naam. Deze waarde wordt ook wel de bedrijfswaarde, de indirecte opbrengstwaarde/going concern-waarde, genoemd. De discussie omtrent de waardebepaling van niet-woningen op basis van de GCVW annex bedrijfswaarde zal nog jaren advieswerk opleveren. Steeds meer adviseurs van gemeenten en bedrijven leggen zich toe op dit soort specialistische taxaties. Een methode om de bedrijfswaarde vast te stellen is de DCF-methode. Op de bedrijfswaarde en de DCF-methode wordt in het volgende hoofdstuk ingegaan.

4 De bedrijfswaarde binnen de Wet WOZ

4.1 Inleiding

Werd de vervangingswaarde in de OZB en daarmee ook in de Wet WOZ door de Hoge Raad geïntroduceerd, de bedrijfswaarde is door de staatssecretaris ten tonele gedragen. De staatssecretaris heeft aangegeven dat de GCVW in de regel niet zal uitgaan boven de waarde die de onroerende zaak voor de ondernemer zelf heeft: de bedrijfswaarde of de indirecte opbrengstwaarde¹.

Het leek de staatssecretaris aanvaardbaar niet alleen rekening te houden met de afschrijving, maar ook met de lagere waardering door een onderneming dan uit het afschrijvingsstelsel voortvloeit tot op de indirecte opbrengstwaarde. Indien de directe opbrengstwaarde hoger is dan geldt de hogere directe opbrengstwaarde. De waarde kan echter niet uitgaan boven de waarde die de onroerende zaak heeft voor de eigenaar zelf. Dit standpunt werd nog eens herhaald tijdens het mondeling overleg voor de Eerste Kamer².

De 'invoering' van de bedrijfswaarde heeft voer opgeleverd voor adviseurs van gemeenten en bedrijven. Hierna zal blijken dat de bedrijfswaarde een nog meer arbitraire waardevaststellingsmethode is dan de GCVW, zoals deze is berekend in hoofdstuk 3. In principe zijn de GCVW en de bedrijfswaarde aan elkaar gelijk. De uitkomsten van de te berekenen bedrijfswaarden - die veelal worden vastgesteld met behulp van de DCF-methode - zijn afhankelijk van de input. Uiteindelijk is het de bedoeling toekomstige kasstromen netto contant te maken naar het moment van de waardebepaling, de waardepeildatum. Het is daarbij van essentieel belang dat van dezelfde definitie van kasstromen wordt uitgegaan, omdat anders appels met peren worden vergeleken.

4.2 Jurisprudentie

Het heeft ruim negen jaar geduurd voordat de Hoge Raad zich in overduidelijke bewoordingen uitliet over de toepassing van de bedrijfswaarde binnen de OZB. In BNB 1992/298 besliste de Hoge Raad dat de vervangingswaarde van een in de commerciële sfeer gebezigde onroerende zaak moest worden gecorrigeerd tot op de bedrijfswaarde³. De casus was als volgt: Belanghebbende, een BV, is voor het jaar 1987 aangeslagen in de onroerend-goedbelastingen van de gemeente Veendam wegens het genot krachtens zakelijk recht en het feitelijke gebruik van een onroerende zaak (installaties) naar een heffingsgrondslag van f 17.966.000,00 vastgesteld overeenkomstig art. 273, vierde lid, van de gemeentewet. De aanvankelijke investeringen in de onderhavige zaak beliepen tot april 1983 ongeveer f 50.000.000,00. In verband met de financiële situatie van het bedrijf werden de duurzame activa afgewaardeerd. De jaarrekening 1986 vermeldde als waarde van de onderhavige onroerende zaak nog de som van f 1.954.805,00. Van dit bedrag kon, voor de heffing van de

1 *Handelingen II*, 17 653, 9 december 1982, p. 1104.

2 *Kamerstukken I*, 1982/83, 17 653, nr. 63a, p. 4.

3 Hoge Raad 8 juli 1992, nr. 27.678, *BNB* 1992/298.

onroerende-zaakbelastingen, 35% worden toegerekend aan niet in de heffingsgrondslag te begrijpen werktuigen. De waarde van de onroerende zaak bedroeg derhalve f 1.270.000,00. Dit bedrag werd door belanghebbende aangemerkt als bedrijfswaarde. Op dat bedrag stelde het Hof de GCVW vast. De Hoge Raad heeft deze feiten als vaststaand overgenomen.

De Hoge Raad verwierp het cassatieberoep van de gemeente. Hij overwoog onder meer:

‘4.5. Naar deze passage - waarin de omschrijving van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt gegeven waarnaar de Hoge Raad vervolgens in zijn advies heeft verwezen - wordt in de Memorie van Toelichting bij het wetsontwerp (zitting 1982-1983, 17 653, nr. 3, blz. 4) verwezen ter verduidelijking van de aan het waarderingsvoorschrift ten grondslag liggende gedachtengang. Het hier weergegeven betoog komt erop neer dat de waarde die de onroerende zaak in economische zin voor de eigenaar heeft, wordt gevonden door uit te gaan van de veronderstelling dat voor die zaak een markt zou zijn waarop de tegenwoordige eigenaar niet alleen als verkoper zou opereren, maar tevens als koper die de zaak zou willen verwerven met handhaving van aard en bestemming ervan, en dat dit voor incurante onroerende zaken zou resulteren in een waarde die overeenstemt met de vervangingswaarde met inachtneming van de technische en functionele veroudering die sinds de stichting is opgetreden. In deze gedachtengang is het vanzelfsprekend dat de gecorrigeerde vervangingswaarde in een geval als het onderhavige waarin, zoals in de conclusie van de Advocaat-Generaal is uiteengezet, sprake is van een in de commerciële sfeer gebezigde onroerende zaak, niet hoger kan worden gesteld dan de bedrijfswaarde, de waarde die de onroerende zaak in economische zin voor de huidige eigenaar vertegenwoordigt, en dat in relatie tot de investeringen te lage winsten als gevolg van ontwikkelingen in de conjunctuur of in de desbetreffende bedrijfstak, aanleiding kunnen zijn die bedrijfswaarde aanzienlijk lager te stellen dan de kostprijs verminderd met de normale afschrijvingen. De omstandigheid dat toerekening van de bedrijfswaarde aan de diverse activa arbitrair is, betekent niet dat afwaardering tot op die bedrijfswaarde achterwege moet blijven.

4.6. Indien, zoals hier, de vervangingswaarde van een onroerende zaak wegens technische en functionele veroudering daarvan wordt gecorrigeerd tot op de bedrijfswaarde, is in de aldus gevonden waarde de invloed van de omzetbelasting steeds verdisconteerd, ongeacht of in de vervangingswaarde voor toepassing van die correcties in verband met de positie die de eigenaar voor de omzetbelasting inneemt al dan niet omzetbelasting is begrepen. De klachten falen mitsdien ook voor zover zij zijn gericht tegen het oordeel van het Hof dat de door het Hof vastgestelde gecorrigeerde vervangingswaarde - door het Hof gelijk gesteld aan de waarde in het economische verkeer - niet dient te worden verhoogd met een bedrag wegens omzetbelasting. Hierbij verdient opmerking dat in verband met het objectieve karakter van de onroerende-zaakbelastingen wel zal moeten worden aanvaard dat in het - vermoedelijk zeldzame - geval dat een incurant

onroerend goed bij een ander dan de eigenaar in gebruik is, voor die gebruiker de waarde dient te worden bepaald overeenkomstig hetgeen voor de eigenaar geldt.'

In het onderhavige geval was duidelijk sprake van afwaardering tot op lagere bedrijfswaarde. De te berekenen bedrijfswaarde werd arbitrair verdeeld over de diverse activa. De Hoge Raad geeft echter aan arbitraire toerekening van de bedrijfswaarde aan de diverse activa niet betekent dat afwaardering tot op die bedrijfswaarde achterwege moet blijven. In het volgende hoofdstuk zal blijken dat de berekening van de bedrijfswaarde op deze arbitraire binnen de Vpb en de IB wijze uit den boze is.

De Hoge Raad bepaalde in BNB 1994/73 dat de GCVW ook voor woningen kan gelden (Hoge Raad 12 januari 1994, nr. 28.850). In BNB 1994/196 herhaalde hij nog eens dat de heffingsgrondslag moet worden bepaald op de WEV indien deze meer bedraagt dan 50% van de GCVW. De waarde c.q. de heffingsgrondslag in deze casus werd verlaagd van ruim dertig miljoen naar achttien miljoen⁴. Dit arrest is in overeenstemming met BNB 1998/107, het Midwoud-arrest.

Na veel lobbyen zijn de gemeenten erin geslaagd deze 'ongewenste' jurisprudentie een halt toe te roepen. Dit arrest zou volgens hen uitholling van de heffingsgrondslag tot gevolg hebben. Bij de invoering van de Wet materiële belastingbepalingen en in de Wet WOZ is bepaald dat van niet-woningen de waarde wordt bepaald op de WEV, tenzij blijkt dat de GCVW hoger is. Dit heeft adviseurs van gemeenten er toe gebracht specialistische adviestakken op te richten die zeggen voor gemeenten hoge waarden te kunnen berekenen voor incurante onroerende zaken. Meussen vermoedt dat in de praktijk door gemeenten geen gebruik wordt gemaakt van een waardering op de hogere GCVW, alhoewel de indirecte opbrengstwaarde van een onroerende zaak binnen de sfeer van de onderneming, volgens hem, normaliter hoger zal zijn dan de directe opbrengstwaarde⁵. Opnieuw rekenen gemeenten zich mijns inziens rijker dan dat zij zich mogen rekenen. Naar mijn mening doet het er thans niet meer toe of een onroerende zaak courant is of incurant. Belangrijker - althans zo leek het - was het onderscheid dat is gemaakt door Advocaat-Generaal mr. Moltmaker in zijn conclusie bij BNB 1992/298.

Volgens Moltmaker is het bij de introductie van de GCVW de bedoeling van de wetgever geweest de waarde te bepalen met inachtneming van de eigenaar als beste gegadigde. Ter bepaling van hetgeen deze eigenaar voor zijn eigen onroerende zaken zou willen betalen kunnen de bedrijfseconomische begrippen als vervangingswaarde en bedrijfswaarde (indirecte opbrengstwaarde) een belangrijk hulpmiddel zijn. Daarbij moet volgens Moltmaker worden uitgegaan van de continuïteit van zijn bedrijfsvoering; er bestaat dus een bereidheid tot vervanging. Vervolgens vraagt hij zich af in hoeverre rekening moet worden gehouden met winstmogelijkheden. Indien immers structureel geen winst wordt gemaakt en ook niet mag worden verwacht dat dit in de toekomst anders zal zijn, dan zal de waarde voor de eigenaar nihil zijn of maximaal de liquidatiewaarde (directe opbrengstwaarde).

4 Hoge Raad 4 mei 1995, nr. 29.564, BNB 1994/196.

5 WFR 1998/847, Mr. G.T.K. Meussen, Het begrip bedrijfswaarde in de WOZ en OZB.

Om dit 'probleem' op te lossen introduceerde Moltmaker binnen de GCVW een onderscheid tussen in de commerciële sfeer gebezigde onroerende zaken en buiten de commerciële sfeer gebezigde onroerende zaken. Hij maakte het volgende onderscheid tussen niet-woningen:

- 1 onroerende zaken eigendom van ondernemers die naar winst streven; commerciële onroerende zaken. Voor deze onroerende zaken moet worden uitgegaan van objectief vastgestelde winstmogelijkheden en bij structureel onvoldoende winstmogelijkheden de liquidatiewaarde. Volgens Moltmaker is de vervangingswaarde (in de zin van de prijs die de eigenaar zelf bereid is te betalen, uitgaande van continuering van de onderneming) in het algemeen niet hoger dan de WEV die een derde-gegadigde (die de onderneming voortzet) zal willen betalen. Deze onroerende zaken zijn volgens Moltmaker niet incourant in de zin van de Gemeentewet.
- 2 onroerende zaken eigendom van anderen, onder te verdelen:
 - incourante onroerende zaken gebruikt voor (semi)publiekrechtelijke activiteiten. Moltmaker verwijst naar de opsomming van (het oude) artikel 273, vijfde lid Gemeentewet:
 - * activiteiten die structureel verlies opleveren zoals scholen en kerken. Deze onroerende zaken kunnen alleen in stand worden gehouden met overheidssubsidies en particuliere giften;
 - * activiteiten waarbij wordt gestreefd naar kostendekking. Moltmaker noemt de levering van water, gas en elektriciteit;
 - * activiteiten met tussenvormen als niet-kostendekkend tarief aangevuld met overheidssubsidies. Hij vermeldt het openbaar vervoer, ziekenhuizen, verpleeghuizen enz.
 - onroerende zaken van in beginsel op winst gerichte ondernemingen die echter structureel verlies lijden, maar die ter wille van de werkgelegenheid met behulp van overheidssubsidie worden gecontinueerd.

In BNB 1995/228 bevestigde de Hoge Raad hetgeen Moltmaker in zijn conclusie bij BNB 1992/298 reeds opmerkte, namelijk dat de WEV van een in een commerciële sfeer gebezigde onroerende zaak in beginsel gelijk zal zijn aan de GCVW⁶. Hieruit kan naar mijn mening worden geconcludeerd dat - in beginsel - de toevoeging van de eigenaar als potentiële gegadigde bij de berekening van de WEV slechts fractioneel invloed zal hebben.

In BNB 1996/250 bepaalde de Hoge Raad dat de GCVW van de Nieuwe Kerk te Amsterdam nihil bedraagt⁷. De Hoge Raad bepaalde dat ook voor niet in de commerciële sfeer gebezigde onroerende zaken geldt dat de wetgever met de GCVW geen hogere waarde heeft willen belasten dan de waarde die de zaak in economische zin voor de eigenaar zelf heeft. Voor deze zaken is dat de waarde van een vervangende zaak die voor de eigenaar hetzelfde nut oplevert. Dit wordt het schoenendooscriterium genoemd. Bij de bepaling van dat nut moet bij niet-vrijgestelde kerkgebouwen die in cultureel-historisch en esthetisch opzicht waardevol zijn, dat

6 Hoge Raad 31 mei 1995, nr. 29.224, *BNB* 1995/228.

7 Hoge Raad 5 juni 1996, nr. 30.314, *BNB* 1996/250.

BALANS

<i>Actiefzijde</i>	<i>Passiefzijde</i>
Balans per ...	Balans per ...
A. <i>Vaste activa</i>	A. <i>Eigen vermogen</i>
I. Immateriële vaste activa	I. Gestort en opgevraagd kapitaal
II. Materiële vaste activa	II. Agio
III. Financiële vaste activa	III. Herwaarderingsreserve
	IV. Wettelijke statutaire reserves
B. <i>Vlottende activa</i>	V. Overige reserves
I. Voorraden	VI. Onverdeelde winst
II. Vorderingen	
III. Effecten	B. <i>Voorzieningen</i>
IV. Liquide middelen	C. <i>Langlopende schulden</i> (meer dan 1 jaar)
	D. <i>Kortlopende schulden</i> (max. 1 jaar)
TOTAAL	TOTAAL

Een gestileerde resultatenrekening ziet er als volgt uit:

<i>Resultatenrekening</i>			
Omzet		<i>f ...</i>	
Kosten		<i>f ... -</i>	
Bedrijfsresultaat		<i>f ...</i>	
Diverse baten en lasten		<i>f ... + -</i>	
Totale resultaat		<i>f ...</i>	
Saldo van rentebaten en -lasten	<i>f ...</i>		
Aandeel van derden	<i>f ... +</i>		
		<i>f ...</i>	<i>Winstdeling:</i>
		<i>— -</i>	reservering <i>f ...</i>
Nettowinst vóór aftrek van			dividend <i>f ...</i>
belasting	<i>f ...</i>		antiëme <i>f ...</i>
Belasting	<i>f ... -</i>		winstaandeel
			personeel <i>f ... +</i>
Nettowinst na aftrek van belasting		<i>f ...</i>	<i>f ...</i>

De onroerende zaken vallen aan de actiefzijde onder nummer A.II, de materiële vaste activa. Aan de hand van bestudering van financiële gegevens, balansen, winst- en verliesrekeningen en toelichtingen daarop moet het mogelijk zijn een DCF-berekening voor de komende twintig jaar te maken en daaruit de waarde voor de onroerende zaken te destilleren. Voordat die berekening wordt gemaakt zal eerst worden gekeken wat Akzo Nobel N.V. is en wat zij doet²⁸.

Akzo Nobel N.V. is, sinds de fusie in 1994 van Akzo N.V. met het Zweedse Nobel Industrier A.B., de houdstermaatschappij van een aantal wereldwijd gevestigde ondernemingen. Deze ondernemingen hebben ongeveer 70.000 werknemers en zijn gevestigd in meer dan 50 landen.

De ondernemingen zijn ondergebracht in vier groepen, te weten Chemicals, Coatings, Pharma en Fibers. In 1996 bedroeg het omzetaandeel van de verschillende divisies uitgedrukt in een percentage van de totale netto omzet respectievelijk 34 procent (Chemicals), 33 procent (Coatings), 18 procent (Pharma) en 15 procent (Fibers).

De activiteiten die Akzo Nobel N.V. verricht zijn Zoutwinning, vervaardiging van basischemicaliën, vervaardiging van verf, lak, vernis, inkt en mastiek, vervaardiging van farmaceutische grondstoffen, vervaardiging van farmaceutische producten, vervaardiging van lijn- en plakmiddelen, vervaardiging van synthetische en kunstmatige vezels.

Akzo Nobel heeft vestigingen over de gehele wereld²⁹.

28 De informatie is ontleend uit jaarverslagen en (grotendeels) aan *Ondernemingsanalyses 1998, Trends in de chemie*, Coopers & Lybrand, Delwel Uitgeverij B.V. 1998.

29 Algerije, Argentinië, Australië, Bangladesh, Barbados, België, Bermuda, Brazilië, Canada, Chili, China, Colombia, Cyprus, Denemarken, Duitsland, Ecuador, Egypte, Estland, Filippijnen, Finland, Frankrijk, Griekenland, Groot-Brittannië, Hongarije, Ierland, India, Indonesië, Italië, Japan, Kroatië, Libanon, Litouwen, Luxemburg, Maleisië, Marokko, Mexico, Nederland, Nederlandse Antillen, Nieuw Zeeland, Noorwegen, Oostenrijk, Pakistan, Polen, Portugal, Russische Federatie, Singapore, Spanje, Taiwan, Thailand, Tsjechië, Turkije, Venezuela, Verenigde Staten van Amerika, Vietnam, Zuid Afrika, Zuid Korea, Zweden, Zwitserland.

De actiefzijde van de balans in miljoenen guldens zag er over de afgelopen jaren als volgt uit:

Kalenderjaar	1996	1995	1994	1993	1992
Immateriële vaste activa	167.000	146.000	67.000	0	0
waarvan voorbereid. en aanloopkn.	29.000	16.000	5.000	0	0
waarvan rechten	138.000	130.000	62.000	0	0
Materiële vaste activa	9.486.000	8.479.000	8.391.000	6.360.000	5.853.000
waarvan bedrijfsgebouwen/terrein	2.813.000	2.619.000	2.617.000	1.988.000	1.876.700
waarvan machines/installaties	4.637.000	4.129.000	3.990.000	2.937.900	2.933.800
waarvan overige bedrijfsmiddelen	473.000	475.000	456.000	438.900	419.600
waarvan vooruitbet./in uitvoering	1.347.000	1.043.000	1.059.000	905.100	539.500
waarvan niet t.b.v. bedrijf	216.000	213.000	269.000	89.900	83.500
Financiële vaste activa	1.619.000	1.425.000	1.300.000	1.127.900	1.358.100
waarvan deelnemingen/participat.	1.138.000	1.081.000	1.014.000	915.000	737.300
waarvan vorderingen deeln./part.	98.000	76.000	79.000	48.500	501.500
overige financiële vaste activa	383.000	268.000	207.000	164.400	119.300
Vlottende activa	9.135.000	8.533.000	8.234.000	7.913.900	6.411.300
Vorraden	3.878.000	3.632.000	3.395.000	2.902.800	2.796.600
waarvan grond/hulpstoffen	1.115.000	1.096.000	1.060.000	744.700	724.100
waarvan onderhanden werk	631.000	597.000	602.000	598.700	522.400
waarvan gereed product	1.126.000	1.930.000	1.724.000	1.555.300	1.544.600
waarvan vooruitbetaalde voorraden	6.000	9.000	9.000	4.100	5.500
Vorderingen	4.366.000	4.202.000	4.111.000	3.148.000	2.955.800
waarvan handelsdebiteuren	3.479.000	3.175.000	3.193.000	2.402.100	2.286.100
waarvan deelnemingen/part.	249.000	203.000	163.000	82.600	109.500
waarvan overige vorderingen	638.000	824.000	755.000	663.300	560.200
Liquide middelen	891.000	699.000	728.000	1.863.100	658.900
waarvan kas, bank, giro	637.000	479.000	437.000	236.100	281.100
waarvan deposito's e.d.	<u>254.000</u>	<u>220.000</u>	<u>291.000</u>	<u>1.627.000</u>	<u>377.800</u>
Totaal	<u>20.407.000</u>	<u>18.583.000</u>	<u>17.992.000</u>	<u>15.401.800</u>	<u>13.622.500</u>

De resultaten in miljoenen guldens over 1992 tot en met 1996 waren als volgt:

Kalenderjaar	1996	1995	1994	1993	1992
Bedrijfsopbrengsten	22.526.000	21.577.000	22.271.000	16.560.700	16.889.400
waarvan netto omzet	22.438.000	21.488.000	22.208.000	16.508.800	16.850.100
waarvan overige bedrijfsopbrengsten	88.000	89.000	63.000	51.900	39.300
Bedrijfslasten	20.495.000	19.604.000	20.339.000	15.489.900	15.661.200
waarvan kostprijs omzet	13.684.000	13.159.000	13.623.000	10.342.500	10.584.800
waarvan algemene beheerskosten	1.083.000	1.086.000	1.158.000	877.600	919.700
waarvan verkoopkosten	4.591.000	4.247.000	4.434.000	3.340.600	3.227.700
waarvan research en ontwikkeling	1.137.000	1.112.000	1.124.000	929.000	929.000
Bedrijfsresultaat	2.031.000	1.973.000	1.932.000	1.070.800	1.228.200
Financiële baten	161.000	213.000	218.000	158.300	146.100
waarvan ontvangen interest	70.000	76.000	116.000	77.200	80.000
waarvan deelnemingen	91.000	137.000	102.000	81.100	66.100
Financiële lasten	333.000	336.000	401.000	295.500	358.000
waarvan betaalde interest	333.000	336.000	401.000	295.500	358.000
Resultaat voor belasting	1.859.000	1.850.000	1.749.000	933.600	1.016.300
Winstbelastingen	507.000	495.000	458.000	235.000	285.300
Resultaat na belasting	1.352.000	1.355.000	1.291.000	698.000	731.000
Bijzondere baten	0	197.000	105.000	31.400	50.900
Bijzondere lasten	0	277.000	283.000	257.900	175.000
Belasting bijzondere resultaten	0	-82.000	-103.000	-82.200	-58.000
Groepsresultaat	1.352.000	1.357.000	1.216.000	553.700	664.900
Minderheidsbelangen	34.000	43.000	38.000	4.800	18.500
Resultaat voor statutaire uitkering	1.318.000	1.314.000	1.178.000	548.900	646.400
Statutaire uitkeringen e.d.	3	3	3	3	3
waarvan bijzonder dividend e.d.	3	3	3	3	3
Netto resultaat	1.317.997	1.313.997	1.177.997	548.897	646.397
waarvan uitgekeerd	533.627	497.558	497.488	338.976	298.921
waarvan ingehouden	784.370	816.439	680.509	209.921	347.476

Over de ontwikkeling van de cashflows en de investeringen is het volgende bekend:

Kalenderjaar	1996	1995	1994	1993	1992
Cashflows	2.524.997	2.405.997	2.325.997	1.433.497	1.516.897
waarvan netto resultaat	1.317.997	1.313.997	1.177.997	548.897	646.397
waarvan afschrijving immateriële vaste activa	24.000	16.000	11.000	0	0
waarvan afschrijving materiële vaste activa	1.183.000	1.076.000	1.137.000	884.600	870.500
Investerings	1.945.000	1.797.000	1.692.000	812.100	1.130.700
waarvan in immateriële vaste activa	37.000	100.000	79.000	0	0
waarvan in materiële vaste activa	1.790.000	1.525.000	1.521.000	1.107.700	898.000
waarvan in financiële vaste activa	118.000	172.000	92.000	-295.600	232.700

Met behulp van bovenstaande financiële gegevens kan op eenvoudige wijze een bedrijfswaardeberekening worden gemaakt, eventueel na raadpleging van diverse accountants, jaarrekeninganalisten en de beleidsmakers van Akzo Nobel N.V. De volgende DCF-berekeningsopzet kan worden gemaakt, hetgeen resulteert in een bedrijfswaarde van bijna 10,2 miljard.

Bedrijfswaarde Akzo Nobel N.V. 1: taxatie belanghebbende

TAXATIE BELANGHEBBENDE
Naam belanghebbende: Akzo Nobel N.V.
Belastingjaren 1997 tot en met 2000. Waardepeildatum 1 januari 1995.

Jaar	Periode	Index omzet	Netto resultaat na belasting	Index kosten	Afschrijvingen	Cashflow	Index invest.	Totale investeringen	Netto Cash-flow	IRR	NCW (x f 1.000)
1994	1		1.177.997		1.148.000	2.325.997		1.692.000	633.997	0,135	558.588
1995	2		1.313.997		1.092.000	2.405.997		1.797.000	608.997	0,135	472.741
1996	3	0,045	1.373.127	0,035	1.130.220	2.503.347	0,02	1.700.000	803.347	0,135	549.434
1997	4	0,045	1.434.918	0,035	1.169.778	2.604.695	0,02	1.734.000	870.695	0,135	524.666
1998	5	0,045	1.499.489	0,035	1.210.720	2.710.209	0,02	1.768.680	941.529	0,135	499.867
1999	6	0,045	1.566.966	0,035	1.253.095	2.820.061	0,02	1.804.054	1.016.007	0,135	475.250
2000	7	0,045	1.637.479	0,035	1.296.953	2.934.433	0,02	1.840.135	1.094.298	0,135	450.988
2001	8	0,045	1.711.166	0,035	1.342.347	3.053.513	0,02	1.876.937	1.176.575	0,135	427.221
2002	9	0,045	1.788.168	0,035	1.389.329	3.177.497	0,02	1.914.476	1.263.021	0,135	404.062
2003	10	0,055	1.886.518	0,035	1.437.955	3.324.473	0,02	1.952.766	1.371.707	0,135	386.637
2004	11	0,055	1.990.276	0,03	1.481.094	3.471.370	0,02	1.991.821	1.479.549	0,135	367.430
2005	12	0,055	2.099.741	0,03	1.525.527	3.625.268	0,02	2.031.657	1.593.611	0,135	348.684
2006	13	0,055	2.215.227	0,03	1.571.293	3.786.520	0,02	2.072.291	1.714.229	0,135	330.463
2007	14	0,055	2.337.065	0,03	1.618.432	3.955.496	0,02	2.113.736	1.841.760	0,135	312.817
2008	15	0,055	2.465.603	0,03	1.666.984	4.132.588	0,02	2.156.011	1.976.577	0,135	295.785
2009	16	0,055	2.601.211	0,03	1.716.994	4.318.205	0,02	2.199.131	2.119.074	0,135	279.391
2010	17	0,055	2.744.278	0,03	1.768.504	4.512.782	0,02	2.243.114	2.269.668	0,135	263.653
2011	18	0,055	2.895.213	0,03	1.821.559	4.716.772	0,02	2.287.976	2.428.796	0,135	248.580
2012	19	0,055	3.054.450	0,03	1.876.206	4.930.656	0,02	2.333.736	2.596.920	0,135	234.173
2013	20	0,055	3.222.445	0,03	1.932.492	37.154.937	0,02	2.380.410	34.774.526	0,135	2.762.765
NCW											10.193.193

Bij deze cijfers is als eerste jaar het belastingjaar vóór de waardepeildatum genomen. Wordt er gerekend vanaf het jaar van de waardepeildatum 1 januari 1995, dan stijgt de bedrijfswaarde met ruim 700 miljoen!

Bedrijfswaarde Akzo Nobel N.V. 2: taxatie belanghebbende

TAXATIE BELANGHEBBENDE

Naam belanghebbende: Akzo Nobel N.V.

Belastingjaren 1997 tot en met 2000. Waardepeildatum 1 januari 1995.

Jaar	Periode	Index omzet	Netto resultaat na belasting	Index kosten	Afschrijvingen	Cashflow	Index invest.	Totale investeringen	Netto Cash-flow	IRR	NCW (x f 1.000)
1995	1		1.313.997		1.092.000	2.405.997		1.797.000	608.997	0,135	536.561
1996	2		1.317.997		1.207.000	2.524.997		1.945.000	579.997	0,135	450.230
1997	3	0,045	1.377.307	0,035	1.249.245	2.626.552	0,02	1.700.000	926.552	0,135	633.698
1998	4	0,045	1.439.286	0,035	1.292.969	2.732.254	0,02	1.734.000	998.254	0,135	601.531
1999	5	0,045	1.504.054	0,035	1.338.222	2.842.276	0,02	1.768.680	1.073.596	0,135	569.983
2000	6	0,045	1.571.736	0,035	1.385.060	2.956.796	0,02	1.804.054	1.152.743	0,135	539.209
2001	7	0,045	1.642.464	0,035	1.433.537	3.076.001	0,02	1.840.135	1.235.867	0,135	509.332
2002	8	0,045	1.716.375	0,035	1.483.711	3.200.086	0,02	1.876.937	1.323.149	0,135	480.443
2003	9	0,045	1.793.612	0,035	1.535.641	3.329.253	0,02	1.914.476	1.414.777	0,135	452.611
2004	10	0,055	1.892.260	0,035	1.589.389	3.481.649	0,02	1.952.766	1.528.883	0,135	430.939
2005	11	0,055	1.996.335	0,03	1.637.070	3.633.405	0,02	1.991.821	1.641.584	0,135	407.670
2006	12	0,055	2.106.133	0,03	1.686.182	3.792.315	0,02	2.031.657	1.760.658	0,135	385.234
2007	13	0,055	2.221.971	0,03	1.736.768	3.958.738	0,02	2.072.291	1.886.448	0,135	363.663
2008	14	0,055	2.344.179	0,03	1.788.871	4.133.050	0,02	2.113.736	2.019.313	0,135	342.974
2009	15	0,055	2.473.109	0,03	1.842.537	4.315.646	0,02	2.156.011	2.159.635	0,135	323.178
2010	16	0,055	2.609.130	0,03	1.897.813	4.506.943	0,02	2.199.131	2.307.811	0,135	304.275
2011	17	0,055	2.752.632	0,03	1.954.747	4.707.379	0,02	2.243.114	2.464.265	0,135	286.258
2012	18	0,055	2.904.027	0,03	2.013.390	4.917.416	0,02	2.287.976	2.629.440	0,135	269.115
2013	19	0,055	3.063.748	0,03	2.073.792	5.137.540	0,02	2.333.736	2.803.804	0,135	252.829
2014	20	0,055	3.232.254	0,03	2.136.005	37.368.259	0,02	2.380.410	34.987.849	0,135	2.779.713
NCW											10.919.445

Stel nu dat de gemeente met de navolgende berekening komt:

Bedrijfswaarde Akzo Nobel N.V. 3: taxatie gemeente A

TAXATIE GEMEENTE A

Naam belanghebbende: Akzo Nobel N.V.

Belastingjaren 1997 tot en met 2000. Waardepeildatum 1 januari 1995.

Jaar	Periode	Index omzet	Netto resultaat na belasting	Index kosten	Afschrijvingen	Cashflow	Index invest.	Totale investeringen	Netto Cash-flow	IRR	NCW (x f 1.000)
1995	1		1.313.997		1.092.000	2.405.997		1.797.000	608.997	0,100	553.634
1996	2		1.317.997		1.207.000	2.524.997		1.945.000	579.997	0,100	479.336
1997	3	0,045	1.377.307	0,035	1.249.245	2.626.552	0,02	1.700.000	926.552	0,100	696.132
1998	4	0,045	1.439.286	0,035	1.292.969	2.732.254	0,02	1.734.000	998.254	0,100	681.821
1999	5	0,045	1.504.054	0,035	1.338.222	2.842.276	0,02	1.768.680	1.073.596	0,100	666.619
2000	6	0,045	1.571.736	0,035	1.385.060	2.956.796	0,02	1.804.054	1.152.743	0,100	650.693
2001	7	0,045	1.642.464	0,035	1.433.537	3.076.001	0,02	1.840.135	1.235.867	0,100	634.195
2002	8	0,045	1.716.375	0,035	1.483.711	3.200.086	0,02	1.876.937	1.323.149	0,100	617.259
2003	9	0,045	1.793.612	0,035	1.535.641	3.329.253	0,02	1.914.476	1.414.777	0,100	600.003
2004	10	0,055	1.892.260	0,035	1.589.389	3.481.649	0,02	1.952.766	1.528.883	0,100	589.451
2005	11	0,055	1.996.335	0,03	1.637.070	3.633.405	0,02	1.991.821	1.641.584	0,100	575.365
2006	12	0,055	2.106.133	0,03	1.686.182	3.792.315	0,02	2.031.657	1.760.658	0,100	561.000
2007	13	0,055	2.221.971	0,03	1.736.768	3.958.738	0,02	2.072.291	1.886.448	0,100	546.437
2008	14	0,055	2.344.179	0,03	1.788.871	4.133.050	0,02	2.113.736	2.019.313	0,100	531.748
2009	15	0,055	2.473.109	0,03	1.842.537	4.315.646	0,02	2.156.011	2.159.635	0,100	516.999
2010	16	0,055	2.609.130	0,03	1.897.813	4.506.943	0,02	2.199.131	2.307.811	0,100	502.247
2011	17	0,055	2.752.632	0,03	1.954.747	4.707.379	0,02	2.243.114	2.464.265	0,100	487.542
2012	18	0,055	2.904.027	0,03	2.013.390	4.917.416	0,02	2.287.976	2.629.440	0,100	472.928
2013	19	0,055	3.063.748	0,03	2.073.792	5.137.540	0,02	2.333.736	2.803.804	0,100	458.444
2014	20	0,055	3.232.254	0,03	2.136.005	37.368.259	0,02	2.380.410	34.987.849	0,100	5.200.721
NCW											16.022.574

Door uit te gaan van een disconteringspercentage van 10% in plaats van 13,5% stijgt de bedrijfswaarde van 10,9 miljard naar 16 miljard, ervan uitgaande dat over de andere variabelen geen meningsverschillen bestaan.

Het juist berekenen van kasstromen is een subjectieve zaak, maar geen onoverkomelijke aangelegenheid. Het is wel van belang dat bij de berekening van een netto contante waarde van dezelfde uitgangspunten wordt uitgegaan. Hoe inzichtelijker de kasstromen worden gemaakt des te acceptabeler zal de uitkomst van de DCF-berekening zijn. Het moge duidelijk zijn dat het taxeren van de waarde van een onroerende zaak met als doel een investeringsbeslissing te nemen - dit is de investeringsbeoordeling (investment appraisal) - een gedetailleerde analyse vergt van de te verwachten inkomsten, uitgaven en risico's³⁰. Zonder cijfermatige onderbouwing wordt het - zeker voor belastingplichtigen - alleen nog maar ingewikkelder.

Nu 'berekend' is wat de bedrijfswaarde van Akzo Nobel N.V. is kan op - zeer - arbitraire wijze de waarde van een bijvoorbeeld een onroerende zaak van een fabriekscomplex in de gemeente A in Nederland worden berekend. Bekend is dat Akzo ongeveer 8% van haar omzet binnen Nederland behaalt. Stel nu dat de waarde van de activa van het te waarderen fabriekscomplex 10% uitmaakt van de totale activa van alle bedrijven van Akzo Nobel N.V. in Nederland. Stel vervolgens dat de waarde van het fabriekscomplex, exclusief roerende zaken en de werktuigenvrijstelling ongeveer 34% bedraagt van de alsdan berekende waarde. De waarde bedraagt dan volgens belanghebbende:

$$f\ 10.919.445.000,00 \times 8\% \times 10\% \times 34\% = f\ 29.700.890,40; \text{ afgerond } f\ 29.700.000,00.$$

De gemeente is de mening toegedaan dat de door haar berekende waarde van het fabriekscomplex, exclusief roerende zaken en de werktuigenvrijstelling, ongeveer 64% bedraagt van het aan Nederland toegekende deel van 10% van de waarde. De gemeente komt dan tot een waarde van:

$$f\ 16.022.574.000,00 \times 8\% \times 10\% \times 64\% = f\ 82.035.578,88; \text{ afgerond } f\ 82.035.000,00.$$

Het is zeer goed denkbaar dat deze manier van waardebepaling door velen met argusogen zal worden bekeken; zie ook hoofdstuk 5. Meussen komt dan ook tot de conclusie in zijn reeds eerder aangehaalde artikel dat dit soort berekeningen niet behoort te leiden tot fiscale procedures. Dit zijn volgens hem zaken waarvoor in de compromissaire sfeer een oplossing moet worden gezocht. In het geval dat dan een oplossing wordt gevonden doet zich in het kader van deze scriptie de vraag voor of deze berekende 'uniforme' waarde dan tevens zou moeten gaan gelden voor andere belastingen dan de OZB en de waterschapsomslag gebouwd.

30 George G.M. ten Have, *Taxatieleer*, p. 153: '3.3.4. De DCF-methode' en p. 172: 'Het werken met de DCF-methode als waarderingsmodel.'

Er is niet veel fantasie voor nodig om te bedenken dat potentiële andere gebruikers van dit waardebegrip zich wat huiverig opstellen ten aanzien van de totstandkoming van de waarde. Reeds in het voorgaande werd opgemerkt dat het toerekenen van de bedrijfswaarde aan de in de heffing te betrekken onroerende zaken zich meestal afspeelt in de arbitraire en compromissaire sfeer, net zoals dat 'vroeger' gold bij de berekening van de GCVW 'oude stijl'. Het is nog onduidelijk in hoeverre de gemeentelijke taxateurs de ontwikkelingen kunnen volgen, aangezien velen moeite hebben met begrippen zoals bedrijfswaarde, de benuttingswaarde en de bestemmingswaarde. Dit mede gelet op het feit dat de wat meer geavanceerde waarderingsmethoden als de DCF-methode nog geen gemeengoed zijn³¹.

De aldus berekende waarden zijn nog minder inzichtelijk en nog meer subjectief en arbitrair dan de berekeningen die - tot op heden - werden gemaakt met behulp van de GCVW 'oude stijl'. Afhankelijk van de input met behulp van de DCF-methode worden waarden gegenereerd die behoorlijk uit elkaar kunnen komen te liggen. Dit gold zoals duidelijk werd in hoofdstuk 3 ook al voor de berekeningen van de GCVW.

4.5 Conclusie

De bedrijfswaarde is binnen de OZB - en daarmee ook binnen de Wet WOZ - door de staatssecretaris ten tonele gedragen. In BNB 1992/298 werd duidelijk dat het was toegestaan de berekende bedrijfswaarde arbitrair toe te rekenen aan de diverse activa. Dit geldt voor in de commerciële sfeer gebezigde onroerende zaken. Een belangrijk hulpmiddel bij de berekening van de bedrijfswaarde is de DCF-methode. Voor niet in de commerciële sfeer gebezigde onroerende zaken moet - vooralsnog - niet worden uitgegaan van de bedrijfswaarde, maar van de benuttingswaarde.

Uit dit hoofdstuk komt naar mijn mening duidelijk naar voren dat het niet uitmaakt hoe de waarde wordt bepaald, of via de GCVW (oude stijl) of met de bedrijfswaarde. De discussiepunten verschuiven van herbouwwaarden, technische en functionele veroudering naar verwachte inkomsten, uitgaven en de disconteringsvoet(en). De verschillen tussen de taxaties van de gemeenten en belastingplichtigen blijven even groot of worden zelfs groter. Dit wordt mede veroorzaakt doordat verschil van inzicht bestaat in de toepassing van de werktuigenvrijstelling. Deze maakt bij in de commerciële sfeer gebezigde bedrijfsgebonden onroerende zaken een belangrijk deel uit van de investering. Doordat geen zelfstandige vruchtdragers worden gewaardeerd lijkt het erop dat degene met de helderste glazen bol de juiste bedrijfswaarde kan berekenen. Indien deze eenmaal bekend is dan zal nog (op zeer arbitraire wijze) toerekening moeten plaatsvinden aan de onroerende materiële vaste activa, niet zijnde roerende zaken en/of vrijgestelde werktuigen.

31 Harkes, Ir. N.C., Taxeren voor WOZ; het oordeel van de taxateurs, *Belastingblad* 1997/107.

Afhankelijk van de cashflowverwachtingen kunnen waarderingen ook van het een op het andere jaar c.q. van de ene op de volgende waardepeildatum sterk verschillen. Het is nog maar de vraag of andere overheden c.q. belastingheffers, die verder geen invloed kunnen uitoefenen op de waardebepaling, zitten te wachten op dit soort arbitraire waarden als heffingsgrondslag, fiscale winstberekening of anderszins in het kader van de Wet WOZ.

Alvorens te komen tot uiteindelijke conclusies en aanbevelingen wordt nog een uitstap gemaakt naar de bedrijfseconomie, het jaarrekeningenrecht, de Vpb en IB, alwaar de begrippen vervangingswaarde en bedrijfswaarde ook geen onbekenden zijn.

5 De vervangingswaarde en de bedrijfswaarde buiten de Wet WOZ

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nagegaan hoe de begrippen vervangingswaarde en bedrijfswaarde worden geïnterpreteerd op enkele andere deelterreinen c.q. rechtsgebieden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling alle deelgebieden in het kader van deze scriptie te onderzoeken; wel zullen de meest voor de hand liggende deelgebieden worden bekeken. Bij de totstandkoming van de wetgeving inzake de gecorrigeerde vervangingswaarde heeft de staatssecretaris diverse keren een link gelegd naar de bedrijfseconomie. In de onderdelen 5.2 en 5.3 zal dan ook een uitstap worden gemaakt naar de bedrijfseconomie respectievelijk het jaarrekeningenrecht. Aangezien onduidelijkheid bestaat of het begrip bedrijfswaarde binnen de verschillende fiscale wetgeving hetzelfde moet worden geïnterpreteerd, zal in 5.4 dit begrip worden besproken in relatie tot de fiscale wetten inzake de Vpb en de IB. Ook zal kort de vervangingswaarde aan de orde komen.

5.2 De vervangingswaarde en de bedrijfswaarde binnen de bedrijfseconomie

Tijdens de parlementaire behandeling heeft de staatssecretaris bij de introductie van het begrip vervangingswaarde - op advies van de Hoge Raad - gesteld dat dit begrip via de bedrijfseconomie bij belastingkundigen niet onbekend is¹. Daarbij gaf hij aan dat met het begrip vervangingswaarde bedoeld wordt op het offer dat nodig is om een bepaald object weer in dezelfde (technisch identieke) staat aan te schaffen of te vervaardigen. Mede gelet op het feit dat het begrip ook in het maatschappelijk verkeer bekend wordt verondersteld en het feit dat de Hoge Raad ook geen uitleg aan het begrip heeft gegeven, is afgezien van een specifiek definitie-artikel.

Vrij kort na de invoering van dit artikel schreef Klaassen dat het begrip vervangingswaarde in belastingwetgeving een nieuw begrip is, maar dat het begrip in de bedrijfseconomische literatuur een rijke historie kent².

Volgens hem wordt in de bedrijfseconomische literatuur onder vervangingswaarde verstaan 'de prijs waartegen een object dat dezelfde economische betekenis heeft als in het bezit zijnde object, op het moment van waardering kan worden verkregen.' Binnen de bedrijfseconomie geldt dat wanneer een keuze kan worden gemaakt uit verschillende objecten de laagste prijs bepalend is voor de vervangingswaarde.

1 *Kamerstukken II*, 1982/83, 17 653, nr. 6, p. 3.

2 Prof. dr. J. Klaassen, *Onroerend-goedbelastingen en de vervangingswaarde van onroerend goed*, in *Geld en Goed*, Bundel opstellen over vastgoedinformatie en overheidsgeld, Uitgegeven ter gelegenheid van 15 jaar, p. 79 e.v., Stichting Kafi 1983.

In de bedrijfseconomie wordt volgens Klaassen de nadruk gelegd op de economische betekenis van het te vervangen object. Niet de technische componenten worden 'geprijsd', maar de productiecapaciteit wordt gewaardeerd³. Het gaat daarbij om de inkoopprijs van die capaciteit op het moment van waardering. Volgens Klaassen wordt het begrip vervangingswaarde in de bedrijfseconomie uitsluitend afgeleid uit kostenfactoren en niet uit opbrengstfactoren. Het begrip wordt derhalve niet beïnvloed door factoren op de verkoopmarkt van producten.

De belangrijkste conclusie van Klaassen is dat het begrip vervangingswaarde in de Gemeentewet en daarmee thans ook in de Wet WOZ niet conform de bedrijfseconomische vervangingswaardetheorie is gedefinieerd, omdat rekening moet worden gehouden met economische veroudering, waardoor de waarde niet kan uitgaan boven de waarde die de onroerende zaak heeft voor wie dan ook, inclusief de eigenaar zelf. Dan wordt dus volgens de vervangingswaardetheorie ten onrechte gekeken naar de (hoogste) opbrengstmogelijkheden en niet naar de (laagste) inkoopmogelijkheden van de onroerende zaak.

Door tijdsverloop en als gevolg van het gebruik van de onroerende zaak zal in het algemeen het aantal productieve prestaties gedurende de verwachte levensduur afnemen⁴. Bij de bepaling van de GCVW wordt deze vermindering van de bijdrage technische veroudering genoemd. Daarnaast kan de onroerende zaak economisch gezien voor de berekening van de GCVW een geringere betekenis krijgen. Hierbij moet worden gedacht aan de factoren zoals die in de Wet WOZ worden genoemd om de functionele veroudering te berekenen, zoals economische veroudering, verandering van bouwwijze, belemmering van de gebruiksmogelijkheden en excessieve gebruikskosten.

Door het begrip vervangingswaarde te corrigeren met technische en functionele veroudering heeft de wetgever een waarderingsmethode geïntroduceerd, waarbij de waarde niet kan uitgaan boven de waarde die de onroerende zaak heeft voor wie dan ook, inclusief de eigenaar zelf. Door deze formulering - en de opmerking van de staatssecretaris dat de GCVW in de regel niet zal uitgaan boven de waarde die het goed voor de ondernemer zelf heeft, de bedrijfswaarde of de indirecte opbrengstwaarde - wordt het begrip vervangingswaarde zo ruim uitgelegd dat ook de (lagere) bedrijfswaarde daaronder valt.

In de bedrijfseconomische literatuur wordt onder de indirecte opbrengstwaarde of de bedrijfswaarde de contante waarde van de toekomstige ontvangsten en uitgaven verstaan, samenhangend met de producten waarvoor het object wordt gebruikt. Met behulp van de DCF-methode kan de waarde arbitrair worden toegerekend aan de te waarderen onroerende zaken. Daarmee was Klaassen de eerste die arbitraire toerekening van de bedrijfswaarde over de diverse activa introduceerde binnen de OZB.

3 Zie ook Prof. dr. H.J. van der Schroeff, *Geschriften van de Vereniging voor Belastingwetenschap*, nr. 97, Fiscaalrechtelijke toepassing der theorie van de vervangingswaarde, p. 13, Samsom 1958.

4 Zie ook Limperg/Groeneveld, *Waarde, winst en jaarrekening*, p. 63, Kluwer 1979.

Identieke en technisch niet-identieke vervanging

Klaassen is de mening toegedaan dat aanhangers van de vervangingswaardetheorie aan de problemen die rijzen bij de bepaling van de vervangingswaarde weinig aandacht hebben geschonken. Zij hebben zich weinig zorgen gemaakt over de vraag of de vervangingswaarde wel met voldoende nauwkeurigheid zou kunnen worden bepaald⁵.

Bij identieke vervanging kan onder de vervangingswaarde van een goed worden verstaan de prijs op de inkoopmarkt van dat goed op het moment van waardering. Voor duurzame productiemiddelen is het niet eenvoudig een vervangingswaarde te bepalen. Bij de bepaling van de vervangingswaarde van duurzame slijtende productiemiddelen doen zich twee samenhangende problemen voor:

- 1 de prijzen op de inkoopmarkt zijn niet steeds bekend;
- 2 door technische ontwikkeling is de samenhang tussen de aanwezige en nieuwe productiemiddelen dikwijls niet eenduidig te bepalen.

Bij duurzame productiemiddelen is, indien identieke vervanging onmogelijk of ongewenst is, de vervangingswaarde niet aan de nieuwprijs bij identieke vervanging te ontleen, hetzij omdat een identiek duurzaam productiemiddel niet meer verkrijgbaar is, hetzij omdat het economisch is verouderd.

De aanhangers van de vervangingswaardetheorie zijn volgens Klaassen vrij algemeen van mening dat onder vervanging moet worden verstaan economische vervanging. Dat houdt volgens hem in dat naast identieke vervanging ook technisch niet-identieke vervanging binnen zekere grenzen als vervanging moet worden beschouwd.

De bepaling van de vervangingswaarde bij niet-identieke vervanging is minder gemakkelijk dan bij identieke vervanging. Dit is met name het geval indien men de waarde van de opgeofferde prestatie wil relateren aan de prijs van het vervangende niet-identieke productiemiddel. Niet-identieke vervanging kan het gevolg zijn van technische ontwikkeling, dan wel van een heroriëntatie met betrekking tot de activiteiten van de onderneming.

De technische ontwikkeling komt bijvoorbeeld tot uiting in het op de markt verschijnen van nieuwe apparatuur met grotere productiesnelheid, sterkere mate van automatisering, grotere of kleinere capaciteiten, verandering in bewerkingstechniek. Ook de levensduur van de bestaande apparatuur kan hierdoor worden beïnvloed.

De meeste door Klaassen onderzochte ondernemingen blijken bij de bepaling van de vervangingswaarde op enigerlei wijze expliciet met deze ontwikkelingen rekening te houden. Dat wil zeggen dat zij de externe gegevens corrigeren. Bij het hanteren van indexcijfers en taxatierapporten moet dan niet worden uitgegaan van technisch identieke vervanging. Het gaat immers juist om de technische ontwikkeling die er toe leidt dat de gebruiker ten gevolge

5 Dr. J. Klaassen, *De vervangingswaarde*, Theorie en toepassing in de jaarrekening, p. 21, Samsom 1975.

van het gebruik van het nieuwe duurzame productiemiddel voordelen behaalt ten opzichte van identieke vervanging.

Klaassen onderscheidt drie vormen niet-identieke vervanging, waarbij de eerste vorm economisch gezien toch als identieke vervanging kan worden beschouwd⁶. Dat is het geval indien een nieuw productiemiddel weliswaar technisch andere eigenschappen heeft dan het oude, maar in het productieproces dezelfde functie vervult. Dat houdt in dat de verandering van de technische eigenschappen geen invloed heeft op de overige productiekosten of op de kwaliteit van de producten.

De tweede vorm heeft betrekking op die soort van technische ontwikkeling, waarbij nieuwe productiemiddelen ter beschikking staan die kostenvoordelen opleveren ten opzichte van de oude productiemiddelen, maar geen invloed hebben op de aard of kwaliteit van de eindproducten. Klaassen merkt hierover het volgende op⁷:

‘Omdat de complementaire kosten bij deze vorm van niet-identieke vervanging bij het nieuwe produktiemiddel lager zijn dan bij het oude, ontstaat echter een complicatie: Het is zeer waarschijnlijk dat de investering in het nieuwe produktiemiddel meer vermogen vergt dan het afgeschreven bedrag. Immers, bij aanschaf van het nieuwe produktiemiddel wordt feitelijk een diepte-investering gepleegd, namelijk ter besparing van de complementaire kosten, die moet worden onderscheiden van de vervangingsinvestering, maar technisch ermee samenvalt. Met deze diepte-investering moet o.i. bij de bepaling van de jaarlijkse afschrijvingen van het oude produktiemiddel *geen* rekening worden gehouden. Zou men dat wel doen dan zou men de afschrijvingen aanpassen uit de verwachte vermogensbehoefte. Dit is o.i. niet (in, JFK) overeenstemming met het uitgangspunt dat de omvang van het offer wordt bepaald door de *waarde* van de opgeofferde prestaties. In de praktijk treedt dikwijls nog een andere complicatie op, namelijk dat er tengevolge van inflatie, als tegenwerkende kracht van de waardedaling door technologische veroudering, prijsstijgingen voorkomen. Beide factoren kan men niet afzonderlijk meten, maar men kan ze slechts gezamenlijk bepalen. Is de prijsstijging sterker dan de veroudering dan zal toch de jaarlijkse afschrijving moeten worden verhoogd.’

Volgens de vervangingswaardetheorie zouden de productiekosten, en ook de afschrijvingen van de aanwezige activa, moeten worden gebaseerd op de kosten per eenheid output, bij toepassing van de goedkoopst werkende apparatuur. Dit vereist feitelijk individuele waardering van de activa, tenzij aannemelijk zou zijn dat de technische ontwikkeling voor alle activa in dezelfde mate kostenverlagend werkt. De meeste door Klaassen onderzochte ondernemingen passen echter globale schattingen toe.

6 Dr. J. Klaassen, *De vervangingswaarde*, t.a.p., p. 136 e.v. Zie ook Drs. F.A.M.J. Faas en dr. J. Klaassen, *Vervangingswaarde en Interne Berichtgeving*, p. 37 e.v., Limperg Instituut, juni 1984.

7 Dr. J. Klaassen, *De vervangingswaarde*, t.a.p., p. 51.

Voor de derde vorm van niet-identieke vervanging heeft de vervangingswaardetheorie niet kunnen aangeven hoe de vervangingswaarde dient te worden bepaald. Deze vorm van vervanging treedt op indien productiemiddelen worden aangeschaft voor de vervaardiging van nieuwe of gewijzigde producten, of indien wijziging in het assortiment handelsgoederen plaatsvindt.

De waarde van het aanwezige productiemiddel kan theoretisch worden afgeleid uit de kosten bij gebruik van het beste verkrijgbare productiemiddel op een zeker moment. Allereerst dient daarbij te worden vastgesteld welk verkrijgbaar productiemiddel het beste is; daartoe dient van een aantal alternatieven te worden bepaald welke kosteneigenschappen deze hebben. Daarvoor is onder meer vereist dat de levensduur, onderhoudskosten, enz. van de diverse alternatieven worden benaderd.

Indien deze informatie niet bekend is zal steeds met subjectieve globale schattingen moeten worden gewerkt. Vervolgens - en dat maakt het in de praktijk niet zo eenvoudig - dient daaruit de waarde van het aanwezige productiemiddel te worden afgeleid. Kennis omtrent de levensduur van de aanwezige apparatuur is daarbij van groot belang. Theoretisch gezien immers is de theoretische levensduur van de bestaande machines mede afhankelijk van de uitkomsten van de kostenvergelijking van het best-beschikbare alternatief en van de verwachte technische ontwikkeling. De bepaling van de vervangingswaarde wordt mede daardoor een moeilijke arbitraire zaak.

Een voordeel van deze benadering van de vervangingswaarde is wel dat de leiding van de onderneming daardoor gedwongen wordt zich te bezinnen op de mate van veroudering van het productieapparaat.

De hierboven geschetste moeilijkheden die zich bij deze waarderingsprocedure voordoen, maken de hantering ervan echter tot een arbeidsintensieve aangelegenheid, die veel deskundigheid vereist. Volgens Klaassen is dat wellicht een verklaring waarom deze procedure door weinig ondernemingen wordt gevolgd.

De ondernemingen die de vervangingswaarde bepalen op basis van de verwachte investeringen bij vervanging, gaan daarbij in feite uit van een financieringsbenadering. Zij geven geen expliciete verklaring voor de door hen gevolgde methode. Vervangingswaarden van gebouwen, machines en installaties worden door Klaassens' onderzochte ondernemingen bepaald met behulp van de volgende technieken:

- op basis van indexcijfers van de prijsontwikkeling van bepaalde specifieke productiemiddelen;
- taxaties door deskundigen;
- offertes van leveranciers;
- eigen schattingen.

Klaassens' conclusie is dat bij de bepaling van de vervangingswaarde bij ondernemingen subjectieve elementen een rol spelen.⁸

Volgens Hofstra/Stevens biedt de vervangingswaardetheorie slechts mogelijkheden aan ondernemingen met een zeer geperfectioneerde administratie. De toepassing is daardoor slechts beperkt tot een 'happy few' en kan volgens deze schrijvers geen grondslag zijn voor een algemene toepassing⁹.

Binnen de bedrijfseconomie stuiten we dus op praktische problemen bij de toepassing van het begrip vervangingswaarde, waaraan bij de behandeling van het wetsvoorstel tot invoering van de GCVW geheel is voorbijgegaan door de wetgever.

5.3 *De vervangingswaarde en de bedrijfswaarde binnen het jaarrekeningenrecht*

Nederland heeft als enig Europees land in de wetgeving de mogelijkheid geopend in de jaarverslaggeving te kiezen voor waardering tegen actuele prijzen¹⁰. Volgens Hofstra/Stevens wordt in de praktijk slechts in geringe en steeds afnemende mate gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Steeds meer bedrijven blijken de actuele waarde de rug toe te keren en dit systeem te verruilen voor het systeem van de historische kostprijs¹¹.

Besluit waardering activa; de actuele waarde

In de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en het Besluit waardering activa (hierna: Bwa) wordt aangegeven wat onder de actuele waarde moet worden verstaan en welke begrippen aan deze waarde ten grondslag liggen.

Voor de waardering van de materiële vaste activa, waaronder onroerende zaken, komen volgens het Bwa in aanmerking de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de actuele waarde¹². Nu sprake is van grondslagen die bij wet worden geregeld zal de taxateur van deze bepalingen op de hoogte moeten zijn, net zoals dit het geval is bij de bepaling van WOZ-waarden¹³.

Artikel 1 Bwa vermeldt dat als actuele waarde waartegen materiële vaste activa in de jaarrekening kunnen worden gewaardeerd in aanmerking komt de vervangingswaarde, bedrijfswaarde of opbrengstwaarde.

In artikel 2 Bwa wordt vermeld wat onder de vervangingswaarde moet worden verstaan:

8 Dr. J. Klaassen, *De vervangingswaarde*, t.a.p., p. 196.

9 H.J. Hofstra/L.G.M. Stevens, *Inkomstenbelasting*, nr. 157, vijfde druk, Kluwer 1998.

10 H.J. Hofstra/L.G.M. Stevens, t.a.p., nr. 156.

11 H.L. Brink en H.P.A.J. Langendijk, *Actuele waarde in de jaarrekening*, *Jaar in jaar uit* 9, p. 1-30.

12 Artikel 2: 384, tweede lid BW.

13 George G.M. ten Have, *Taxatieleer*, onroerende zaken, p. 172 e.v.

‘Onder de vervangingswaarde wordt verstaan het bedrag dat nodig zou zijn om in de plaats van een goed dat bij de bedrijfsuitoefening is of wordt gebruikt, verbruikt of voortgebracht, een ander goed te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft.’

Indien redelijkerwijs moet worden aangenomen dat een goed dat tot de materiële vaste activa behoort, zal worden vervangen door een goed dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch gelijkwaardige betekenis zal hebben, wordt het gewaardeerd tegen de vervangingswaarde (art. 5 Bwa). Moet redelijkerwijs worden aangenomen dat zij niet wordt vervangen dan moet zij tegen bedrijfswaarde worden gewaardeerd, indien zij nog voor de bedrijfsuitoefening dient of is bestemd. Is dat niet meer het geval dan wordt zij gewaardeerd tegen opbrengstwaarde (art. 6 Bwa).

Onder bedrijfswaarde moet de waarde worden verstaan ten tijde van de waardering, van het aan een goed of samenstel van goederen toe te rekenen deel van de netto-omzet die kan worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf waartoe het dient of is bestemd (art. 3 Bwa). De bedrijfswaarde wordt berekend met behulp van de DCF-methode. Er wordt in het Bwa niet aangegeven hoe en welke DCF-methode moet worden gebruikt.

Onder opbrengstwaarde moet worden verstaan het bedrag waartegen een goed bestens kan worden verkocht, onder aftrek van nog te maken kosten (art. 4 Bwa).

De Nota van toelichting bij het Bwa vermeldt met betrekking tot de vervangingswaarde dat de woorden ‘in economisch opzicht gelijke betekenis’ zijn gekozen om niet de gedachte te laten opkomen dat de te vervangen goederen moeten worden vervangen door technisch gelijke of gelijkwaardige goederen, in plaats van door goederen van gelijke economische betekenis voor de bedrijfsvoering.

Vaste activa die in een lopend bedrijf worden gebruikt moeten eens worden vervangen om het bedrijf draaiende te houden. Zij ontleen hun waarde aan het bedrag dat op het tijdstip van waardering, zo nodig naar schatting, met hun vervanging zou zijn gemoeid. De omstandigheid dat bij voorbeeld de verkoopwaarde van een opstal veel hoger is behoort niet tot waardering tegen verkoopwaarde te leiden, zolang de opstal als bedrijfsonderdeel in gebruik blijft.

In het onderdeel ‘Prijsgrondslagen voor materiële en financiële vast activa en voorraden’ wordt onder 1.03.404 opgemerkt dat waarderingen voor bijzondere doeleinden, zoals verzekeringsdoeleinden, successie en waarderingen op grond van de Wet waardering onroerende zaken ten behoeve van de heffing van belastingen, in het algemeen niet in aanmerking komen voor hantering van de jaarrekening als actuele waarde, omdat voor die waarderingen andere uitgangspunten worden gehanteerd.

Uit het voorgaande moge duidelijk zijn dat er verschillen bestaan tussen de begrippen vervangingswaarde en bedrijfswaarde in de bedrijfseconomie en het jaarrekeningenrecht ten opzichte van deze begrippen in het kader van de Wet WOZ. Een enkele verwijzing van een staatssecretaris naar de bedrijfseconomie betekent uiteraard niet dat de gehele bedrijfseconomische literatuur van toepassing kan worden verklaard; dat was ook niet zijn

bedoeling. De nuttige dingen dienen daaruit te worden overgenomen. Indien echter bij de totstandkoming van fiscale wetgeving niet de moeite wordt genomen hieraan voldoende aandacht te besteden, dan moet niet worden verwacht dat er geen interpretatieverschillen ontstaan in de toepassing van begrippen waarvoor geen definitie-artikelen worden gegeven. Wanneer bovendien blijkt dat het begrip vervangingswaarde in de bedrijfseconomie al zeer lang veel problemen oplevert, dan moet bij invoering van dat begrip en moet bij de toepassing van dat begrip door gemeentelijke taxateurs geen wonderen worden verwacht. Globale schattingen en subjectiviteit zijn met de invoering van de GCVW 'bewust' in de gemeentelijke wetgeving binnengebracht.

5.4 *De vervangingswaarde en de bedrijfswaarde binnen de vennootschapsbelasting en de inkomstenbelasting*

De begrippen vervangingswaarde en bedrijfswaarde spelen in Vpb en de IB verschillende rollen, met name indien het gaat om de bepaling van het fiscale winstbegrip.

De vervangingswaarde als uitgangspunt bij de fiscale winstberekening wordt al sinds jaar en dag verworpen.

Reeds in 1893 werd voor misbruik gevreesd door 'grote kooplieden en fabrikanten', indien naar vervangingswaarde zou mogen worden afgeschreven¹⁴. In de Wet van 2 oktober 1893, is uiteindelijk bepaald, 'dat ter berekening van haar zuivere bedrag de winst of beloning verminderd wordt met de afschrijvingen noodzakelijk tegenover vermoedelijke waardevermindering van eigendommen uitsluitend voor bedrijf, beroep of ambt aangewend.'

In het ontwerp van deze wet stond een bepaling dat luidde: 'de noodzakelijke afschrijvingen op eigendommen of bijschrijvingen op reserve-, herstellings-, vernieuwingsfondsen en dergelijke.' Deze posten mochten op de bedrijfswinst in mindering worden gebracht. Uitkeringen uit dergelijke fondsen zouden onder de ontvangsten moeten worden begrepen. Volgens deze ontwerpredactie zou afschrijving naar vervangingswaarde mogelijk zijn. Minister Pierson nam - uit vrees voor misbruik - daarom de bovenvermelde gewijzigde tekst in zijn ontwerp op.

De Memorie van toelichting op de Wet op de inkomstenbelasting 1964 verwerpt de vervangingswaardeleer als stelsel voor de fiscale winstberekening en merkt daarbij op¹⁵:

'Wat tenslotte de praktische verwerkelijking van de vervangingswaarde-idee aangaat zij er op gewezen dat met betrekking tot de afschrijving op bedrijfsmiddelen tot dusver geen verantwoord systeem uit ondernemerskringen naar voren is gebracht ... Verantwoord ook in dier voege dat voor het bepalen van de vervangingswaarde zelf objectieve en hanteerbare normen worden

14 W.E. Kremer, Algemene beschouwingen over afschrijvingen, *WFR* 1961/838 en Berkhout MRE, Mr. T.M., t.a.p., p. 20.

15 *Kamerstukken II*, 1958-1959, 5380, nr. 3.

aangegeven, zodat op dit punt de hoegrootheid van de winst niet in belangrijke mate van de beleidsinzichten van de ondernemer afhangt. Wat hiervan ook zij, een systeem van afschrijving naar vervangingswaarde van de werkeenheden in de bedrijfsmiddelen, zal onvermijdelijk dermate ingewikkeld zijn, dat het praktisch niet wel controleerbaar voor de fiscus is en om dezelfde redenen ook door vele ondernemers niet zal kunnen worden gevolgd.'

Artikel 10 Wet IB bepaalt dat bij de fiscale afschrijvingen moet worden uitgegaan van de aanschaffings- en voortbrengingskosten, oftewel de historische kostprijs. In 1958 werd deze bepaling een eervolle begrafenis toegewenst ten faveure van de fiscaalrechtelijke toepassing van de vervangingswaardetheorie¹⁶. Echter, 105 respectievelijk 40 jaar na dato wordt de vervangingswaarde fiscaal nog steeds niet geaccepteerd. Berkhout trekt de conclusie dat afschrijven naar vervangingswaarde voorlopig geen voet aan de grond zal krijgen¹⁷.

De bedrijfswaarde is een meer geaccepteerd begrip binnen de fiscale wereld. Ook hier zijn er echter schrijvers geweest die ten aanzien van de bedrijfswaarde een oneervolle begrafenis voor ogen hebben of hebben gehad.

Allereerst kan hier Meussen worden vermeld. Hij vindt het rechtstheoretische begrip bedrijfswaarde, gezien de onmogelijkheid van praktische toepassing - zeker in het kader van de waardering van bedrijfsgebonden activa - als onwerkbaar moet worden verworpen en tevens binnen de regels van goed koopmansgebruik geen zelfstandige betekenis kan hebben¹⁸.

Als tweede schrijver kan Caanen worden genoemd die tot de conclusie komt dat tot niets anders kan worden geconcludeerd dan dat een lagere bedrijfswaardebepaling van gebonden activa op basis van de klassieke 'Teilwert' met behulp van de indirecte opbrengstwaarde onbruikbaar is¹⁹. Hij constateert dat de verkaveling van de indirecte opbrengstwaarde van de gehele onderneming over de afzonderlijke activa ondoenlijk is. Caanen is de mening toegedaan dat nu bij een lagere-bedrijfswaardebepaling op basis van de indirecte kostprijswaarde subjectieve en arbitraire aspecten niet te vermijden zijn, het aanbeveling verdient, mede in het belang van de Europese harmonisatie, door middel van een wettelijke bepaling waardering naar lagere bedrijfswaarde uit te sluiten. De concrete toepassing van het begrip bedrijfswaarde blijkt grote problemen op te leveren. Dit geldt vooral voor zogenaamde bedrijfsgebonden activa²⁰. Dit zijn activa die alleen maar in samenspel met andere activa een bijdrage kunnen leveren aan het ondernemingsdoel, dit in tegenstelling tot de niet-bedrijfsgebonden activa (zelfstandige opbrengstdragende of niet-complementair verbonden

16 *Geschriften van de Vereniging voor Belastingwetenschap*, nr. 98, Fiscaalrechtelijke toepassing der theorie van de vervangingswaarde, p. 24, Samsom 1958.

17 Berkhout MRE, Mr T.M. t.a.p., p. 26.

18 *WFR* 1990/1653, Mr. G.T.K. Meussen, Het begrip bedrijfswaarde: naar het rijk der fabelen?

19 *WFR* 1994/162, Dr. J.C.H. Caanen, Verplichte winstneming bij hogere bedrijfswaarde ondanks bestemmingswijzigingen.

20 Caanen verwijst hiervoor onder andere naar: Meussen, *WFR* 1990/1653 en inzake complementair verbonden activa naar J.C.M. van Sonderen, Afschrijven of waarderen op lagere bedrijfswaarde?, *WFR* 1985/5692, p. 979-985.

activa). Dat daardoor een afwijking ontstaat met het jaarrekeningenrecht hoeft volgens hem geen probleem te zijn.

Naar mijn mening kan de bedrijfswaarde binnen de Wet WOZ goede diensten bewijzen. Immers, veel auteurs zijn de mening toegedaan dat de bedrijfswaarde de hoogste is van de directe opbrengstwaarde en de indirecte opbrengstwaarde. Onder de directe opbrengstwaarde wordt verstaan de opbrengst die verkregen wordt indien het goed afzonderlijk wordt verkocht: de verkoop- of liquidatiewaarde. Onder de indirecte opbrengstwaarde wordt verstaan de waarde van een productiemiddel c.q. onroerende zaak die kan worden afgeleid uit de opbrengst van de producten waaraan het productiemiddel heeft bijgedragen²¹.

Ten tijde van het schrijven van zijn proefschrift vond Meussen het nog curieus dat in de Wet WOZ de bedrijfswaarde als waarderingsmaatstaf is opgenomen. Hij vroeg zich af of een makelaar überhaupt in staat moet worden geacht een bedrijfswaarde van een onroerende zaak vast te stellen, aan de hand van de winstgevendheid van de onderneming²². Inmiddels is Meussen min of meer teruggekomen op zijn mening over de toepassing van de bedrijfswaarde. Hij is inmiddels gepromoveerd op het onderwerp bedrijfswaarde en vraagt zich zelfs af waarom gemeenten niet vaker gebruik maken van een bedrijfswaardeberekening om belastingplichtigen te confronteren met een hoge(re) indirecte opbrengstwaarde in die gevallen waar geen sprake is van een te bepalen waarde in het economische verkeer²³.

Aangezien volgens hem geen verschil bestaat tussen het begrip bedrijfswaarde binnen de OZB en de Wet WOZ in verhouding tot de overige belastingwetten, heeft Meussen het begrip bedrijfswaarde uit het rijk der fabelen teruggehaald. Waardering van een bedrijfsmiddel op een hogere bedrijfswaarde in het kader van de Vpb/IB wordt in strijd geacht met het goedkoopmansgebruik, met name het realiteitsbeginsel²⁴. Uniforme toepassing van het begrip bedrijfswaarde voor zover dit begrip uitkomt boven de historische kostprijs minus de normale fiscale afschrijvingen zal voorlopig nog wel niet aan de orde komen. Indien deze hoge(re) bedrijfswaarde voor specifieke onroerende zaken in het kader van de Wet WOZ gestalte heeft gekregen moet worden bezien of deze waarde - voor zover die bestaat - ook voor ander fiscale doeleinden zou kunnen worden gebruikt. Met betrekking tot het begrip bedrijfswaarde merkt Meussen op:

‘Om elk misverstand te voorkomen, het begrip bedrijfswaarde is noch in de OZB noch in de WOZ als geïsoleerd verschijnsel te zien want heffingen van lagere overheden vormen geen eiland op zichzelf maar zijn onderdeel van algemene leerstukken in het belastingrecht. In zoverre heeft de ontwikkeling van het begrip bedrijfswaarde voor de winstbelastingen eveneens gevolgen voor de WOZ en de OZB. Er bestaan naar mijn mening geen twee verschillende begrippen bedrijfswaarde, één voor de winstbelastingen en één voor de WOZ en OZB, elk

21 WFR 1993/1283, Drs. E.J.W. Heithuis, Afboeking tot op bedrijfswaarde of passivering van badwill?

22 Mr. G.T.K. Meussen, *Bedrijfswaarde*, Fiscale Monografieën nr. 83, p.81, noot 6, Kluwer 1997.

23 WFR 1998/847, Mr. G.T.K. Meussen, Het begrip bedrijfswaarde in de WOZ en OZB.

24 Mr. G.T.K. Meussen, *Bedrijfswaarde*, t.a.p., p. 78.

met hun eigen betekenis... Er is sprake van wederzijdse beïnvloeding van elkaars rechtsgebieden waarbij ook de ontwikkelingen in Duitsland ten aanzien van het begrip 'Teilwert' niet kunnen worden veronachtzaamd.'

Onder bedrijfswaarde dient volgens de Hoge Raad in BNB 1987/187 te worden verstaan²⁵:

'de waarde, welke een verkrijger bij overneming van de gehele onderneming, zou toekennen aan het afzonderlijke activum, indien hij zou uitgaan van de overnemingswaarde van het geheel en voornemens zou zijn de uitoefening van de onderneming voort te zetten.'

In deze omschrijving wordt uitgegaan van het going-concern beginsel, zoals dat is neergelegd in artikel 2: 384, lid 3, BW²⁶.

Zoals reeds eerder is vermeld verstaan de OZB en de Wet WOZ onder het begrip bedrijfswaarde: 'de waarde die de onroerende zaak in economische zin voor de huidige eigenaar vertegenwoordigt'.

Indien dit begrip wordt afgezet tegen het bedrijfswaardebegrip binnen de Vpb/IB zoals hierboven is vermeld, dan kan naar mijn mening niet anders worden geconcludeerd dan dat de definitie-artikelen niet gelijklopend zijn. Wellicht dat de uitkomst op basis van een DCF-berekening gelijklopend zal zijn. Uitgaande van een (bedrijfs)waardeberekening vanuit de positie van de verkrijger/overnemer zal echter het begrip goodwill om de hoek kunnen komen kijken, terwijl in het geval van de (bedrijfs)waardeberekening voor de huidige eigenaar zelf dit (vrijwel) moet worden uitgesloten. Moet de huidige eigenaar als verkrijger worden aangemerkt dan zal de goodwill moeten worden toebedeeld aan de diverse activa bij de berekening van een bedrijfswaardebepaling.

In de fiscale literatuur wordt deze toerekeningsmethode afgekeurd. Onderstaand overzicht is ontleend aan het eerdergenoemde zeer lezenswaardige artikel van Caanen.

De bepaling van de totale 'going concern'-waarde komt neer op het berekenen (schatten) van de indirecte opbrengstwaarde, welke door de Encyclopedie van de bedrijfseconomie omschreven wordt als 'de subjectief geschatte opbrengst van het produkt voor de vervaardiging waarvan het goed dient, onder aftrek van een risicopremie en de voor de verkrijging van die opbrengst noodzakelijke complementaire kosten.'

Bouma schreef in De Naamlooze Vennootschap van 7 oktober 1973: 'Elk rechtgeaarde bedrijfseconoom zal ... het hoofd schudden. De (verwachte) indirecte opbrengstwaarde bleek in de bedrijfseconomie een onhanteerbaar begrip te zijn. Gesteld dat van een bepaalde produktie-eenheid de indirecte opbrengstwaarde bepaald zou kunnen worden met een aanvaardbare graad van objectiviteit en nauwkeurigheid, dan blijft toch nog de toerekening

25 Hoge Raad 11 december 1985, nr. 23.159, BNB 1987/187.

26 Hoge Raad 5 april 1989, nr. 25.186, BNB 1989/150.

van deze waarde aan afzonderlijke produktiemiddelen theoretisch onoplosbaar. Het 'afwaarderen' van afzonderlijke activa is derhalve een zeer willekeurige daad.'

IJsselmuiden kwam volgens Caanen tot de meest fundamentele kritiek op de toepassing van het tot op heden in de jurisprudentie gehanteerde begrip bedrijfswaarde. Zijn bezwaren zijn zowel van bedrijfseconomische als van juridische aard. IJsselmuiden zag naast de onmogelijkheid van het bepalen van de 'deelwaarde', ook bedrijfseconomische bezwaren²⁷:

'Bedrijfseconomisch: de waarde van een onderneming is de contante waarde van de toekomstige netto inkomensstroom die de onderneming, als geheel van samenwerkende produktiefactoren, kan opwekken. Die waarde is onberekenbaar omdat niemand in de toekomst kan kijken. Maar zelfs als dat laatste wel zou kunnen, dan nog is het onmogelijk die waarde aan een afzonderlijk vast actief toe te rekenen. De onderneming going concern ontleent haar waarde aan het samenwerkingsverband van alle produktiefactoren.

Het begrip bedrijfswaarde is ook ongerijmd en in zichzelf tegenstrijdig. Afschrijven is niet waarderen van vaste activa maar stelselmatig toerekenen van de kosten van het vaste actief aan de opbrengsten gedurende de gebruiksduur daarvan, met het doel de winst, als saldo van opbrengsten en kosten, te berekenen. Wie de waarde van het vaste actief en dus de afschrijvingen berekent uit de toekomstige winsten die met het actief kunnen worden behaald draait de zaak om. Dat is in strijd met een oeroud beginsel van goed koopmansgebruik, onder meer gecodificeerd in art. 9 Wet IB 1964, art. 2:386, eerste lid, en 387, eerste lid BW en art. 31, eerste lid, sub c, cc Vierde EG-richtlijn: afschrijvingen en waardeverminderingen moeten in aanmerking worden genomen onafhankelijk van het resultaat. Alleen onder bepaalde omstandigheden is waardering van een vast actief op de waarde van de netto cash flow geoorloofd.

...

Door het verschil tussen de verkrijgingsprijs min afschrijvingen en een (of andere) marktwaarde als kosten te boeken, worden kosten geboekt die geen verband houden met de opbrengsten.

Dat is in strijd met een beginsel van goed koopmansgebruik: de juiste toerekening van kosten aan opbrengsten (matching principle).'

Ook Meijer heeft gewezen op de afhankelijkheid van het resultaat. Hij schrijft²⁸:

'Als nu de met de binnen de onderneming aanwezige input te behalen opbrengst lager is dan de kostprijs van die input, dient de waarde daarvan maximaal gesteld te worden op de waarde van voornoemde opbrengst. Er vindt dan een switch plaats van retrospectieve (op basis van historische gegevens) naar prospectieve

27 Th.H. IJsselmuiden, Een en ander over bedrijfswaarde (naar aanleiding van Hof Arnhem 23 maart 1989, FED 1989/309), FED 1989/479.

28 H.J. Meijer, Verliesneming bij onderrentabiliteit, MBB nr. 1, januari 1986, p. 6 e.v.

(op basis van toekomstverwachtingen) winstbepaling, van 'cost-oriënted'- naar 'revenues-oriënted'-waardering. Het waarden op basis van toekomstige opbrengsten houdt in, dat we de objectieve historische kostprijswaardering loslaten en daarvoor in de plaats aangewezen raken op subjectieve toekomstverwachtingen.'

Als belangrijk juridisch bezwaar ziet IJsselmuiden dat de 'deelwaarde' niet objectief bepaalbaar is en niet voor externe toetsing vatbaar is. Als voorbeeld noemt hij onroerende zaken, waarvan de waarde slechts met een ruime marge van subjectief oordeel te bepalen is. Hij beschouwt het als ondoelmatig het zorgvuldig opgebouwde systeem van art. 10 Wet IB 1964, dat redelijk controleerbaar is en willekeur beperkt, opzij te laten zetten door een begrip als de bedrijfswaarde.

Hofstra/Stevens vermelden dat het moeilijk is de indirecte opbrengstwaarde aan afzonderlijke bedrijfsmiddelen toe te rekenen. Omtrent deze toerekeningsvraag is volgens deze schrijvers geen specifieke jurisprudentie beschikbaar²⁹. In het kader van de OZB en de Wet WOZ is echter al in BNB 1992/298 (Billiton-arrest) uitgemaakt dat arbitraire toerekening dient plaats te vinden. Het is echter nog maar de vraag of in de jurisprudentie duidelijke voorbeelden aan de orde zullen komen omtrent deze toerekening.

5.5 Conclusie

De vervangingswaarde kent een zeer lange historie binnen zowel de bedrijfseconomie als de fiscale literatuur. Aan belangstelling geen gebrek; aan praktische toepassing des te meer. Doordat, om wat voor redenen dan ook bij de totstandkoming van wetgeving, onvoldoende wordt nagedacht over dit soort begrippen, worden zij niet geaccepteerd. Het begrip vervangingswaarde wordt binnen de Vpb en de IB in zijn geheel niet geaccepteerd. Zeker niet nu dit begrip binnen de bedrijfseconomisch al ruim honderd jaar tot diverse discussies leidt. Duidelijk is dat het bedrijfseconomische begrip vervangingswaarde heel anders is dan het begrip vervangingswaarde binnen de OZB en de Wet WOZ. De bedrijfseconomie gaat uit van economische vervanging, waarbij ook sprake kan zijn van technisch niet-identieke vervanging, met alle waardevaststellingsproblemen van dien. Binnen de Wet WOZ wordt bij de bepaling van de bruto vervangingswaarden uitgegaan van technisch identieke vervanging.

De lagere bedrijfswaarde is over het algemeen wel een bekend verschijnsel binnen de Vpb en de IB. Indien het echter aankomt op het gebruik van de bedrijfswaarde voor bijvoorbeeld jaarlijkse winstberekening, zal de deur in het slot vallen: arbitraire toerekening is uit den boze. Dit geldt trouwens ook voor de vervangingswaardeleer. Binnen de Vpb en IB wordt bij de bepaling van de fiscale winst gezworen bij de historische kostprijs.

Binnen de Wet WOZ biedt juist de waardebepaling voor de in de commerciële sfeer gebezigde bedrijfsgebonden onroerende zaken een goede mogelijkheid om die waarde te

29 H.J. Hofstra/L.G.M. Stevens, t.a.p., nr. 257.

aspect, dat voor de eigenaar geen in geld uit te drukken waarde heeft, buiten beschouwing blijven. De Hoge Raad overweegt onder 3.3 in BNB 1996/250:

‘Uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet van 22 december 1982, Stb. 1982, 723, moet worden afgeleid dat de wetgever door voor bepaalde onroerende zaken waardering op de gecorrigeerde vervangingswaarde voor te schrijven, heeft willen bereiken dat voor de waardering van die zaken heeft te gelden de waarde welke die zaken in economische zin voor de eigenaar zelf hebben (HR 8 juli 1992, nr 27 678, BNB 1992/298). De wetgever achtte dit noodzakelijk om rekening te kunnen houden met de omstandigheid dat incurante onroerende zaken voor de eigenaar zelf een hogere waarde kunnen hebben dan de op de wijze van artikel 273, lid 3, van de Gemeentewet (hierna: de Wet) te bepalen verkoopwaarde. Hij maakte daarbij geen onderscheid tussen zaken bestemd voor de publieke dienst (hoewel hij die primair op het oog had) en die voor ander gebruik, en evenmin tussen al dan niet in de commerciële sfeer gebezigde onroerende zaken.’

In deze overweging neemt de Hoge Raad afstand van het door Moltmaker gemaakte onderscheid tussen in de commerciële en niet in de commerciële sfeer gebezigde onroerende zaken. Gelet op de wetswijzigingen die zijn opgetreden na wijzing van dit arrest is de vraag of sprake is van courante dan wel incurante onroerende zaken naar mijn mening niet meer van belang. De Wet WOZ kent dit onderscheid niet meer.

De Hoge Raad bepaalt dat zoals bij de bepaling van de verkoopwaarde wordt uitgegaan van een fictieve verkoop, ongeacht of de eigenaar daartoe bereid of in staat is, zo ook bij de bepaling van de GCVW wordt uitgegaan van een veronderstelde vervanging. Het is daarbij niet van belang of de eigenaar tot vervanging zal willen en kunnen overgaan. De omstandigheid dat bijvoorbeeld na verwoesting door brand de eigenaar niet bereid is of financieel niet in staat is om daadwerkelijk tot vervanging over te gaan, is voor de bepaling van de GCVW niet van belang, aldus de Hoge Raad.

De Hoge Raad geeft vervolgens aan hoe de vervangingswaarde moet worden bepaald. Dit dient namelijk te geschieden door vast te stellen welke investering nodig zou zijn om met gebruikmaking van de huidige technieken een identieke vervangende zaak tot stand te brengen. Door de daarop toe te passen correcties voor technische en functionele veroudering wordt bereikt dat geen hogere waarde wordt belast dan de waarde die de zaak voor de eigenaar zelf heeft.

Dit heeft volgens de Hoge Raad tot gevolg dat voor in de commerciële sfeer gebruikte onroerende zaken - indien aanleiding bestaat deze zaken commercieel af te waarderen tot op de bedrijfswaarde - de juiste omvang van die correcties volgt uit die bedrijfswaarde.

Voor onroerende zaken die niet in de commerciële sfeer worden gebezigd, en die dus niet met winst oogmerk - eventueel zelfs niet kostendekkend - worden geëxploiteerd geldt dat de bedrijfswaarde niet bruikbaar is. De Hoge Raad geeft vervolgens zelf aan hoe die waarde wel kan worden bepaald, namelijk door de op de vervangingswaarde toe te passen correcties voor technische en functionele veroudering zodanig vast te stellen, dat niet méér wordt belast dan het bedrag waarvoor de eigenaar een zaak zou kunnen verwerven die voor hem hetzelfde nut

oplevert als de te waardenen zaak; de benuttingswaarde. Ook hier geldt dat de waarde niet kan zakken onder de WEV.

Dat de GCVW lager kan uitkomen dan de WEV bleek in BNB 1996/316⁸. In dat - sporadische - geval geldt de hogere WEV als heffingsmaatstaf.

Met betrekking tot een in de commerciële sfeer gebezigde golfbaan is in BNB 1997/357 uitgemaakt dat de GCVW moet worden gesteld op de bedrijfswaarde⁹. De stelling dat de bedrijfswaarde op geobjectiveerde wijze moet worden vastgesteld, zodat alleen op de winstverwachtingen in de bedrijfstak mag worden gelet en niet op die in het bedrijf van belanghebbende, is volgens de Hoge Raad niet juist. Wel moet worden geabstraheerd van omstandigheden welke slechts de ondernemer en niet de onderneming (en de onroerende zaak) betreffen. Het Hof is er volgens de Hoge Raad terecht van uitgegaan dat bij een lagere bedrijfswaarde dan de GCVW toch ten minste de verkoopwaarde moet worden belast. Dat het Hof bij de aldus te veronderstellen verkoop bij liquidatie van de onderneming geen waarde heeft toegekend aan de opstallen, behoefde geen nadere motivering, aldus de Hoge Raad.

De Waarderingsinstructie 1995 gaf een te beperkte uitleg aan de toepassing van het begrip bedrijfswaarde. Daarin werd bepaald dat de bedrijfswaarde alleen van toepassing zou mogen zijn indien de situatie in de branche of bedrijfstak daartoe aanleiding zou geven. Een slecht renderend bedrijf in een verder goed functionerende bedrijfstak leidt niet tot toepassing van de bedrijfswaarde, aldus de Waarderingsinstructie. In de Waarderingsinstructie 1999 komt deze toelichting door de Waarderingskamer in zijn geheel niet meer voor. In deze instructie wordt alleen nog maar de oorspronkelijke toelichting gegeven. De toelichting door de Waarderingskamer wordt voor de nieuwe waardepeildatum gegoten in een Vraagbaak waardebepaling in het kader van de Wet WOZ. Deze zoveelste uitgave van de Waarderingskamer spekt haar kas, want iedereen wil toch graag weten wat 'Een antwoord is op de meest gestelde vragen over de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ'. Deze vraagbaak zal eind augustus/begin september 1998 verschijnen en heeft in concept gecirculeerd bij de leden van de Klankkoordcommissie, met het verzoek hier commentaar op te geven. Op deze Vraagbaak zal verder niet worden ingegaan. De status van dit werk is naar mijn mening van generlei waarde.

4.2.1 Benuttingswaarde

De Hoge Raad heeft in BNB 1996/250 de benuttingswaarde geïntroduceerd. In artikel 4, derde lid van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ is de benuttingswaarde ook opgenomen¹⁰. Hierin wordt bepaald dat voor kerkgebouwen en andere onroerende zaken (exclusief Rijksmonumenten en woningen) met cultuurhistorische betekenis bij de berekening van de GCVW een zodanige factor voor functionele veroudering wordt toegepast, dat de waarde overeenstemt met de benuttingswaarde van de onroerende zaak.

8 Hoge Raad 19 juli 1996, nr. 29.920, BNB 1996/316.

9 Hoge Raad 24 september 1997, nr. 32.186, BNB 1997/357.

10 Artikel 4, derde lid van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

In de Waarderingsinstructie 1995¹¹ wordt als toelichting gegeven dat voor de belastingheffing dient te worden uitgegaan van de waarde die de onroerende zaak heeft voor de huidige gebruiker/eigenaar of voor een potentiële gegadigde. Die waarde kan niet los worden gezien van de activiteiten die in het object kunnen worden verricht. Deze waarde kan worden aangeduid met het begrip 'benuttingswaarde'. De waarde van dit soort objecten volgt uit de bestemming die het object heeft naast de cultuurhistorische betekenis.

Volgens Meussen heeft de Hoge Raad met de benuttingswaarde een 'paraplu-begrip' geïntroduceerd inzake de daadwerkelijke toepassing van de GCVW¹². Het begrip bedrijfswaarde voor in de commerciële sfeer gebezigde onroerende zaken moet volgens hem als een species worden gezien van het genus benuttingswaarde. In principe verandert er mijns inziens niets. 'Vroeger' werd de GCVW gezien als een species van de genus WEV. Het is echter wel van belang te constateren dat tot op heden de waardebepaling als gevolg van de introductie van de GCVW nog steeds aan verandering onderhevig is en dat er steeds meer waardebegrippen worden geïntroduceerd. Dit komt mijn inziens eventuele nadere uniformering van waardebepaling van niet-woningen - hoe wenselijk ook - niet ten goede.

Hoe deze ontwikkeling met betrekking tot het begrip benuttingswaarde verder vorm zal krijgen in de jurisprudentie zal nog moeten blijken. Van belang daarbij is te weten dat de Waarderingsinstructie niet meer is dan een instructie die, zoals nu blijkt, constant wordt ingehaald door de jurisprudentie. Het is naar mijn mening ondoenlijk de instructie steeds maar aan te passen aan de jurisprudentie zoals Monsma dit wenst¹³. Het zou beter zijn eens goed na te denken over echte uniformering en van welke algemeen aanvaarde waardebegrippen dan kan worden uitgegaan.

Zoals reeds eerder vermeld wordt in de Waarderingsinstructie 1995¹⁴ bij de berekening van de GCVW de waarde voor de huidige eigenaar/gebruiker in aanmerking genomen. Bij die berekening van de GCVW moet worden uitgegaan van de huidige eigenaar/gebruiker, waarbij een rol speelt of deze de investeringsbeslissing naar de toestand op de peildatum opnieuw en in dezelfde omvang zou nemen.

Bij de bepaling van de waarde voor niet-woningen wordt steeds vaker een link gelegd met winst- en investeringsmogelijkheden. Een belangrijk hulpmiddel om te komen tot de bepaling van de bedrijfswaarden dan wel de waarde die voor de eigenaar hetzelfde nut oplevert als de te waarderen onroerende zaak is de DCF-methode.

Het is de bedoeling van de wetgever geweest bij niet-woningen niet meer te belasten, c.q. de waarde niet hoger te stellen, dan dat de eigenaar bereid zou zijn voor zijn eigen onroerende zaak te willen betalen, naar mijn mening zou willen investeren. Met behulp van de DCF-methode kan worden berekend hoe hoog die waarde dan minstens moet zijn wil sprake zijn

11 *Waarderingsinstructie 1995*, p. 131.

12 *WFR 1998/847*, Mr. G.T.K. Meussen.

13 *WFR 1998/108*, Mr. J.A. Monsma, Recente ontwikkelingen bij waardebepaling onroerende zaken voor WOZ en OZB.

14 *Waarderingsinstructie 1995*, p. 113.

van een verantwoorde investering. De berekening van de waarde van onroerende zaken met behulp van de DCF-methode is binnen de vastgoedwereld de aangewezen waarderings- en investeringsberekeningsmethode. Binnen de ROZ-IPD-Vastgoedindex speelt de DCF-methode een grote rol¹⁵.

Ook Monsma is de mening toegedaan dat de DCF-methode hiervoor nuttige diensten kan bewijzen¹⁶. In een reactie op het artikel van Monsma geeft Meussen een voorzet op hoe een bedrijfswaarde kan worden berekend¹⁷. Op deze berekening zal ik hierna ingaan.

4.3 De DCF-methode binnen de Wet WOZ

De DCF-methode is binnen de Wet WOZ geen onbekende. Zij geldt als een van de methoden voor het berekenen van de WEV. De Waarderingsinstructies 1995 en 1999¹⁸ vermelden hierover dat de DCF-berekening kan worden toegepast voor de waardebepaling van referentie-objecten voor niet-woningen of voor de waardebepaling van een enkel zeer specifiek object waarvoor onvoldoende marktgegevens in de vorm van transactieprizen of huurprizen bekend zijn.

Bij de DCF-berekening worden alle toekomstige inkomsten en uitgaven met betrekking tot de onroerende zaak contant gemaakt naar de waardepeildatum. De periode die in de berekening wordt betrokken wordt in beginsel gesteld op twintig jaar. Indien de resterende economische levensduur van het te waarden object korter is, zal alleen deze kortere levensduur in de berekening worden meegenomen.

Het te hanteren rentepercentage moet volgens de Waarderingsinstructie 1999 overeenstemmen met de algemene rentestand. Hiervoor zou het rendement op staatsleningen met een looptijd van tussen de acht en tien jaar in beginsel de basis moeten zijn. Eventueel kan volgens de Waarderingsinstructie 1999 in verband met de specifieke situatie in de desbetreffende branche het rentepercentage hiervan afwijken. Bij de berekening van de DCF is sprake van een min of meer individuele benadering van de onroerende zaken. Een verdere toelichting wordt niet gegeven, evenmin als een cijfermatig uitgewerkt voorbeeld. Er wordt dus niet ingegaan op algemene risico's, inflatie, specifieke onroerende zaak risico's, algemene ondernemingsrisico's of specifieke brancherisico's.

In de 'oude' Waarderingsinstructie 1995 die geldt tot en met de belastingjaren 2000 heeft de Waarderingskamer nog geprobeerd een nadere toelichting te geven. Deze luidde dat de DCF-berekening wordt toegepast voor objecten die wel een duidelijke WEV hebben, maar waarbij deze waarde onvoldoende tot uitdrukking komt in verkooptransacties of verhuurtransacties

15 Rust, W.N.J. e.a., *Vastgoed financieel*, 2e herziene druk, Management Centrum, Vlaardingen 1997. Zie ook de *Taxatie en waarderingsafspraken* in het kader van de ROZ-IPD-Index die zijn opgenomen als bijlage achterin deze scriptie.

16 WFR 1998/108, Mr. J.A. Monsma.

17 WFR 1998/847, Mr. G.T.K. Meussen.

18 *Waarderingsinstructie 1995*, p. 59; *Waarderingsinstructie 1999*, p. 63 en 125.

van (vergelijkbare) objecten. Volgens de Waarderingsinstructie 1995 doet deze situatie zich voor in situaties waarin markttransacties niet alleen betrekking hebben op de onroerende zaak, maar op de gehele bedrijfsvoering in een object. Bij het berekenen van de kasstromen wordt gekeken naar alle inkomsten (omzet) en uitgaven in het kader van die bedrijfsvoering. Als toepassingsgebied wordt in de Waarderingsinstructie de horeca genoemd. De DCF-berekening kan volgens de Waarderingsinstructie ook van belang zijn als de WEV van een object samenhangt met exploitatiemogelijkheden na gedane investeringen. De markthuurprijzen na deze investering kunnen niet zonder meer worden gekapitaliseerd, omdat rekening moet worden gehouden met de hoogte van de investeringen en eventueel met een periode waarin nog geen inkomsten worden gegenereerd. Ook in deze Waarderingsinstructie zijn geen cijfermatige voorbeelden gegeven.

De enige rekenmodellen die de Wet WOZ overigens kent staan in de regeling rekenmodellen en zien op kostenverrekening, van onder andere taxatiekosten en bewaar- en beroepsprocedures, tussen gemeenten, waterschappen en het rijk¹⁹.

Hierna wordt ingegaan op de berekeningsmethodiek van de DCF-methode in de praktijk.

4.4 De DCF-methode in de praktijk

Bij het gebruik van de DCF-methode is het van groot belang dat wordt gehandeld volgens het huishoudboekje van de moderne huisvader. Alleen datgene moet netto contant worden gemaakt wat daadwerkelijk feitelijk de kas in gaat en wat feitelijk de kas uit gaat. Het is dus geen boekhoudkundige berekeningsmethode van kosten en opbrengsten! Zo vormt het aantrekken dan wel aflossen van vreemd vermogen wel een cashflow, maar geen opbrengsten c.q. kosten. Alle te activeren uitgaven waarop wordt afgeschreven zijn wel uitgaven, maar geen kosten. De afschrijvingen op de activa zijn wel kosten, maar geen uitgaven!

4.4.1 De algemene onroerende zaak-formule

De algemene onroerende zaak-formule luidt als volgt²⁰:

$\text{Investerings} \leq \text{PV}_{\text{alle inkomsten}} - \text{PV}_{\text{alle uitgaven}}$

PV staat hierbij voor Present Value; de waarde in guldens van het waarderingsmoment.

De 'life cycle costs and returns' van een onroerende zaak zijn over drie hoofdgroepen te verdelen: de investering, de (periodieke) positieve cashflows inclusief toekomstige inkomsten en de (periodieke) negatieve cashflows inclusief de investeringen. De hoofdgroepen kunnen als volgt worden onderverdeeld:

19 Regeling rekenmodellen, *Stcrt.* 1997, 250, juncto Besluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling, *Stb.* 1997, 703.

20 Rust, W.N.J. e.a., *Vastgoed financieel*, p. 143 e.v.

De investering:

- 1 de grond;
- 2 de opstal(len);
- 3 kosten, subsidies, etc.

De positieve cashflows:

- 1 bruto (huur)opbrengsten;
- 2 restwaarde van de grond;
- 3 restwaarde van de opstal.

De negatieve cashflows:

- 1 exploitatieuitgaven;
- 2 regelmatig onderhoud;
- 3 periodiek groot-onderhoud;
- 4 investeringen.

Indien er een investeringsbeslissing moet worden genomen dan zullen enkele van bovenstaande variabelen wel bekend zijn. Vele echter moeten worden geschat. Het gaat immers om toekomstige opbrengsten en uitgaven. Het verleden doet er niet toe. Voor de toekomst moet onder andere worden ingeschat of sprake zal zijn van een daling van de huurinkomsten door bijvoorbeeld economische veroudering, een stijging van de onderhoudskosten door technische veroudering en/of een stijging van de grondwaarde in verband met schaarste. Volgens Rust kan een berekening echter nooit nauwkeuriger zijn dan de nauwkeurigheid van de gegevens, waarbij perfectionisme leidt tot schijnnaauwkeurigheid. De waarde van een onroerende zaak kan worden berekend met behulp van de navolgende DCF-formule:

$$G + O + A = \frac{I}{\sqrt{(1+i) \cdot (1+r)}} * \left[\frac{1 - \left(\frac{1+si}{1+r} \right)^n}{1 - \left(\frac{1+si}{1+r} \right)} \right] + \frac{a-n}{a} * \frac{O}{(1+r)^n}$$

$$- \frac{U}{\sqrt{(1+i) \cdot (1+r)}} * \left[\frac{1 - \left(\frac{1+su}{1+r} \right)^n}{1 - \left(\frac{1+su}{1+r} \right)} \right] + \frac{G * (1+sg)^n}{(1+r)^n}$$

G = de huidige waarde van de Grond (niet de kostprijs van de grond);
 O = de huidige waarde van de Opstal (niet de kostprijs van de opstal);
 A = het Aanvullende bedrag dat met de twee voorgaande tezamen de totale investering vormt. Hieronder moeten bijvoorbeeld adviseurskosten, subsidies te worden verstaan;

I = de bruto (huur)Inkomsten in het eerste jaar;
 U = de bruto (exploitatie- en onderhouds)Uitgaven in het eerste jaar;

i = inflatie;
 r = de reële rente;
 n = de exploitatieperiode;
 a = de verouderingsperiode van de onroerende zaak in jaren. Hier wordt uitgegaan van de situatie dat de onroerende zaak lineair verouderd;
 $\sqrt{}$ = tijdstipcorrectie van de aanvangsperioden. Deze worden in bovenstaande formule om het half jaar genomen. Worden de inkomsten en uitgaven aan het einde van de periode 'genomen' dan kan het wortelteken worden weggelaten;

si = jaarlijkse reële groei(-perunage) van de (huur)inkomsten;
 su = jaarlijkse reële groei(-perunage) van de (exploitatie- en onderhouds)uitgaven;
 sg = jaarlijkse reële groei(-perunage) van de grondwaarde.

Indien niet alleen een onroerende zaak moet worden gewaardeerd, maar bijvoorbeeld een onderneming met behulp van de DCF-methode, dan moeten er meer opbrengsten en uitgaven worden verdisconteerd. Het principe blijft hetzelfde. Uit de aldus berekende ondernemingswaarde c.q. bedrijfswaarde wordt in het kader van de OZB en de Wet WOZ - op arbitraire wijze conform BNB 1992/298 - de waarde van de onroerende zaken gedestilleerd.

De DCF-formule kan in vieren worden gesplitst. Hierna zullen deze vier delen worden toegelicht.

Eerste deel: De contante waarde van de (huur)Inkomsten Dit deel kan uit meerdere onderdelen bestaan als er verscheidene inkomstenperioden zijn te onderkennen, door bijvoorbeeld de vaststelling van nieuwe (huur)Inkomsten of veranderingen in het stijgingspercentage si.

$$\frac{I}{\sqrt{(1+i) * (1+r)}} * \left[\frac{1 - \left(\frac{1+si}{1+r} \right)^n}{1 - \left(\frac{1+si}{1+r} \right)} \right]$$

Tweede deel: De contante waarde van de restwaarde van de Opstal aan het eind van de exploitatieperiode. In deze formule wordt restwaarde benaderd vanuit afschrijving op de oorspronkelijke 'O'. Het zou beter zijn als de restwaarde kan worden bepaald aan de hand van de na de exploitatieperiode te verwachten inkomsten en uitgaven bij voortgezet gebruik, herbestemming of sloop van de opstal; kortom de daadwerkelijke restwaarde. Voor de

$$\frac{a-n}{a} * \frac{O}{(1+r)^n}$$

berekening van de restwaarde bestaat een aantal alternatieven, zoals de grond-opstal-methode, de waardeontwikkelingsmethode, de huidige-waarde-methode, de aanvangsrendementmethode en de rendementswaardemethode²¹.

Derde deel: Dit betreft de contante waarde van (exploitatie- en onderhouds)Uitgaven. Ook hier geldt dat er meerdere onderdelen kunnen worden onderscheiden als bijvoorbeeld tussentijds groot onderhoud wordt gepleegd, investeringen worden gedaan of dat sprake is van een ander stijgingspercentage su .

$$\frac{U}{\sqrt{(1+i)*(1+r)}} * \left[\frac{1 - \left(\frac{1+su}{1+r} \right)^n}{1 - \left(\frac{1+su}{1+r} \right)} \right]$$

Vierde deel: Dit betreft de (benadering van de) contante waarde van de $\frac{G*(1+sg)^n}{(1+r)^n}$
Grond aan het eind van de exploitatieperiode.

Deze formuledelen kunnen in een 'eenvoudig' excelbestand worden gegoten. Het gaat er dan om in de praktijk wie het beste zijn of haar gegevens kan onderbouwen. Betreffen de inkomsten en uitgaven niet alleen onroerende zaken, dan dient te worden gekeken in hoeverre deze - voor een ieder inclusief de huidige eigenaar - berekende verantwoorde investering moet worden verdeeld over de diverse activa. In principe kan de algemene onroerende zaak formule eenvoudiger worden omschreven, te weten de netto contante waarde van de toekomstige kasstromen:

$\frac{\text{kasstroom jaar 1}}{(1+r)} + \frac{\text{kasstroom jaar 2}}{(1+r)^2} + \dots + \frac{\text{kasstroom jaar 20 (n)}}{(1+r)^{20(n)}}$
--

Uit de voorbeelden die hierna worden behandeld zal blijken dat de DCF-methode voor zelfstandige vruchtdragers 'eenvoudiger' te berekenen is dan voor de onzelfstandige vruchtdragers, dan wel de bedrijfsgebonden activa/de actieve productiemiddelen/de complementaire onroerende zaken. Allereerst wordt een tweetal DCF-berekeningen behandeld uit de praktijk met betrekking tot een complex zelfstandige vruchtdragers, waarvan in de praktijk geen verkoopcijfers bekend zijn.

21 Rust, W.N.J. e.a., *Vastgoed financieel*, p. 143 e.v. en Berkhout MRE, Mr. T.M., t.a.p., p. 33 e.v.

Bedrijfswaardeberekening 1 zelfstandige vruchtdrager: waardering van gemeente A

TAXATIE GEMEENTE A
Naam belanghebbende: XYZ B.V.
Belastingjaren 1997 tot en met 2000. Waardepeildatum 1 januari 1995.

Jaar	Periode	Index omzet	Netto omzet	Index kosten	Totale kosten	Netto opbrengst	Index invest.	Investerings incidenteel	Totale invest.	Netto Cash-flow	IRR	NCW
1995	1		50.000.000		32.500.000	17.500.000			1.500.000	16.000.000	0,085	14.746.544
1996	2	0,02	51.000.000	0,025	33.312.500	17.687.500	0,02	3.000.000	1.530.000	13.157.500	0,085	11.176.708
1997	3	0,02	52.020.000	0,025	34.145.313	17.874.688	0,02		1.560.600	16.314.088	0,085	12.772.431
1998	4	0,02	53.060.400	0,025	34.998.945	18.061.455	0,02		1.591.812	16.469.643	0,085	11.884.071
1999	5	0,02	54.121.608	0,025	35.873.919	18.247.689	0,02		1.623.648	16.624.041	0,085	11.055.742
2000	6	0,02	55.204.040	0,025	36.770.767	18.433.273	0,02		1.656.121	16.777.152	0,085	10.283.473
2001	7	0,02	56.308.121	0,025	37.690.036	18.618.085	0,02		1.689.244	16.928.841	0,085	9.563.549
2002	8	0,02	57.434.283	0,025	38.632.287	18.801.996	0,02	2.500.000	1.723.029	14.578.968	0,085	7.590.823
2003	9	0,02	58.582.969	0,025	39.598.094	18.984.875	0,02		1.757.489	17.227.386	0,085	8.267.072
2004	10	0,02	59.754.628	0,025	40.588.047	19.166.582	0,02		1.792.639	17.373.943	0,085	7.684.242
2005	11	0,02	60.949.721	0,025	41.602.748	19.346.973	0,02		1.828.492	17.518.482	0,085	7.141.170
2006	12	0,02	62.168.715	0,025	42.642.816	19.525.899	0,02		1.865.061	17.660.838	0,085	6.635.206
2007	13	0,02	63.412.090	0,025	43.708.887	19.703.203	0,02		1.902.363	17.800.840	0,085	6.163.876
2008	14	0,02	64.680.332	0,025	44.801.609	19.878.723	0,02		1.940.410	17.938.313	0,085	5.724.865
2009	15	0,02	65.973.938	0,025	45.921.649	20.052.289	0,02	7.500.000	1.979.218	10.573.071	0,085	3.109.962
2010	16	0,02	67.293.417	0,025	47.069.690	20.223.727	0,02		2.018.803	18.204.924	0,085	4.935.294
2011	17	0,02	68.639.285	0,025	48.246.433	20.392.853	0,02		2.059.179	18.333.674	0,085	4.580.828
2012	18	0,02	70.012.071	0,025	49.452.593	20.559.477	0,02		2.100.362	18.459.115	0,085	4.250.848
2013	19	0,02	71.412.312	0,025	50.688.908	20.723.404	0,02		2.142.369	18.581.035	0,085	3.943.709
2014	20	0,02	72.840.559	0,025	51.956.131	20.884.428	0,02		2.185.217	18.699.211	0,085	3.657.872
NCW												155.168.285

Restwaarde PV

Grond		
PV	25.000.000	
Index grondwaarde	0,03	
Aantal jaar	20	
FV		45.152.781
Grondwaarde PV	0,070	11.668.337

Opstallen

Herbouwwaarde PV	220.000.000	
Index herbouwwaarde	0,02	
Aantal jaar	20	
Herbouwwaarde FV		326.908.427
Restwaarde FV	0,20	65.381.685
Restwaarde PV	0,095	10.645.688

Overige voorzieningen

Herbouwwaarde PV	90.000.000	
Index herbouwwaarde	0,02	
Aantal jaar	20	
Herbouwwaarde FV		133.735.266
Restwaarde FV	0,10	13.373.527
Restwaarde PV	0,100	1.987.890

Waarde in het economische verkeer

Netto contante waarde		155.168.285
Aftrek roerende zaken/werktuigen	20%	31.033.657
Subtotaal		124.134.628
Grondwaarde PV		11.668.337
Restwaarde opstallen PV		10.645.688
Restwaarde overige voorzieningen PV		1.987.890
Aftrek achterstallig onderhoud		500.000
Subtotaal		148.936.542
Aftrek transactiekosten	7,00%	-10.425.558
Waarde in het economische verkeer		138.510.984

Uit deze opstelling blijkt al waar de discussiepunten zullen liggen als een dergelijk taxatie-opbouw aan belanghebbende wordt verstrekt, naar aanleiding van het bezwaarschrift tegen de WOZ-beschikking ad f 138.510.000,00 en het verzoek tot het toesturen van de achterliggende taxatiegegevens. De discussiepunten zullen zijn: de (bruto) omzet, de (totale) kosten, de investeringen (al dan niet incidenteel), de toe te passen indexpercentages, de berekening van de eindwaarden en als klap op de vuurpijl: de disconteringsvoet(en) voor de diverse netto contant te maken cashflows.

Nadat belanghebbende de taxatiegegevens heeft bestudeerd, komt zij tot de navolgende opstelling:

Bedrijfswaardeberekening 2 zelfstandige vruchtdrager: waardering van belanghebbende XYZ B.V.

TAXATIE BELANGHEBBENDE XYZ B.V.
Naam belanghebbende: XYZ B.V.
Belastingjaren 1997 tot en met 2000. Waardepeildatum 1 januari 1995.

Jaar	Periode	Index omzet	Netto omzet	Index kosten	Totale kosten	Netto opbrengst	Index invest.	Investerings incidenteel	Totale invest.	Netto Cash-flow	IRR	NCW
1995	1		50.000.000		34.000.000	16.000.000			1.500.000	14.500.000	0,135	12.775.330
1996	2	0,025	51.250.000	0,03	35.020.000	16.230.000	0,02	5.000.000	1.530.000	9.700.000	0,135	7.529.741
1997	3	0,025	52.531.250	0,03	36.070.600	16.460.650	0,02		1.560.600	14.900.050	0,135	10.190.609
1998	4	0,025	53.844.531	0,03	37.152.718	16.691.813	0,02		1.591.812	15.100.001	0,135	9.098.997
1999	5	0,025	55.190.645	0,03	38.267.300	16.923.345	0,02		1.623.648	15.299.697	0,135	8.122.758
2000	6	0,025	56.570.411	0,03	39.415.319	17.155.092	0,02		1.656.121	15.498.971	0,135	7.249.828
2001	7	0,025	57.984.671	0,03	40.597.778	17.386.893	0,02		1.689.244	15.697.649	0,135	6.469.394
2002	8	0,025	59.434.288	0,03	41.815.711	17.618.576	0,02	10.000.000	1.723.029	5.895.548	0,135	2.140.707
2003	9	0,025	60.920.145	0,03	43.070.183	17.849.962	0,02		1.757.489	16.092.473	0,135	5.148.255
2004	10	0,025	62.443.148	0,03	44.362.288	18.080.860	0,02		1.792.639	16.288.221	0,135	4.591.082
2005	11	0,02	63.692.011	0,03	45.693.157	17.998.855	0,02		1.828.492	16.170.363	0,135	4.015.737
2006	12	0,02	64.965.852	0,03	47.063.952	17.901.900	0,02		1.865.061	16.036.839	0,135	3.508.879
2007	13	0,02	66.265.169	0,03	48.475.870	17.789.299	0,02		1.902.363	15.886.936	0,135	3.062.626
2008	14	0,02	67.590.472	0,03	49.930.146	17.660.326	0,02		1.940.410	15.719.916	0,135	2.669.981
2009	15	0,02	68.942.282	0,03	51.428.051	17.514.231	0,02	7.500.000	1.979.218	8.035.013	0,135	1.202.399
2010	16	0,02	70.321.127	0,03	52.970.892	17.350.235	0,02		2.018.803	15.331.433	0,135	2.021.385
2011	17	0,02	71.727.550	0,03	54.560.019	17.167.531	0,02		2.059.179	15.108.352	0,135	1.755.042
2012	18	0,02	73.162.101	0,03	56.196.819	16.965.281	0,02		2.100.362	14.864.919	0,135	1.521.378
2013	19	0,02	74.625.343	0,03	57.882.724	16.742.619	0,02		2.142.369	14.600.249	0,135	1.316.555
2014	20	0,02	76.117.850	0,03	59.619.206	16.498.644	0,02		2.185.217	14.313.427	0,135	1.137.173
NCW												95.527.855

Restwaarde PV			
Grond			
PV	20.000.000		
Index grondwaarde	0,025		
Aantal jaar	20		
FV		32.772.329	
Grondwaarde PV	0,115		3.715.437

Opstallen			
Herbouwwaarde PV	195.000.000		
Index herbouwwaarde	0,02		
Aantal jaar	20		
Herbouwwaarde FV		289.759.742	
Restwaarde FV	0,15		43.463.961
Restwaarde PV	0,115		4.927.560

Overige voorzieningen			
Herbouwwaarde PV	75.000.000		
Index herbouwwaarde	0,02		
Aantal jaar	20		
Herbouwwaarde FV		111.446.055	
Restwaarde FV	0,10		11.144.605
Restwaarde PV	0,115		1.263.477

Waarde in het economische verkeer			
Netto contante waarde			95.527.855
Aftrek roerende zaken/werktuigen	20%		19.105.571
Subtotaal			76.422.284
Grondwaarde PV			3.715.437
Restwaarde opstallen PV			4.927.560
Restwaarde overige voorzieningen PV			1.263.477
Aftrek achterstallig onderhoud			500.000
Subtotaal			86.828.759
Aftrek transactiekosten	7,00%		-6.078.013
Waarde in het economische verkeer			80.750.746

Uit dit voorbeeld blijkt dat de discussiepunten met betrekking tot de traditionele berekening van de GCVW zijn veranderd in nieuwe aandachtspunten, alleen met betrekking tot nog meer en vooral toekomstige variabelen. Bij de DCF-methode geldt: investeren is vooruitzien.

In het voorbeeld hierboven kon 80% van de berekende netto cashflows worden toegeschreven aan de onroerende zaken die in de waarde moesten en mochten worden begrepen. In het onderhavige geval was sprake van een complex verhuurbare onroerende zaken, zogenaamde zelfstandige vruchtdragers. Hierna zal worden bekeken of een dergelijke arbitraire toerekening - conform de gedachte van de Hoge Raad in BNB 1992/298 - ook is te maken voor onzelfstandige onroerende zaken.

De vraag doet zich natuurlijk voor of in een dergelijk geval moet worden uitgegaan van de waarde van de gehele onderneming of van een bedrijfsonderdeel afzonderlijk. Als de cijfers van de verschillende onderdelen van de totale onderneming ontbreken moet naar mijn mening in ieder geval de waarde van de totale onderneming worden berekend. Moeten inkomsten en uitgaven eerst worden toegerekend aan de diverse bedrijfsonderdelen, dan maakt het mijns inziens niet uit welke weg wordt bewandeld. Uiteindelijk wordt die waarde belast welke de onroerende zaak voor de eigenaar/gebruiker in economische zin voor hemzelf vertegenwoordigt.

Meussen concentreert zich in zijn bedrijfswaardeberekeningen op overnameprijzen van de gehele onderneming. Dit komt door de definitie van het begrip bedrijfswaarde zoals deze binnen de Vpb en de IB wordt gebruikt²²:

‘De waarde welke een verkrijger bij overneming van de gehele onderneming zou toekennen aan het afzonderlijke activum, indien hij zou uitgaan van de overnemingswaarde van het geheel en voornemens zou zijn de uitoefening van de onderneming voort te zetten.’

De Hoge Raad heeft het begrip bedrijfswaarde in BNB 1992/298 voor in de commerciële sfeer gebezigde onroerende zaken omschreven als ‘de waarde die de onroerende zaak in economische zin voor de huidige eigenaar vertegenwoordigt.’

Meussen ziet het begrip bedrijfswaarde, om volgens hem elk misverstand te voorkomen, noch in de OZB noch in de WOZ als geïsoleerd verschijnsel, want volgens hem vormen heffingen van lagere overheden geen eiland op zichzelf, maar zijn zij onderdeel van algemene leerstukken in het belastingrecht²³. De ontwikkeling van het begrip bedrijfswaarde voor de winstbelastingen heeft naar zijn mening eveneens gevolgen voor de WOZ en de OZB. Er bestaan volgens hem geen twee verschillende begrippen bedrijfswaarde, te weten één voor de winstbelastingen en één voor de WOZ en OZB, elk met hun eigen betekenis. Integendeel, er

22 WFR 1998/847, Mr. G.TK. Meussen.

23 Een dergelijk betoog heeft de staatssecretaris ook gehouden bij de behandeling in de Tweede Kamer van het wetsvoorstel dat zag op de invoering van de gecorrigeerde vervangingswaarde (*Kamerstukken II*, 1982-1983, 17 653, nr. 6, p. 7). Op een vraag van de GPV-fractie of het niet beter was te spreken van ‘gehandicapten’ in plaats van ‘gebrekkigen’ in artikel, 273, vijfde lid, onder g gemeentewet zegt de staatssecretaris het volgende: ‘Wij merken op dat de belastingbepalingen van de gemeentewet een onderdeel vormen van een groter stelsel van belastingwetgeving. Dit maakt het gewenst en noodzakelijk zo veel mogelijk aansluiting te zoeken bij de in de andere belastingwetten gehanteerde terminologie.’; in dit geval de wet op de vennootschapsbelasting 1969.

is volgens Meussen sprake van wederzijdse beïnvloeding van elkaars rechtsgebieden, waarbij ook de ontwikkelingen in Duitsland ten aanzien van het begrip 'Teilwert' niet kunnen worden veronachtzaamd. Dat laatste gaat mij te ver. Dan vraag ik mijzelf nog sterker af waartoe de Wet WOZ nu eigenlijk dient en waar deze heen zal gaan: Wet WOZ - Wozu? Wohin? Weliswaar hebben de Duitsers hier de bedrijfswaarde in 1941 geïntroduceerd, maar dat hoeft niet zo ver te reiken dat daarna ook alle Duitse ontwikkelingen op het Nederlandse fiscale recht van overeenkomstige toepassing moet worden verklaard. Europese uniformering van fiscale waardebepaling is nog (lang) niet aan de orde. Tegen die tijd moet worden bekeken in hoeverre de bedrijfswaarde nog bruikbaar is.

In het kader van de berekening van de bedrijfswaarde van een commercieel geëxploiteerde onroerende zaak kan volgens Meussen de DCF-methode goede diensten bewijzen. Deze waarderingsmethode heeft volgens hem een groot voordeel: er worden geen winsten maar kasstromen contant gemaakt. Vervolgens geeft hij aan welke 'vrije kasstromen' dan contant moeten worden gemaakt. Uitgangspunt is de winst na belasting gecorrigeerd met een aantal elementen. Zijn berekening van de kasstromen ziet er als volgt uit:

Winst na belasting	- Belastingbesparing op rentelast
+ Afschrijvingen	- Opbrengst deelneming(en)
+ Dotatie voorzieningen	- Opbrengst beleggingen
+ Rentelast	- Bruto investeringsuitgaven
	= KASSTROOM

Alsdan ontstaat volgens Meussen een kasstroom die onafhankelijk is van de wijze van financieren van investeringen en waaruit reeds de waarde van deelnemingen en beleggingen is geëlimineerd. Vervolgens dienen de jaarlijkse kasstromen contant te worden gemaakt, en wel voor elke jaarmoot afzonderlijk. Hetzelfde geldt voor de geschatte waarde van de onderneming aan het eind van de schattingsperiode.

Het is mijns inziens nog maar de vraag of op deze manier de echte kasstromen, zijnde feitelijke inkomsten en uitgaven, contant worden gemaakt. Waarom zou niet kunnen worden uitgegaan van bestaande en betaalde rentelasten voor de eigenaar. Bij de omschrijving en berekening van de kasstromen geldt heel sterk: Pour discuter, il faut être d'accord.

4.4.2 Vrije (netto) kasstromen

Keuleneer beweert dat de juiste waarde van een onderneming de contante waarde is van al de toekomstige netto kasstromen, die de investeerder uit de onderneming kan verwachten²⁴. Vervolgens concludeert hij dat de waarde dus gelijk is aan de contante waarde van de toekomstige vrije cashflows. Daarbij kan volgens hem worden verdisconteerd hetzij de vrije cashflows ter vergoeding van het eigen vermogen, dan wel de vrije cashflows ter vergoeding van het totale vermogen minus de waarde van het vreemd vermogen.

24 Prof. L. Keulenaar, Waardebepaling van ondernemingen, in *Koers op marktwaarde*, Ondernemen en accountancy, p. 59, Kluwer 1994.

Onder vrije kasstromen kan worden verstaan het bedrag dat jaarlijks vrijkomt uit de bedrijfsuitoefening. Het is volgens Wildenberg²⁵ een optelsom van een aantal verschillende ondernemingsprocessen, zoals:

- 1 kasstromen uit gewone bedrijfsuitoefening; bedrijfsresultaat na belasting plus afschrijving;
- 2 investeringen die noodzakelijk zijn om de bedrijfsuitoefening te continueren;
- 3 bijzondere balansmutaties.

Van deze drie processen alsmede van een uiteindelijk verkoopresultaat moeten prognoses worden opgesteld en daarna contant worden gemaakt.

In de praktijk is de netto kasstroom niet altijd gelijk aan de vrije kasstroom. Bij verzekeraars bijvoorbeeld wordt de vrije kasstroom bepaald door de inkomsten (premies en beleggingsinkomsten) en uitgaven (uitkeringen, betaalde lasten en belastingbetalingen) te verminderen met een solvabiliteitsmarge en actuariële voorzieningen. De vrije kasstroom bij verzekeraars wordt dus in feite bepaald door de fiscus, de actuaris en de toezichthouder en kan vrijwel gelijk worden gesteld aan uitkeerbare winsten²⁶.

Indien het desalniettemin goed mogelijk moet zijn - na (korte) bestudering van enkele recente jaarrekeningen - de opbrengsten, uitgaven, investeringen en restwaarden te schatten van een onderneming, dan moet het dus mogelijk zijn van ieder willekeurig bedrijf een arbitraire toerekening te maken van de onroerende zaken aan de hand van een DCF-methode. Hierna wordt een willekeurig concern bekeken, namelijk Akzo Nobel N.V.

4.4.3 Bedrijfswaardeberekening Akzo Nobel N.V.

Voordat wordt geprobeerd een bedrijfswaarde te berekenen van een fabrieks- c.q. bedrijfscomplex in een gemeente in Nederland, zal allereerst kort een uitstapje worden gemaakt naar de jaarrekening²⁷. Artikel 2:361 BW vermeldt dat onder de jaarrekening moet worden verstaan de balans en de winst- en verliesrekening en de toelichtingen daarop.

Een balans en een winst- en verliesrekening c.q. resultatenrekening zien er (sterk gecompliceerd) als volgt uit:

25 Drs. I.W. Wildenberg, Bedrijfswaardering, *Praktijkboek Financieel Management*, afl. 1, september 1988, IV.15.

26 Drs. A.G. Jacobs, Marktwaaarde als tool van management control, in *Koers op marktwaaarde*, Ondernemen en accountancy, p. 33, Kluwer 1994.

27 Hier is gebruik gemaakt van tabellen en informatie uit *Zicht op cijfers*, inleiding tot de analyse van jaarrekeningen van J.M. Vecht R.A., zesde herzien druk, Stenfert Kroese 1995.

BALANS

<i>Actiefzijde</i>	<i>Passiefzijde</i>
Balans per ...	Balans per ...
A. <i>Vaste activa</i>	A. <i>Eigen vermogen</i>
I. Immateriële vaste activa	I. Gestort en opgevraagd kapitaal
II. Materiële vaste activa	II. Agio
III. Financiële vaste activa	III. Herwaarderingsreserve
	IV. Wettelijke statutaire reserves
B. <i>Vlottende activa</i>	V. Overige reserves
I. Voorraden	VI. Onverdeelde winst
II. Vorderingen	
III. Effecten	B. <i>Voorzieningen</i>
IV. Liquide middelen	C. <i>Langlopende schulden</i> (meer dan 1 jaar)
	D. <i>Kortlopende schulden</i> (max. 1 jaar)
TOTAAL	TOTAAL

Een gestileerde resultatenrekening ziet er als volgt uit:

<u>Resultatenrekening</u>			
Omzet	<i>f ...</i>		
Kosten	<u><i>f ...</i></u> -		
Bedrijfsresultaat	<i>f ...</i>		
Diverse baten en lasten	<u><i>f ...</i></u> + -		
Totale resultaat	<i>f ...</i>		
Saldo van rentebaten en -lasten	<i>f ...</i>		
Aandeel van derden	<u><i>f ...</i></u> +		
	<i>f ...</i>		
	— -		
Nettowinst vóór aftrek van	<i>f ...</i>		
belasting	<i>f ...</i>		
Belasting	<u><i>f ...</i></u> -		
Nettowinst na aftrek van belasting	<u><i>f ...</i></u>		
		<i>Winstdeling:</i>	
		reservering	<i>f ...</i>
		dividend	<i>f ...</i>
		antiëme	<i>f ...</i>
		winstaandeel	
		personeel	<u><i>f ...</i></u> +
			<u><i>f ...</i></u>

De onroerende zaken vallen aan de actiefzijde onder nummer A.II, de materiële vaste activa. Aan de hand van bestudering van financiële gegevens, balansen, winst- en verliesrekeningen en toelichtingen daarop moet het mogelijk zijn een DCF-berekening voor de komende twintig jaar te maken en daaruit de waarde voor de onroerende zaken te destilleren. Voordat die berekening wordt gemaakt zal eerst worden gekeken wat Akzo Nobel N.V. is en wat zij doet²⁸.

Akzo Nobel N.V. is, sinds de fusie in 1994 van Akzo N.V. met het Zweedse Nobel Industrier A.B., de houdstermaatschappij van een aantal wereldwijd gevestigde ondernemingen. Deze ondernemingen hebben ongeveer 70.000 werknemers en zijn gevestigd in meer dan 50 landen.

De ondernemingen zijn ondergebracht in vier groepen, te weten Chemicals, Coatings, Pharma en Fibers. In 1996 bedroeg het omzetaandeel van de verschillende divisies uitgedrukt in een percentage van de totale netto omzet respectievelijk 34 procent (Chemicals), 33 procent (Coatings), 18 procent (Pharma) en 15 procent (Fibers).

De activiteiten die Akzo Nobel N.V. verricht zijn Zoutwinning, vervaardiging van basischemicaliën, vervaardiging van verf, lak, vernis, inkt en mastiek, vervaardiging van farmaceutische grondstoffen, vervaardiging van farmaceutische producten, vervaardiging van lijn- en plakmiddelen, vervaardiging van synthetische en kunstmatige vezels.

Akzo Nobel heeft vestigingen over de gehele wereld²⁹.

28 De informatie is ontleend uit jaarverslagen en (grotendeels) aan *Ondernemingsanalyses 1998, Trends in de chemie*, Coopers & Lybrand, Delwel Uitgeverij B.V. 1998.

29 Algerije, Argentinië, Australië, Bangladesh, Barbados, België, Bermuda, Brazilië, Canada, Chili, China, Colombia, Cyprus, Denemarken, Duitsland, Ecuador, Egypte, Estland, Filippijnen, Finland, Frankrijk, Griekenland, Groot-Brittannië, Hongarije, Ierland, India, Indonesië, Italië, Japan, Kroatië, Libanon, Litouwen, Luxemburg, Maleisië, Marokko, Mexico, Nederland, Nederlandse Antillen, Nieuw Zeeland, Noorwegen, Oostenrijk, Pakistan, Polen, Portugal, Russische Federatie, Singapore, Spanje, Taiwan, Thailand, Tsjechië, Turkije, Venezuela, Verenigde Staten van Amerika, Vietnam, Zuid Afrika, Zuid Korea, Zweden, Zwitserland.

De actiefzijde van de balans in miljoenen guldens zag er over de afgelopen jaren als volgt uit:

Kalenderjaar	1996	1995	1994	1993	1992
Immateriële vaste activa	167.000	146.000	67.000	0	0
waarvan voorbereid. en aanloopkn.	29.000	16.000	5.000	0	0
waarvan rechten	138.000	130.000	62.000	0	0
Materiële vaste activa	9.486.000	8.479.000	8.391.000	6.360.000	5.853.000
waarvan bedrijfsgebouwen/terrein	2.813.000	2.619.000	2.617.000	1.988.000	1.876.700
waarvan machines/installaties	4.637.000	4.129.000	3.990.000	2.937.900	2.933.800
waarvan overige bedrijfsmiddelen	473.000	475.000	456.000	438.900	419.600
waarvan vooruitbet./in uitvoering	1.347.000	1.043.000	1.059.000	905.100	539.500
waarvan niet t.b.v. bedrijf	216.000	213.000	269.000	89.900	83.500
Financiële vaste activa	1.619.000	1.425.000	1.300.000	1.127.900	1.358.100
waarvan deelnemingen/participat.	1.138.000	1.081.000	1.014.000	915.000	737.300
waarvan vorderingen deeln./part.	98.000	76.000	79.000	48.500	501.500
overige financiële vaste activa	383.000	268.000	207.000	164.400	119.300
Vlottende activa	9.135.000	8.533.000	8.234.000	7.913.900	6.411.300
Vorraden	3.878.000	3.632.000	3.395.000	2.902.800	2.796.600
waarvan grond/hulpstoffen	1.115.000	1.096.000	1.060.000	744.700	724.100
waarvan onderhanden werk	631.000	597.000	602.000	598.700	522.400
waarvan gereed product	1.126.000	1.930.000	1.724.000	1.555.300	1.544.600
waarvan vooruitbetaalde voorraden	6.000	9.000	9.000	4.100	5.500
Vorderingen	4.366.000	4.202.000	4.111.000	3.148.000	2.955.800
waarvan handelsdebiteuren	3.479.000	3.175.000	3.193.000	2.402.100	2.286.100
waarvan deelnemingen/part.	249.000	203.000	163.000	82.600	109.500
waarvan overige vorderingen	638.000	824.000	755.000	663.300	560.200
Liquide middelen	891.000	699.000	728.000	1.863.100	658.900
waarvan kas, bank, giro	637.000	479.000	437.000	236.100	281.100
waarvan deposito's e.d.	<u>254.000</u>	<u>220.000</u>	<u>291.000</u>	<u>1.627.000</u>	<u>377.800</u>
Totaal	<u>20.407.000</u>	<u>18.583.000</u>	<u>17.992.000</u>	<u>15.401.800</u>	<u>13.622.500</u>

De resultaten in miljoenen guldens over 1992 tot en met 1996 waren als volgt:

Kalenderjaar	1996	1995	1994	1993	1992
Bedrijfsopbrengsten	22.526.000	21.577.000	22.271.000	16.560.700	16.889.400
waarvan netto omzet	22.438.000	21.488.000	22.208.000	16.508.800	16.850.100
waarvan overige bedrijfsopbrengsten	88.000	89.000	63.000	51.900	39.300
Bedrijfslasten	20.495.000	19.604.000	20.339.000	15.489.900	15.661.200
waarvan kostprijs omzet	13.684.000	13.159.000	13.623.000	10.342.500	10.584.800
waarvan algemene beheerskosten	1.083.000	1.086.000	1.158.000	877.600	919.700
waarvan verkoopkosten	4.591.000	4.247.000	4.434.000	3.340.600	3.227.700
waarvan research en ontwikkeling	1.137.000	1.112.000	1.124.000	929.000	929.000
Bedrijfsresultaat	2.031.000	1.973.000	1.932.000	1.070.800	1.228.200
Financiële baten	161.000	213.000	218.000	158.300	146.100
waarvan ontvangen interest	70.000	76.000	116.000	77.200	80.000
waarvan deelnemingen	91.000	137.000	102.000	81.100	66.100
Financiële lasten	333.000	336.000	401.000	295.500	358.000
waarvan betaalde interest	333.000	336.000	401.000	295.500	358.000
Resultaat voor belasting	1.859.000	1.850.000	1.749.000	933.600	1.016.300
Winstbelastingen	507.000	495.000	458.000	235.000	285.300
Resultaat na belasting	1.352.000	1.355.000	1.291.000	698.000	731.000
Bijzondere baten	0	197.000	105.000	31.400	50.900
Bijzondere lasten	0	277.000	283.000	257.900	175.000
Belasting bijzondere resultaten	0	-82.000	-103.000	-82.200	-58.000
Groepsresultaat	1.352.000	1.357.000	1.216.000	553.700	664.900
Minderheidsbelangen	34.000	43.000	38.000	4.800	18.500
Resultaat voor statutaire uitkering	1.318.000	1.314.000	1.178.000	548.900	646.400
Statutaire uitkeringen e.d.	3	3	3	3	3
waarvan bijzonder dividend e.d.	3	3	3	3	3
Netto resultaat	1.317.997	1.313.997	1.177.997	548.897	646.397
waarvan uitgekeerd	533.627	497.558	497.488	338.976	298.921
waarvan ingehouden	784.370	816.439	680.509	209.921	347.476

Over de ontwikkeling van de cashflows en de investeringen is het volgende bekend:

Kalenderjaar	1996	1995	1994	1993	1992
Cashflows	2.524.997	2.405.997	2.325.997	1.433.497	1.516.897
waarvan netto resultaat	1.317.997	1.313.997	1.177.997	548.897	646.397
waarvan afschrijving immateriële vaste activa	24.000	16.000	11.000	0	0
waarvan afschrijving materiële vaste activa	1.183.000	1.076.000	1.137.000	884.600	870.500
Investerings	1.945.000	1.797.000	1.692.000	812.100	1.130.700
waarvan in immateriële vaste activa	37.000	100.000	79.000	0	0
waarvan in materiële vaste activa	1.790.000	1.525.000	1.521.000	1.107.700	898.000
waarvan in financiële vaste activa	118.000	172.000	92.000	-295.600	232.700

Met behulp van bovenstaande financiële gegevens kan op eenvoudige wijze een bedrijfswaardeberekening worden gemaakt, eventueel na raadpleging van diverse accountants, jaarrekeninganalisten en de beleidsmakers van Akzo Nobel N.V. De volgende DCF-berekeningsopzet kan worden gemaakt, hetgeen resulteert in een bedrijfswaarde van bijna 10,2 miljard.

Bedrijfswaarde Akzo Nobel N.V. 1: taxatie belanghebbende

TAXATIE BELANGHEBBENDE											
Naam belanghebbende: Akzo Nobel N.V.											
Belastingjaren 1997 tot en met 2000. Waardepeildatum 1 januari 1995.											

Jaar	Periode	Index omzet	Netto resultaat na belasting	Index kosten	Afschrijvingen	Cashflow	Index invest.	Totale investeringen	Netto Cash-flow	IRR	NCW (x f 1.000)
1994	1		1.177.997		1.148.000	2.325.997		1.692.000	633.997	0,135	558.588
1995	2		1.313.997		1.092.000	2.405.997		1.797.000	608.997	0,135	472.741
1996	3	0,045	1.373.127	0,035	1.130.220	2.503.347	0,02	1.700.000	803.347	0,135	549.434
1997	4	0,045	1.434.918	0,035	1.169.778	2.604.695	0,02	1.734.000	870.695	0,135	524.666
1998	5	0,045	1.499.489	0,035	1.210.720	2.710.209	0,02	1.768.680	941.529	0,135	499.867
1999	6	0,045	1.566.966	0,035	1.253.095	2.820.061	0,02	1.804.054	1.016.007	0,135	475.250
2000	7	0,045	1.637.479	0,035	1.296.953	2.934.433	0,02	1.840.135	1.094.298	0,135	450.988
2001	8	0,045	1.711.166	0,035	1.342.347	3.053.513	0,02	1.876.937	1.176.575	0,135	427.221
2002	9	0,045	1.788.168	0,035	1.389.329	3.177.497	0,02	1.914.476	1.263.021	0,135	404.062
2003	10	0,055	1.886.518	0,035	1.437.955	3.324.473	0,02	1.952.766	1.371.707	0,135	386.637
2004	11	0,055	1.990.276	0,03	1.481.094	3.471.370	0,02	1.991.821	1.479.549	0,135	367.430
2005	12	0,055	2.099.741	0,03	1.525.527	3.625.268	0,02	2.031.657	1.593.611	0,135	348.684
2006	13	0,055	2.215.227	0,03	1.571.293	3.786.520	0,02	2.072.291	1.714.229	0,135	330.463
2007	14	0,055	2.337.065	0,03	1.618.432	3.955.496	0,02	2.113.736	1.841.760	0,135	312.817
2008	15	0,055	2.465.603	0,03	1.666.984	4.132.588	0,02	2.156.011	1.976.577	0,135	295.785
2009	16	0,055	2.601.211	0,03	1.716.994	4.318.205	0,02	2.199.131	2.119.074	0,135	279.391
2010	17	0,055	2.744.278	0,03	1.768.504	4.512.782	0,02	2.243.114	2.269.668	0,135	263.653
2011	18	0,055	2.895.213	0,03	1.821.559	4.716.772	0,02	2.287.976	2.428.796	0,135	248.580
2012	19	0,055	3.054.450	0,03	1.876.206	4.930.656	0,02	2.333.736	2.596.920	0,135	234.173
2013	20	0,055	3.222.445	0,03	1.932.492	37.154.937	0,02	2.380.410	34.774.526	0,135	2.762.765
NCW											10.193.193

Bij deze cijfers is als eerste jaar het belastingjaar vóór de waardepeildatum genomen. Wordt er gerekend vanaf het jaar van de waardepeildatum 1 januari 1995, dan stijgt de bedrijfswaarde met ruim 700 miljoen!

Bedrijfswaarde Akzo Nobel N.V. 2: taxatie belanghebbende

TAXATIE BELANGHEBBENDE

Naam belanghebbende: Akzo Nobel N.V.

Belastingjaren 1997 tot en met 2000. Waardepeildatum 1 januari 1995.

Jaar	Periode	Index omzet	Netto resultaat na belasting	Index kosten	Afschrijvingen	Cashflow	Index invest.	Totale investeringen	Netto Cash-flow	IRR	NCW (x f 1.000)
1995	1		1.313.997		1.092.000	2.405.997		1.797.000	608.997	0,135	536.561
1996	2		1.317.997		1.207.000	2.524.997		1.945.000	579.997	0,135	450.230
1997	3	0,045	1.377.307	0,035	1.249.245	2.626.552	0,02	1.700.000	926.552	0,135	633.698
1998	4	0,045	1.439.286	0,035	1.292.969	2.732.254	0,02	1.734.000	998.254	0,135	601.531
1999	5	0,045	1.504.054	0,035	1.338.222	2.842.276	0,02	1.768.680	1.073.596	0,135	569.983
2000	6	0,045	1.571.736	0,035	1.385.060	2.956.796	0,02	1.804.054	1.152.743	0,135	539.209
2001	7	0,045	1.642.464	0,035	1.433.537	3.076.001	0,02	1.840.135	1.235.867	0,135	509.332
2002	8	0,045	1.716.375	0,035	1.483.711	3.200.086	0,02	1.876.937	1.323.149	0,135	480.443
2003	9	0,045	1.793.612	0,035	1.535.641	3.329.253	0,02	1.914.476	1.414.777	0,135	452.611
2004	10	0,055	1.892.260	0,035	1.589.389	3.481.649	0,02	1.952.766	1.528.883	0,135	430.939
2005	11	0,055	1.996.335	0,03	1.637.070	3.633.405	0,02	1.991.821	1.641.584	0,135	407.670
2006	12	0,055	2.106.133	0,03	1.686.182	3.792.315	0,02	2.031.657	1.760.658	0,135	385.234
2007	13	0,055	2.221.971	0,03	1.736.768	3.958.738	0,02	2.072.291	1.886.448	0,135	363.663
2008	14	0,055	2.344.179	0,03	1.788.871	4.133.050	0,02	2.113.736	2.019.313	0,135	342.974
2009	15	0,055	2.473.109	0,03	1.842.537	4.315.646	0,02	2.156.011	2.159.635	0,135	323.178
2010	16	0,055	2.609.130	0,03	1.897.813	4.506.943	0,02	2.199.131	2.307.811	0,135	304.275
2011	17	0,055	2.752.632	0,03	1.954.747	4.707.379	0,02	2.243.114	2.464.265	0,135	286.258
2012	18	0,055	2.904.027	0,03	2.013.390	4.917.416	0,02	2.287.976	2.629.440	0,135	269.115
2013	19	0,055	3.063.748	0,03	2.073.792	5.137.540	0,02	2.333.736	2.803.804	0,135	252.829
2014	20	0,055	3.232.254	0,03	2.136.005	37.368.259	0,02	2.380.410	34.987.849	0,135	2.779.713
NCW											10.919.445

Stel nu dat de gemeente met de navolgende berekening komt:

Bedrijfswaarde Akzo Nobel N.V. 3: taxatie gemeente A

TAXATIE GEMEENTE A

Naam belanghebbende: Akzo Nobel N.V.

Belastingjaren 1997 tot en met 2000. Waardepeildatum 1 januari 1995.

Jaar	Periode	Index omzet	Netto resultaat na belasting	Index kosten	Afschrijvingen	Cashflow	Index invest.	Totale investeringen	Netto Cash-flow	IRR	NCW (x f 1.000)
1995	1		1.313.997		1.092.000	2.405.997		1.797.000	608.997	0,100	553.634
1996	2		1.317.997		1.207.000	2.524.997		1.945.000	579.997	0,100	479.336
1997	3	0,045	1.377.307	0,035	1.249.245	2.626.552	0,02	1.700.000	926.552	0,100	696.132
1998	4	0,045	1.439.286	0,035	1.292.969	2.732.254	0,02	1.734.000	998.254	0,100	681.821
1999	5	0,045	1.504.054	0,035	1.338.222	2.842.276	0,02	1.768.680	1.073.596	0,100	666.619
2000	6	0,045	1.571.736	0,035	1.385.060	2.956.796	0,02	1.804.054	1.152.743	0,100	650.693
2001	7	0,045	1.642.464	0,035	1.433.537	3.076.001	0,02	1.840.135	1.235.867	0,100	634.195
2002	8	0,045	1.716.375	0,035	1.483.711	3.200.086	0,02	1.876.937	1.323.149	0,100	617.259
2003	9	0,045	1.793.612	0,035	1.535.641	3.329.253	0,02	1.914.476	1.414.777	0,100	600.003
2004	10	0,055	1.892.260	0,035	1.589.389	3.481.649	0,02	1.952.766	1.528.883	0,100	589.451
2005	11	0,055	1.996.335	0,03	1.637.070	3.633.405	0,02	1.991.821	1.641.584	0,100	575.365
2006	12	0,055	2.106.133	0,03	1.686.182	3.792.315	0,02	2.031.657	1.760.658	0,100	561.000
2007	13	0,055	2.221.971	0,03	1.736.768	3.958.738	0,02	2.072.291	1.886.448	0,100	546.437
2008	14	0,055	2.344.179	0,03	1.788.871	4.133.050	0,02	2.113.736	2.019.313	0,100	531.748
2009	15	0,055	2.473.109	0,03	1.842.537	4.315.646	0,02	2.156.011	2.159.635	0,100	516.999
2010	16	0,055	2.609.130	0,03	1.897.813	4.506.943	0,02	2.199.131	2.307.811	0,100	502.247
2011	17	0,055	2.752.632	0,03	1.954.747	4.707.379	0,02	2.243.114	2.464.265	0,100	487.542
2012	18	0,055	2.904.027	0,03	2.013.390	4.917.416	0,02	2.287.976	2.629.440	0,100	472.928
2013	19	0,055	3.063.748	0,03	2.073.792	5.137.540	0,02	2.333.736	2.803.804	0,100	458.444
2014	20	0,055	3.232.254	0,03	2.136.005	37.368.259	0,02	2.380.410	34.987.849	0,100	5.200.721
NCW											16.022.574

Door uit te gaan van een disconteringspercentage van 10% in plaats van 13,5% stijgt de bedrijfswaarde van 10,9 miljard naar 16 miljard, ervan uitgaande dat over de andere variabelen geen meningsverschillen bestaan.

Het juist berekenen van kasstromen is een subjectieve zaak, maar geen onoverkomelijke aangelegenheid. Het is wel van belang dat bij de berekening van een netto contante waarde van dezelfde uitgangspunten wordt uitgegaan. Hoe inzichtelijker de kasstromen worden gemaakt des te acceptabeler zal de uitkomst van de DCF-berekening zijn. Het moge duidelijk zijn dat het taxeren van de waarde van een onroerende zaak met als doel een investeringsbeslissing te nemen - dit is de investeringsbeoordeling (investment appraisal) - een gedetailleerde analyse vergt van de te verwachten inkomsten, uitgaven en risico's³⁰. Zonder cijfermatige onderbouwing wordt het - zeker voor belastingplichtigen - alleen nog maar ingewikkelder.

Nu 'berekend' is wat de bedrijfswaarde van Akzo Nobel N.V. is kan op - zeer - arbitraire wijze de waarde van een bijvoorbeeld een onroerende zaak van een fabriekscomplex in de gemeente A in Nederland worden berekend. Bekend is dat Akzo ongeveer 8% van haar omzet binnen Nederland behaalt. Stel nu dat de waarde van de activa van het te waarderen fabriekscomplex 10% uitmaakt van de totale activa van alle bedrijven van Akzo Nobel N.V. in Nederland. Stel vervolgens dat de waarde van het fabriekscomplex, exclusief roerende zaken en de werktuigenvrijstelling ongeveer 34% bedraagt van de alsdan berekende waarde. De waarde bedraagt dan volgens belanghebbende:

$f\ 10.919.445.000,00 \times 8\% \times 10\% \times 34\% = f\ 29.700.890,40$; afgerond $f\ 29.700.000,00$.

De gemeente is de mening toegedaan dat de door haar berekende waarde van het fabriekscomplex, exclusief roerende zaken en de werktuigenvrijstelling, ongeveer 64% bedraagt van het aan Nederland toegekende deel van 10% van de waarde. De gemeente komt dan tot een waarde van:

$f\ 16.022.574.000,00 \times 8\% \times 10\% \times 64\% = f\ 82.035.578,88$; afgerond $f\ 82.035.000,00$.

Het is zeer goed denkbaar dat deze manier van waardebepaling door velen met argusogen zal worden bekeken; zie ook hoofdstuk 5. Meussen komt dan ook tot de conclusie in zijn reeds eerder aangehaalde artikel dat dit soort berekeningen niet behoort te leiden tot fiscale procedures. Dit zijn volgens hem zaken waarvoor in de compromissaire sfeer een oplossing moet worden gezocht. In het geval dat dan een oplossing wordt gevonden doet zich in het kader van deze scriptie de vraag voor of deze berekende 'uniforme' waarde dan tevens zou moeten gaan gelden voor andere belastingen dan de OZB en de waterschapsomslag gebouwd.

30 George G.M. ten Have, *Taxatieleer*, p. 153: '3.3.4. De DCF-methode' en p. 172: 'Het werken met de DCF-methode als waarderingsmodel.'

Er is niet veel fantasie voor nodig om te bedenken dat potentiële andere gebruikers van dit waardebegrip zich wat huiverig opstellen ten aanzien van de totstandkoming van de waarde. Reeds in het voorgaande werd opgemerkt dat het toerekenen van de bedrijfswaarde aan de in de heffing te betrekken onroerende zaken zich meestal afspeelt in de arbitraire en compromissaire sfeer, net zoals dat 'vroeger' gold bij de berekening van de GCVW 'oude stijl'. Het is nog onduidelijk in hoeverre de gemeentelijke taxateurs de ontwikkelingen kunnen volgen, aangezien velen moeite hebben met begrippen zoals bedrijfswaarde, de benuttingswaarde en de bestemmingswaarde. Dit mede gelet op het feit dat de wat meer geavanceerde waarderingsmethoden als de DCF-methode nog geen gemeengoed zijn³¹.

De aldus berekende waarden zijn nog minder inzichtelijk en nog meer subjectief en arbitrair dan de berekeningen die - tot op heden - werden gemaakt met behulp van de GCVW 'oude stijl'. Afhankelijk van de input met behulp van de DCF-methode worden waarden gegenereerd die behoorlijk uit elkaar kunnen komen te liggen. Dit gold zoals duidelijk werd in hoofdstuk 3 ook al voor de berekeningen van de GCVW.

4.5 Conclusie

De bedrijfswaarde is binnen de OZB - en daarmee ook binnen de Wet WOZ - door de staatssecretaris ten tonele gedragen. In BNB 1992/298 werd duidelijk dat het was toegestaan de berekende bedrijfswaarde arbitrair toe te rekenen aan de diverse activa. Dit geldt voor in de commerciële sfeer gebezigde onroerende zaken. Een belangrijk hulpmiddel bij de berekening van de bedrijfswaarde is de DCF-methode. Voor niet in de commerciële sfeer gebezigde onroerende zaken moet - vooralsnog - niet worden uitgegaan van de bedrijfswaarde, maar van de benuttingswaarde.

Uit dit hoofdstuk komt naar mijn mening duidelijk naar voren dat het niet uitmaakt hoe de waarde wordt bepaald, of via de GCVW (oude stijl) of met de bedrijfswaarde. De discussiepunten verschuiven van herbouwwaarden, technische en functionele veroudering naar verwachte inkomsten, uitgaven en de disconteringsvoet(en). De verschillen tussen de taxaties van de gemeenten en belastingplichtigen blijven even groot of worden zelfs groter. Dit wordt mede veroorzaakt doordat verschil van inzicht bestaat in de toepassing van de werktuigenvrijstelling. Deze maakt bij in de commerciële sfeer gebezigde bedrijfsgebonden onroerende zaken een belangrijk deel uit van de investering. Doordat geen zelfstandige vruchtdragende worden gewaardeerd lijkt het erop dat degene met de helderste glazen bol de juiste bedrijfswaarde kan berekenen. Indien deze eenmaal bekend is dan zal nog (op zeer arbitraire wijze) toerekening moeten plaatsvinden aan de onroerende materiële vaste activa, niet zijnde roerende zaken en/of vrijgestelde werktuigen.

31 Harkes, Ir. N.C., Taxeren voor WOZ; het oordeel van de taxateurs, *Belastingblad* 1997/107.

Afhankelijk van de cashflowverwachtingen kunnen waarderingen ook van het een op het andere jaar c.q. van de ene op de volgende waardepeildatum sterk verschillen. Het is nog maar de vraag of andere overheden c.q. belastingheffers, die verder geen invloed kunnen uitoefenen op de waardebepaling, zitten te wachten op dit soort arbitraire waarden als heffingsgrondslag, fiscale winstberekening of anderszins in het kader van de Wet WOZ.

Alvorens te komen tot uiteindelijke conclusies en aanbevelingen wordt nog een uitstap gemaakt naar de bedrijfseconomie, het jaarrekeningenrecht, de Vpb en IB, alwaar de begrippen vervangingswaarde en bedrijfswaarde ook geen onbekenden zijn.

5 De vervangingswaarde en de bedrijfswaarde buiten de Wet WOZ

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nagegaan hoe de begrippen vervangingswaarde en bedrijfswaarde worden geïnterpreteerd op enkele andere deelterreinen c.q. rechtsgebieden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling alle deelgebieden in het kader van deze scriptie te onderzoeken; wel zullen de meest voor de hand liggende deelgebieden worden bekeken. Bij de totstandkoming van de wetgeving inzake de gecorrigeerde vervangingswaarde heeft de staatssecretaris diverse keren een link gelegd naar de bedrijfseconomie. In de onderdelen 5.2 en 5.3 zal dan ook een uitstap worden gemaakt naar de bedrijfseconomie respectievelijk het jaarrekeningenrecht. Aangezien onduidelijkheid bestaat of het begrip bedrijfswaarde binnen de verschillende fiscale wetgeving hetzelfde moet worden geïnterpreteerd, zal in 5.4 dit begrip worden besproken in relatie tot de fiscale wetten inzake de Vpb en de IB. Ook zal kort de vervangingswaarde aan de orde komen.

5.2 De vervangingswaarde en de bedrijfswaarde binnen de bedrijfseconomie

Tijdens de parlementaire behandeling heeft de staatssecretaris bij de introductie van het begrip vervangingswaarde - op advies van de Hoge Raad - gesteld dat dit begrip via de bedrijfseconomie bij belastingkundigen niet onbekend is¹. Daarbij gaf hij aan dat met het begrip vervangingswaarde bedoeld wordt op het offer dat nodig is om een bepaald object weer in dezelfde (technisch identieke) staat aan te schaffen of te vervaardigen. Mede gelet op het feit dat het begrip ook in het maatschappelijk verkeer bekend wordt verondersteld en het feit dat de Hoge Raad ook geen uitleg aan het begrip heeft gegeven, is afgezien van een specifiek definitie-artikel.

Vrij kort na de invoering van dit artikel schreef Klaassen dat het begrip vervangingswaarde in belastingwetgeving een nieuw begrip is, maar dat het begrip in de bedrijfseconomische literatuur een rijke historie kent².

Volgens hem wordt in de bedrijfseconomische literatuur onder vervangingswaarde verstaan 'de prijs waartegen een object dat dezelfde economische betekenis heeft als in het bezit zijnde object, op het moment van waardering kan worden verkregen.' Binnen de bedrijfseconomie geldt dat wanneer een keuze kan worden gemaakt uit verschillende objecten de laagste prijs bepalend is voor de vervangingswaarde.

1 *Kamerstukken II*, 1982/83, 17 653, nr. 6, p. 3.

2 Prof. dr. J. Klaassen, *Onroerend-goedbelastingen en de vervangingswaarde van onroerend goed*, in *Geld en Goed*, Bundel opstellen over vastgoedinformatie en overheidsgeld, Uitgegeven ter gelegenheid van 15 jaar, p. 79 e.v., Stichting Kafi 1983.

In de bedrijfseconomie wordt volgens Klaassen de nadruk gelegd op de economische betekenis van het te vervangen object. Niet de technische componenten worden 'geprijsd', maar de productiecapaciteit wordt gewaardeerd³. Het gaat daarbij om de inkoopprijs van die capaciteit op het moment van waardering. Volgens Klaassen wordt het begrip vervangingswaarde in de bedrijfseconomie uitsluitend afgeleid uit kostenfactoren en niet uit opbrengstfactoren. Het begrip wordt derhalve niet beïnvloed door factoren op de verkoopmarkt van producten.

De belangrijkste conclusie van Klaassen is dat het begrip vervangingswaarde in de Gemeentewet en daarmee thans ook in de Wet WOZ niet conform de bedrijfseconomische vervangingswaardetheorie is gedefinieerd, omdat rekening moet worden gehouden met economische veroudering, waardoor de waarde niet kan uitgaan boven de waarde die de onroerende zaak heeft voor wie dan ook, inclusief de eigenaar zelf. Dan wordt dus volgens de vervangingswaardetheorie ten onrechte gekeken naar de (hoogste) opbrengstmogelijkheden en niet naar de (laagste) inkoopmogelijkheden van de onroerende zaak.

Door tijdsverloop en als gevolg van het gebruik van de onroerende zaak zal in het algemeen het aantal productieve prestaties gedurende de verwachte levensduur afnemen⁴. Bij de bepaling van de GCVW wordt deze vermindering van de bijdrage technische veroudering genoemd. Daarnaast kan de onroerende zaak economisch gezien voor de berekening van de GCVW een geringere betekenis krijgen. Hierbij moet worden gedacht aan de factoren zoals die in de Wet WOZ worden genoemd om de functionele veroudering te berekenen, zoals economische veroudering, verandering van bouwwijze, belemmering van de gebruiksmogelijkheden en excessieve gebruikskosten.

Door het begrip vervangingswaarde te corrigeren met technische en functionele veroudering heeft de wetgever een waarderingmethode geïntroduceerd, waarbij de waarde niet kan uitgaan boven de waarde die de onroerende zaak heeft voor wie dan ook, inclusief de eigenaar zelf. Door deze formulering - en de opmerking van de staatssecretaris dat de GCVW in de regel niet zal uitgaan boven de waarde die het goed voor de ondernemer zelf heeft, de bedrijfswaarde of de indirecte opbrengstwaarde - wordt het begrip vervangingswaarde zo ruim uitgelegd dat ook de (lagere) bedrijfswaarde daaronder valt.

In de bedrijfseconomische literatuur wordt onder de indirecte opbrengstwaarde of de bedrijfswaarde de contante waarde van de toekomstige ontvangsten en uitgaven verstaan, samenhangend met de producten waarvoor het object wordt gebruikt. Met behulp van de DCF-methode kan de waarde arbitrair worden toegerekend aan de te waarderen onroerende zaken. Daarmee was Klaassen de eerste die arbitraire toerekening van de bedrijfswaarde over de diverse activa introduceerde binnen de OZB.

3 Zie ook Prof. dr. H.J. van der Schroeffer, *Geschriften van de Vereniging voor Belastingwetenschap*, nr. 97, Fiscaalrechtelijke toepassing der theorie van de vervangingswaarde, p. 13, Samsom 1958.

4 Zie ook Limperg/Groeneveld, *Waarde, winst en jaarrekening*, p. 63, Kluwer 1979.

Identieke en technisch niet-identieke vervanging

Klaassen is de mening toegedaan dat aanhangers van de vervangingswaardetheorie aan de problemen die rijzen bij de bepaling van de vervangingswaarde weinig aandacht hebben geschonken. Zij hebben zich weinig zorgen gemaakt over de vraag of de vervangingswaarde wel met voldoende nauwkeurigheid zou kunnen worden bepaald⁵.

Bij identieke vervanging kan onder de vervangingswaarde van een goed worden verstaan de prijs op de inkoopmarkt van dat goed op het moment van waardering. Voor duurzame productiemiddelen is het niet eenvoudig een vervangingswaarde te bepalen. Bij de bepaling van de vervangingswaarde van duurzame slijtende productiemiddelen doen zich twee samenhangende problemen voor:

- 1 de prijzen op de inkoopmarkt zijn niet steeds bekend;
- 2 door technische ontwikkeling is de samenhang tussen de aanwezige en nieuwe productiemiddelen dikwijls niet eenduidig te bepalen.

Bij duurzame productiemiddelen is, indien identieke vervanging onmogelijk of ongewenst is, de vervangingswaarde niet aan de nieuwprijs bij identieke vervanging te ontleen, hetzij omdat een identiek duurzaam productiemiddel niet meer verkrijgbaar is, hetzij omdat het economisch is verouderd.

De aanhangers van de vervangingswaardetheorie zijn volgens Klaassen vrij algemeen van mening dat onder vervanging moet worden verstaan economische vervanging. Dat houdt volgens hem in dat naast identieke vervanging ook technisch niet-identieke vervanging binnen zekere grenzen als vervanging moet worden beschouwd.

De bepaling van de vervangingswaarde bij niet-identieke vervanging is minder gemakkelijk dan bij identieke vervanging. Dit is met name het geval indien men de waarde van de opgeofferde prestatie wil relateren aan de prijs van het vervangende niet-identieke productiemiddel. Niet-identieke vervanging kan het gevolg zijn van technische ontwikkeling, dan wel van een heroriëntatie met betrekking tot de activiteiten van de onderneming.

De technische ontwikkeling komt bijvoorbeeld tot uiting in het op de markt verschijnen van nieuwe apparatuur met grotere productiesnelheid, sterkere mate van automatisering, grotere of kleinere capaciteiten, verandering in bewerkingstechniek. Ook de levensduur van de bestaande apparatuur kan hierdoor worden beïnvloed.

De meeste door Klaassen onderzochte ondernemingen blijken bij de bepaling van de vervangingswaarde op enigerlei wijze expliciet met deze ontwikkelingen rekening te houden. Dat wil zeggen dat zij de externe gegevens corrigeren. Bij het hanteren van indexcijfers en taxatierapporten moet dan niet worden uitgegaan van technisch identieke vervanging. Het gaat immers juist om de technische ontwikkeling die er toe leidt dat de gebruiker ten gevolge

5 Dr. J. Klaassen, *De vervangingswaarde*, Theorie en toepassing in de jaarrekening, p. 21, Samsom 1975.

van het gebruik van het nieuwe duurzame productiemiddel voordelen behaalt ten opzichte van identieke vervanging.

Klaassen onderscheidt drie vormen niet-identieke vervanging, waarbij de eerste vorm economisch gezien toch als identieke vervanging kan worden beschouwd⁶. Dat is het geval indien een nieuw productiemiddel weliswaar technisch andere eigenschappen heeft dan het oude, maar in het productieproces dezelfde functie vervult. Dat houdt in dat de verandering van de technische eigenschappen geen invloed heeft op de overige productiekosten of op de kwaliteit van de producten.

De tweede vorm heeft betrekking op die soort van technische ontwikkeling, waarbij nieuwe productiemiddelen ter beschikking staan die kostenvoordelen opleveren ten opzichte van de oude productiemiddelen, maar geen invloed hebben op de aard of kwaliteit van de eindproducten. Klaassen merkt hierover het volgende op⁷:

‘Omdat de complementaire kosten bij deze vorm van niet-identieke vervanging bij het nieuwe produktiemiddel lager zijn dan bij het oude, ontstaat echter een complicatie: Het is zeer waarschijnlijk dat de investering in het nieuwe produktiemiddel meer vermogen vergt dan het afgeschreven bedrag. Immers, bij aanschaf van het nieuwe produktiemiddel wordt feitelijk een diepte-investering gepleegd, namelijk ter besparing van de complementaire kosten, die moet worden onderscheiden van de vervangingsinvestering, maar technisch ermee samenvalt. Met deze diepte-investering moet o.i. bij de bepaling van de jaarlijkse afschrijvingen van het oude produktiemiddel *geen* rekening worden gehouden. Zou men dat wel doen dan zou men de afschrijvingen aanpassen uit de verwachte vermogensbehoefte. Dit is o.i. niet (in, JFK) overeenstemming met het uitgangspunt dat de omvang van het offer wordt bepaald door de *waarde* van de opgeofferde prestaties. In de praktijk treedt dikwijls nog een andere complicatie op, namelijk dat er tengevolge van inflatie, als tegenwerkende kracht van de waardedaling door technologische veroudering, prijsstijgingen voorkomen. Beide factoren kan men niet afzonderlijk meten, maar men kan ze slechts gezamenlijk bepalen. Is de prijsstijging sterker dan de veroudering dan zal toch de jaarlijkse afschrijving moeten worden verhoogd.’

Volgens de vervangingswaardetheorie zouden de productiekosten, en ook de afschrijvingen van de aanwezige activa, moeten worden gebaseerd op de kosten per eenheid output, bij toepassing van de goedkoopst werkende apparatuur. Dit vereist feitelijk individuele waardering van de activa, tenzij aannemelijk zou zijn dat de technische ontwikkeling voor alle activa in dezelfde mate kostenverlagend werkt. De meeste door Klaassen onderzochte ondernemingen passen echter globale schattingen toe.

6 Dr. J. Klaassen, *De vervangingswaarde*, t.a.p., p. 136 e.v. Zie ook Drs. F.A.M.J. Faas en dr. J. Klaassen, *Vervangingswaarde en Interne Berichtgeving*, p. 37 e.v., Limperg Instituut, juni 1984.

7 Dr. J. Klaassen, *De vervangingswaarde*, t.a.p., p. 51.

Voor de derde vorm van niet-identieke vervanging heeft de vervangingswaardetheorie niet kunnen aangeven hoe de vervangingswaarde dient te worden bepaald. Deze vorm van vervanging treedt op indien productiemiddelen worden aangeschaft voor de vervaardiging van nieuwe of gewijzigde producten, of indien wijziging in het assortiment handelsgoederen plaatsvindt.

De waarde van het aanwezige productiemiddel kan theoretisch worden afgeleid uit de kosten bij gebruik van het beste verkrijgbare productiemiddel op een zeker moment. Allereerst dient daarbij te worden vastgesteld welk verkrijgbaar productiemiddel het beste is; daartoe dient van een aantal alternatieven te worden bepaald welke kosteneigenschappen deze hebben. Daarvoor is onder meer vereist dat de levensduur, onderhoudskosten, enz. van de diverse alternatieven worden benaderd.

Indien deze informatie niet bekend is zal steeds met subjectieve globale schattingen moeten worden gewerkt. Vervolgens - en dat maakt het in de praktijk niet zo eenvoudig - dient daaruit de waarde van het aanwezige productiemiddel te worden afgeleid. Kennis omtrent de levensduur van de aanwezige apparatuur is daarbij van groot belang. Theoretisch gezien immers is de theoretische levensduur van de bestaande machines mede afhankelijk van de uitkomsten van de kostenvergelijking van het best-beschikbare alternatief en van de verwachte technische ontwikkeling. De bepaling van de vervangingswaarde wordt mede daardoor een moeilijke arbitraire zaak.

Een voordeel van deze benadering van de vervangingswaarde is wel dat de leiding van de onderneming daardoor gedwongen wordt zich te bezinnen op de mate van veroudering van het productieapparaat.

De hierboven geschetste moeilijkheden die zich bij deze waarderingsprocedure voordoen, maken de hantering ervan echter tot een arbeidsintensieve aangelegenheid, die veel deskundigheid vereist. Volgens Klaassen is dat wellicht een verklaring waarom deze procedure door weinig ondernemingen wordt gevolgd.

De ondernemingen die de vervangingswaarde bepalen op basis van de verwachte investeringen bij vervanging, gaan daarbij in feite uit van een financieringsbenadering. Zij geven geen expliciete verklaring voor de door hen gevolgde methode. Vervangingswaarden van gebouwen, machines en installaties worden door Klaassens' onderzochte ondernemingen bepaald met behulp van de volgende technieken:

- op basis van indexcijfers van de prijsontwikkeling van bepaalde specifieke productiemiddelen;
- taxaties door deskundigen;
- offertes van leveranciers;
- eigen schattingen.

Klaassens' conclusie is dat bij de bepaling van de vervangingswaarde bij ondernemingen subjectieve elementen een rol spelen.⁸

Volgens Hofstra/Stevens biedt de vervangingswaardetheorie slechts mogelijkheden aan ondernemingen met een zeer geperfectioneerde administratie. De toepassing is daardoor slechts beperkt tot een 'happy few' en kan volgens deze schrijvers geen grondslag zijn voor een algemene toepassing⁹.

Binnen de bedrijfseconomie stuiten we dus op praktische problemen bij de toepassing van het begrip vervangingswaarde, waaraan bij de behandeling van het wetsvoorstel tot invoering van de GCVW geheel is voorbijgegaan door de wetgever.

5.3 *De vervangingswaarde en de bedrijfswaarde binnen het jaarrekeningenrecht*

Nederland heeft als enig Europees land in de wetgeving de mogelijkheid geopend in de jaarverslaggeving te kiezen voor waardering tegen actuele prijzen¹⁰. Volgens Hofstra/Stevens wordt in de praktijk slechts in geringe en steeds afnemende mate gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Steeds meer bedrijven blijken de actuele waarde de rug toe te keren en dit systeem te verruilen voor het systeem van de historische kostprijs¹¹.

Besluit waardering activa; de actuele waarde

In de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en het Besluit waardering activa (hierna: Bwa) wordt aangegeven wat onder de actuele waarde moet worden verstaan en welke begrippen aan deze waarde ten grondslag liggen.

Voor de waardering van de materiële vaste activa, waaronder onroerende zaken, komen volgens het Bwa in aanmerking de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de actuele waarde¹². Nu sprake is van grondslagen die bij wet worden geregeld zal de taxateur van deze bepalingen op de hoogte moeten zijn, net zoals dit het geval is bij de bepaling van WOZ-waarden¹³.

Artikel 1 Bwa vermeldt dat als actuele waarde waartegen materiële vaste activa in de jaarrekening kunnen worden gewaardeerd in aanmerking komt de vervangingswaarde, bedrijfswaarde of opbrengstwaarde.

In artikel 2 Bwa wordt vermeld wat onder de vervangingswaarde moet worden verstaan:

8 Dr. J. Klaassen, *De vervangingswaarde*, t.a.p., p. 196.

9 H.J. Hofstra/L.G.M. Stevens, *Inkomstenbelasting*, nr. 157, vijfde druk, Kluwer 1998.

10 H.J. Hofstra/L.G.M. Stevens, t.a.p., nr. 156.

11 H.L. Brink en H.P.A.J. Langendijk, Actuele waarde in de jaarrekening, *Jaar in jaar uit* 9, p. 1-30.

12 Artikel 2: 384, tweede lid BW.

13 George G.M. ten Have, *Taxatieleer*, onroerende zaken, p. 172 e.v.

‘Onder de vervangingswaarde wordt verstaan het bedrag dat nodig zou zijn om in de plaats van een goed dat bij de bedrijfsuitoefening is of wordt gebruikt, verbruikt of voortgebracht, een ander goed te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft.’

Indien redelijkerwijs moet worden aangenomen dat een goed dat tot de materiële vaste activa behoort, zal worden vervangen door een goed dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch gelijkwaardige betekenis zal hebben, wordt het gewaardeerd tegen de vervangingswaarde (art. 5 Bwa). Moet redelijkerwijs worden aangenomen dat zij niet wordt vervangen dan moet zij tegen bedrijfswaarde worden gewaardeerd, indien zij nog voor de bedrijfsuitoefening dient of is bestemd. Is dat niet meer het geval dan wordt zij gewaardeerd tegen opbrengstwaarde (art. 6 Bwa).

Onder bedrijfswaarde moet de waarde worden verstaan ten tijde van de waardering, van het aan een goed of samenstel van goederen toe te rekenen deel van de netto-omzet die kan worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf waartoe het dient of is bestemd (art. 3 Bwa). De bedrijfswaarde wordt berekend met behulp van de DCF-methode. Er wordt in het Bwa niet aangegeven hoe en welke DCF-methode moet worden gebruikt.

Onder opbrengstwaarde moet worden verstaan het bedrag waartegen een goed bestens kan worden verkocht, onder aftrek van nog te maken kosten (art. 4 Bwa).

De Nota van toelichting bij het Bwa vermeldt met betrekking tot de vervangingswaarde dat de woorden ‘in economisch opzicht gelijke betekenis’ zijn gekozen om niet de gedachte te laten opkomen dat de te vervangen goederen moeten worden vervangen door technisch gelijke of gelijkwaardige goederen, in plaats van door goederen van gelijke economische betekenis voor de bedrijfsvoering.

Vaste activa die in een lopend bedrijf worden gebruikt moeten eens worden vervangen om het bedrijf draaiende te houden. Zij ontleen hun waarde aan het bedrag dat op het tijdstip van waardering, zo nodig naar schatting, met hun vervanging zou zijn gemoeid. De omstandigheid dat bij voorbeeld de verkoopwaarde van een opstal veel hoger is behoort niet tot waardering tegen verkoopwaarde te leiden, zolang de opstal als bedrijfsonderdeel in gebruik blijft.

In het onderdeel ‘Prijsgrondslagen voor materiële en financiële vast activa en voorraden’ wordt onder 1.03.404 opgemerkt dat waarderingen voor bijzondere doeleinden, zoals verzekeringsdoeleinden, successie en waarderingen op grond van de Wet waardering onroerende zaken ten behoeve van de heffing van belastingen, in het algemeen niet in aanmerking komen voor hantering van de jaarrekening als actuele waarde, omdat voor die waarderingen andere uitgangspunten worden gehanteerd.

Uit het voorgaande moge duidelijk zijn dat er verschillen bestaan tussen de begrippen vervangingswaarde en bedrijfswaarde in de bedrijfseconomie en het jaarrekeningenrecht ten opzichte van deze begrippen in het kader van de Wet WOZ. Een enkele verwijzing van een staatssecretaris naar de bedrijfseconomie betekent uiteraard niet dat de gehele bedrijfseconomische literatuur van toepassing kan worden verklaard; dat was ook niet zijn

bedoeling. De nuttige dingen dienen daaruit te worden overgenomen. Indien echter bij de totstandkoming van fiscale wetgeving niet de moeite wordt genomen hieraan voldoende aandacht te besteden, dan moet niet worden verwacht dat er geen interpretatieverschillen ontstaan in de toepassing van begrippen waarvoor geen definitie-artikelen worden gegeven. Wanneer bovendien blijkt dat het begrip vervangingswaarde in de bedrijfseconomie al zeer lang veel problemen oplevert, dan moet bij invoering van dat begrip en moet bij de toepassing van dat begrip door gemeentelijke taxateurs geen wonderen worden verwacht. Globale schattingen en subjectiviteit zijn met de invoering van de GCVW 'bewust' in de gemeentelijke wetgeving binnengebracht.

5.4 De vervangingswaarde en de bedrijfswaarde binnen de vennootschapsbelasting en de inkomstenbelasting

De begrippen vervangingswaarde en bedrijfswaarde spelen in Vpb en de IB verschillende rollen, met name indien het gaat om de bepaling van het fiscale winstbegrip.

De vervangingswaarde als uitgangspunt bij de fiscale winstberekening wordt al sinds jaar en dag verworpen.

Reeds in 1893 werd voor misbruik gevreesd door 'grote kooplieden en fabrikanten', indien naar vervangingswaarde zou mogen worden afgeschreven¹⁴. In de Wet van 2 oktober 1893, is uiteindelijk bepaald, 'dat ter berekening van haar zuivere bedrag de winst of beloning verminderd wordt met de afschrijvingen noodzakelijk tegenover vermoedelijke waardevermindering van eigendommen uitsluitend voor bedrijf, beroep of ambt aangewend.'

In het ontwerp van deze wet stond een bepaling dat luidde: 'de noodzakelijke afschrijvingen op eigendommen of bijschrijvingen op reserve-, herstellings-, vernieuwingsfondsen en dergelijke.' Deze posten mochten op de bedrijfswinst in mindering worden gebracht. Uitkeringen uit dergelijke fondsen zouden onder de ontvangsten moeten worden begrepen. Volgens deze ontwerpredactie zou afschrijving naar vervangingswaarde mogelijk zijn. Minister Pierson nam - uit vrees voor misbruik - daarom de bovenvermelde gewijzigde tekst in zijn ontwerp op.

De Memorie van toelichting op de Wet op de inkomstenbelasting 1964 verwerpt de vervangingswaardeleer als stelsel voor de fiscale winstberekening en merkt daarbij op¹⁵:

'Wat tenslotte de praktische verwerkelijking van de vervangingswaarde-idee aangaat zij er op gewezen dat met betrekking tot de afschrijving op bedrijfsmiddelen tot dusver geen verantwoord systeem uit ondernemerskringen naar voren is gebracht ... Verantwoord ook in dier voege dat voor het bepalen van de vervangingswaarde zelf objectieve en hanteerbare normen worden

14 W.E. Kremer, Algemene beschouwingen over afschrijvingen, *WFR* 1961/838 en Berkhout MRE, Mr. T.M., t.a.p., p. 20.

15 *Kamerstukken II*, 1958-1959, 5380, nr. 3.

aangegeven, zodat op dit punt de hoegrootheid van de winst niet in belangrijke mate van de beleidsinzichten van de ondernemer afhangt. Wat hiervan ook zij, een systeem van afschrijving naar vervangingswaarde van de werkeenheden in de bedrijfsmiddelen, zal onvermijdelijk dermate ingewikkeld zijn, dat het praktisch niet wel controleerbaar voor de fiscus is en om dezelfde redenen ook door vele ondernemers niet zal kunnen worden gevolgd.'

Artikel 10 Wet IB bepaalt dat bij de fiscale afschrijvingen moet worden uitgegaan van de aanschaffings- en voortbrengingskosten, oftewel de historische kostprijs. In 1958 werd deze bepaling een eervolle begrafenis toegewenst ten faveure van de fiscaalrechtelijke toepassing van de vervangingswaardetheorie¹⁶. Echter, 105 respectievelijk 40 jaar na dato wordt de vervangingswaarde fiscaal nog steeds niet geaccepteerd. Berkhout trekt de conclusie dat afschrijven naar vervangingswaarde voorlopig geen voet aan de grond zal krijgen¹⁷.

De bedrijfswaarde is een meer geaccepteerd begrip binnen de fiscale wereld. Ook hier zijn er echter schrijvers geweest die ten aanzien van de bedrijfswaarde een oneervolle begrafenis voor ogen hebben of hebben gehad.

Allereerst kan hier Meussen worden vermeld. Hij vindt het rechtstheoretische begrip bedrijfswaarde, gezien de onmogelijkheid van praktische toepassing - zeker in het kader van de waardering van bedrijfsgebonden activa - als onwerkbaar moet worden verworpen en tevens binnen de regels van goed koopmansgebruik geen zelfstandige betekenis kan hebben¹⁸.

Als tweede schrijver kan Caanen worden genoemd die tot de conclusie komt dat tot niets anders kan worden geconcludeerd dan dat een lagere bedrijfswaardebepaling van gebonden activa op basis van de klassieke 'Teilwert' met behulp van de indirecte opbrengstwaarde onbruikbaar is¹⁹. Hij constateert dat de verkaveling van de indirecte opbrengstwaarde van de gehele onderneming over de afzonderlijke activa ondoenlijk is. Caanen is de mening toegedaan dat nu bij een lagere-bedrijfswaardebepaling op basis van de indirecte kostprijswaarde subjectieve en arbitraire aspecten niet te vermijden zijn, het aanbeveling verdient, mede in het belang van de Europese harmonisatie, door middel van een wettelijke bepaling waardering naar lagere bedrijfswaarde uit te sluiten. De concrete toepassing van het begrip bedrijfswaarde blijkt grote problemen op te leveren. Dit geldt vooral voor zogenaamde bedrijfsgebonden activa²⁰. Dit zijn activa die alleen maar in samenspel met andere activa een bijdrage kunnen leveren aan het ondernemingsdoel, dit in tegenstelling tot de niet-bedrijfsgebonden activa (zelfstandige opbrengstdragende of niet-complementair verbonden

16 *Geschriften van de Vereniging voor Belastingwetenschap*, nr. 98, Fiscaalrechtelijke toepassing der theorie van de vervangingswaarde, p. 24, Samsom 1958.

17 Berkhout MRE, Mr T.M. t.a.p., p. 26.

18 *WFR* 1990/1653, Mr. G.T.K. Meussen, Het begrip bedrijfswaarde: naar het rijk der fabelen?

19 *WFR* 1994/162, Dr. J.C.H. Caanen, Verplichte winstneming bij hogere bedrijfswaarde ondanks bestemmingswijzigingen.

20 Caanen verwijst hiervoor onder andere naar: Meussen, *WFR* 1990/1653 en inzake complementair verbonden activa naar J.C.M. van Sonderen, Afschrijven of waarderen op lagere bedrijfswaarde?, *WFR* 1985/5692, p. 979-985.

activa). Dat daardoor een afwijking ontstaat met het jaarrekeningenrecht hoeft volgens hem geen probleem te zijn.

Naar mijn mening kan de bedrijfswaarde binnen de Wet WOZ goede diensten bewijzen. Immers, veel auteurs zijn de mening toegedaan dat de bedrijfswaarde de hoogste is van de directe opbrengstwaarde en de indirecte opbrengstwaarde. Onder de directe opbrengstwaarde wordt verstaan de opbrengst die verkregen wordt indien het goed afzonderlijk wordt verkocht: de verkoop- of liquidatiewaarde. Onder de indirecte opbrengstwaarde wordt verstaan de waarde van een productiemiddel c.q. onroerende zaak die kan worden afgeleid uit de opbrengst van de producten waaraan het productiemiddel heeft bijgedragen²¹.

Ten tijde van het schrijven van zijn proefschrift vond Meussen het nog curieus dat in de Wet WOZ de bedrijfswaarde als waarderingsmaatstaf is opgenomen. Hij vroeg zich af of een makelaar überhaupt in staat moet worden geacht een bedrijfswaarde van een onroerende zaak vast te stellen, aan de hand van de winstgevendheid van de onderneming²². Inmiddels is Meussen min of meer teruggekomen op zijn mening over de toepassing van de bedrijfswaarde. Hij is inmiddels gepromoveerd op het onderwerp bedrijfswaarde en vraagt zich zelfs af waarom gemeenten niet vaker gebruik maken van een bedrijfswaardeberekening om belastingplichtigen te confronteren met een hoge(re) indirecte opbrengstwaarde in die gevallen waar geen sprake is van een te bepalen waarde in het economische verkeer²³.

Aangezien volgens hem geen verschil bestaat tussen het begrip bedrijfswaarde binnen de OZB en de Wet WOZ in verhouding tot de overige belastingwetten, heeft Meussen het begrip bedrijfswaarde uit het rijk der fabelen teruggehaald. Waardering van een bedrijfsmiddel op een hogere bedrijfswaarde in het kader van de Vpb/IB wordt in strijd geacht met het goedkoopmansgebruik, met name het realiteitsbeginsel²⁴. Uniforme toepassing van het begrip bedrijfswaarde voor zover dit begrip uitkomt boven de historische kostprijs minus de normale fiscale afschrijvingen zal voorlopig nog wel niet aan de orde komen. Indien deze hoge(re) bedrijfswaarde voor specifieke onroerende zaken in het kader van de Wet WOZ gestalte heeft gekregen moet worden gezien of deze waarde - voor zover die bestaat - ook voor ander fiscale doeleinden zou kunnen worden gebruikt. Met betrekking tot het begrip bedrijfswaarde merkt Meussen op:

‘Om elk misverstand te voorkomen, het begrip bedrijfswaarde is noch in de OZB noch in de WOZ als geïsoleerd verschijnsel te zien want heffingen van lagere overheden vormen geen eiland op zichzelf maar zijn onderdeel van algemene leerstukken in het belastingrecht. In zoverre heeft de ontwikkeling van het begrip bedrijfswaarde voor de winstbelastingen eveneens gevolgen voor de WOZ en de OZB. Er bestaan naar mijn mening geen twee verschillende begrippen bedrijfswaarde, één voor de winstbelastingen en één voor de WOZ en OZB, elk

21 WFR 1993/1283, Drs. E.J.W. Heithuis, Afboeking tot op bedrijfswaarde of passivering van badwill?

22 Mr. G.T.K. Meussen, *Bedrijfswaarde*, Fiscale Monografieën nr. 83, p.81, noot 6, Kluwer 1997.

23 WFR 1998/847, Mr. G.T.K. Meussen, Het begrip bedrijfswaarde in de WOZ en OZB.

24 Mr. G.T.K. Meussen, *Bedrijfswaarde*, t.a.p., p. 78.

met hun eigen betekenis... Er is sprake van wederzijdse beïnvloeding van elkaars rechtsgebieden waarbij ook de ontwikkelingen in Duitsland ten aanzien van het begrip 'Teilwert' niet kunnen worden veronachtzaamd.'

Onder bedrijfswaarde dient volgens de Hoge Raad in BNB 1987/187 te worden verstaan²⁵:

'de waarde, welke een verkrijger bij overneming van de gehele onderneming, zou toekennen aan het afzonderlijke activum, indien hij zou uitgaan van de overnemingswaarde van het geheel en voornemens zou zijn de uitoefening van de onderneming voort te zetten.'

In deze omschrijving wordt uitgegaan van het going-concern beginsel, zoals dat is neergelegd in artikel 2: 384, lid 3, BW²⁶.

Zoals reeds eerder is vermeld verstaan de OZB en de Wet WOZ onder het begrip bedrijfswaarde: 'de waarde die de onroerende zaak in economische zin voor de huidige eigenaar vertegenwoordigt'.

Indien dit begrip wordt afgezet tegen het bedrijfswaardebegrip binnen de Vpb/IB zoals hierboven is vermeld, dan kan naar mijn mening niet anders worden geconcludeerd dan dat de definitie-artikelen niet gelijkkluidend zijn. Wellicht dat de uitkomst op basis van een DCF-berekening gelijkkluidend zal zijn. Uitgaande van een (bedrijfs)waardeberekening vanuit de positie van de verkrijger/overnemer zal echter het begrip goodwill om de hoek kunnen komen kijken, terwijl in het geval van de (bedrijfs)waardeberekening voor de huidige eigenaar zelf dit (vrijwel) moet worden uitgesloten. Moet de huidige eigenaar als verkrijger worden aangemerkt dan zal de goodwill moeten worden toebedeeld aan de diverse activa bij de berekening van een bedrijfswaardebepaling.

In de fiscale literatuur wordt deze toerekeningsmethode afgekeurd. Onderstaand overzicht is ontleend aan het eerdergenoemde zeer lezenswaardige artikel van Caanen.

De bepaling van de totale 'going concern'-waarde komt neer op het berekenen (schatten) van de indirecte opbrengstwaarde, welke door de Encyclopedie van de bedrijfseconomie omschreven wordt als 'de subjectief geschatte opbrengst van het produkt voor de vervaardiging waarvan het goed dient, onder aftrek van een risicopremie en de voor de verkrijging van die opbrengst noodzakelijke complementaire kosten.'

Bouma schreef in De Naamloze Vennootschap van 7 oktober 1973: 'Elk rechtgeaarde bedrijfseconoom zal ... het hoofd schudden. De (verwachte) indirecte opbrengstwaarde bleek in de bedrijfseconomie een onhanteerbaar begrip te zijn. Gesteld dat van een bepaalde produktie-eenheid de indirecte opbrengstwaarde bepaald zou kunnen worden met een aanvaardbare graad van objectiviteit en nauwkeurigheid, dan blijft toch nog de toerekening

25 Hoge Raad 11 december 1985, nr. 23.159, BNB 1987/187.

26 Hoge Raad 5 april 1989, nr. 25.186, BNB 1989/150.

van deze waarde aan afzonderlijke produktiemiddelen theoretisch onoplosbaar. Het 'afwaarderen' van afzonderlijke activa is derhalve een zeer willekeurige daad.'

IJsselmuiden kwam volgens Caanen tot de meest fundamentele kritiek op de toepassing van het tot op heden in de jurisprudentie gehanteerde begrip bedrijfswaarde. Zijn bezwaren zijn zowel van bedrijfseconomische als van juridische aard. IJsselmuiden zag naast de onmogelijkheid van het bepalen van de 'deelwaarde', ook bedrijfseconomische bezwaren²⁷:

'Bedrijfseconomisch: de waarde van een onderneming is de contante waarde van de toekomstige netto inkomensstroom die de onderneming, als geheel van samenwerkende produktiefactoren, kan opwekken. Die waarde is onberekenbaar omdat niemand in de toekomst kan kijken. Maar zelfs als dat laatste wel zou kunnen, dan nog is het onmogelijk die waarde aan een afzonderlijk vast actief toe te rekenen. De onderneming going concern ontleent haar waarde aan het samenwerkingsverband van alle produktiefactoren.

Het begrip bedrijfswaarde is ook ongerijmd en in zichzelf tegenstrijdig. Afschrijven is niet waarderen van vaste activa maar stelselmatig toerekenen van de kosten van het vaste actief aan de opbrengsten gedurende de gebruiksduur daarvan, met het doel de winst, als saldo van opbrengsten en kosten, te berekenen. Wie de waarde van het vaste actief en dus de afschrijvingen berekent uit de toekomstige winsten die met het actief kunnen worden behaald draait de zaak om. Dat is in strijd met een oeroud beginsel van goed koopmansgebruik, onder meer gecodificeerd in art. 9 Wet IB 1964, art. 2:386, eerste lid, en 387, eerste lid BW en art. 31, eerste lid, sub c, cc Vierde EG-richtlijn: afschrijvingen en waardeverminderingen moeten in aanmerking worden genomen onafhankelijk van het resultaat. Alleen onder bepaalde omstandigheden is waardering van een vast actief op de waarde van de netto cash flow geoorloofd.

...

Door het verschil tussen de verkrijgingsprijs min afschrijvingen en een (of andere) marktwaarde als kosten te boeken, worden kosten geboekt die geen verband houden met de opbrengsten.

Dat is in strijd met een beginsel van goed koopmansgebruik: de juiste toerekening van kosten aan opbrengsten (matching principle).'

Ook Meijer heeft gewezen op de afhankelijkheid van het resultaat. Hij schrijft²⁸:

'Als nu de met de binnen de onderneming aanwezige input te behalen opbrengst lager is dan de kostprijs van die input, dient de waarde daarvan maximaal gesteld te worden op de waarde van voornoemde opbrengst. Er vindt dan een switch plaats van retrospectieve (op basis van historische gegevens) naar prospectieve

27 Th.H. IJsselmuiden, Een en ander over bedrijfswaarde (naar aanleiding van Hof Arnhem 23 maart 1989, FED 1989/309), FED 1989/479.

28 H.J. Meijer, Verliesneming bij onderrentabiliteit, MBB nr. 1, januari 1986, p. 6 e.v.

(op basis van toekomstverwachtingen) winstbepaling, van 'cost-oriënted'- naar 'revenues-oriënted'-waardering. Het waarderen op basis van toekomstige opbrengsten houdt in, dat we de objectieve historische kostprijswaardering loslaten en daarvoor in de plaats aangewezen raken op subjectieve toekomstverwachtingen.'

Als belangrijk juridisch bezwaar ziet IJsselmuiden dat de 'deelwaarde' niet objectief bepaalbaar is en niet voor externe toetsing vatbaar is. Als voorbeeld noemt hij onroerende zaken, waarvan de waarde slechts met een ruime marge van subjectief oordeel te bepalen is. Hij beschouwt het als ondoelmatig het zorgvuldig opgebouwde systeem van art. 10 Wet IB 1964, dat redelijk controleerbaar is en willekeur beperkt, opzij te laten zetten door een begrip als de bedrijfswaarde.

Hofstra/Stevens vermelden dat het moeilijk is de indirecte opbrengstwaarde aan afzonderlijke bedrijfsmiddelen toe te rekenen. Omtrent deze toerekeningsvraag is volgens deze schrijvers geen specifieke jurisprudentie beschikbaar²⁹. In het kader van de OZB en de Wet WOZ is echter al in BNB 1992/298 (Billiton-arrest) uitgemaakt dat arbitraire toerekening dient plaats te vinden. Het is echter nog maar de vraag of in de jurisprudentie duidelijke voorbeelden aan de orde zullen komen omtrent deze toerekening.

5.5 Conclusie

De vervangingswaarde kent een zeer lange historie binnen zowel de bedrijfseconomie als de fiscale literatuur. Aan belangstelling geen gebrek; aan praktische toepassing des te meer. Doordat, om wat voor redenen dan ook bij de totstandkoming van wetgeving, onvoldoende wordt nagedacht over dit soort begrippen, worden zij niet geaccepteerd. Het begrip vervangingswaarde wordt binnen de Vpb en de IB in zijn geheel niet geaccepteerd. Zeker niet nu dit begrip binnen de bedrijfseconomisch al ruim honderd jaar tot diverse discussies leidt. Duidelijk is dat het bedrijfseconomische begrip vervangingswaarde heel anders is dan het begrip vervangingswaarde binnen de OZB en de Wet WOZ. De bedrijfseconomie gaat uit van economische vervanging, waarbij ook sprake kan zijn van technisch niet-identieke vervanging, met alle waardevaststellingsproblemen van dien. Binnen de Wet WOZ wordt bij de bepaling van de bruto vervangingswaarden uitgegaan van technisch identieke vervanging.

De lagere bedrijfswaarde is over het algemeen wel een bekend verschijnsel binnen de Vpb en de IB. Indien het echter aankomt op het gebruik van de bedrijfswaarde voor bijvoorbeeld jaarlijkse winstberekening, zal de deur in het slot vallen: arbitraire toerekening is uit den boze. Dit geldt trouwens ook voor de vervangingswaardeleer. Binnen de Vpb en IB wordt bij de bepaling van de fiscale winst gezworen bij de historische kostprijs.

Binnen de Wet WOZ biedt juist de waardebepaling voor de in de commerciële sfeer gebezigde bedrijfsgebonden onroerende zaken een goede mogelijkheid om die waarde te

29 H.J. Hofstra/L.G.M. Stevens, t.a.p., nr. 257.

berekenen die de onroerende zaak voor de eigenaar zelf heeft. Deze waardebepaling wordt echter gekenmerkt door subjectiviteit en schattingen. Van een echte uniformering van de GCVW c.q. de bedrijfswaarde voor in de commerciële sfeer gebezigde bedrijfsgebonden onroerende zaken zal het naar mijn mening voorlopig dan ook niet komen. Dit komt mede doordat alsmaar wordt gedacht vanuit de oude OZB-waardebepaling, die in de Wet WOZ opnieuw is gecodificeerd. Onderzocht moet worden in hoeverre de historische kostprijs minus afschrijvingen als uniforme waarde kan dienen voor in de commerciële sfeer gebezigde bedrijfsgebonden onroerende zaken. Daar waar de Wet WOZ nog een sprankje hoop leek te bieden aan daadwerkelijke uniformering, omdat de overdrachts- en verkrijgingsfictie nauwelijks een rol speelden, blijkt zij niet te stroken met andere fiscale beginselen en regels. Naar mijn mening is het de taak voor de evaluatiecommissie Wet WOZ ook deze mismatch aan te snijden. In de conclusies en aanbevelingen geef ik aan hoe nadere uniformering kan worden vormgegeven.

6 Samenvatting, conclusies en aanbevelingen

In het kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) moeten de onroerende zaken worden gewaardeerd met inachtneming van de overdrachts- en de verkrijgingsfictie. Voor zowel woningen als niet-woningen leidt dit tot een ondoorzichtige waardebepaling en irreële waarden. Alle reële marktinformatie die gemeenten thans moeten bijhouden ingevolge de Wet WOZ, met betrekking tot de ontwikkelingen van het vastgoed binnen de gemeenten, wordt op deze manier misvormd tot onduidelijke WOZ-waarden en WOZ-beschikkingen.

Het gaat bij het vaststellen van de waarden conform de Wet WOZ om meer aandachtspunten dan taxeren alleen. Een goede objectafbakening, alsmede het niet in de waardering en de heffing betrekken van roerende zaken en werktuigen die onder de werktuigenvrijstelling vallen zijn van essentieel belang. Dit geldt zeker voor de in de commerciële sfeer gebezigde bedrijfsgebonden onroerende zaken, waarbij werktuigen - al dan niet in de open lucht - een zeer groot gedeelte uitmaken van de investeringen die worden gepleegd. Dit vergt een casuïstische benadering van de waardebepaling en -vaststelling. Een zeer grondige kennis van (onderdelen van) het civiele en fiscale recht is dan ook noodzaak.

Woningen en rijksmonumenten worden gewaardeerd op de waarde in het economische verkeer (WEV). Niet-woningen worden gewaardeerd op de hoogste van de WEV en de gecorrigeerde vervangingswaarde (GCVW). Voor niet-woningen die worden gewaardeerd op basis van de GCVW mag niet meer worden belast dan de waarde die de onroerende zaak in economische zin heeft voor de eigenaar zelf. De waarde wordt dan vastgesteld op de indirecte opbrengstwaarde c.q. de bedrijfswaarde. Daarbij wordt de bruto vervangingswaarde door de factoren technische en functionele veroudering in principe gecorrigeerd tot op de bedrijfswaarde.

Het antwoord op de vraagstelling uit de inleiding, namelijk of het wenselijk en haalbaar is de GCVW c.q. de bedrijfswaarde, van in de commerciële sfeer gebezigde bedrijfsgebonden onroerende zaken, die worden gewaardeerd in het kader van de Wet WOZ, ook als uniforme waarde te gaan gebruiken voor andere belastingen dan de onroerende-zaakbelastingen en de waterschapsomslag gebouwd, luidt volmondig nee.

Uit de geschiedenis van de vervangingswaarde blijkt dat dit begrip een zeer rijke, maar vooral twijfelachtige, historie kent. Na ruim honderd jaar zijn vele geleerden het er nog steeds niet over eens hoe de vervangingswaardeleer een significante rol kan spelen bij een bedrijfseconomische en/of fiscaalrechtelijke toepassing. Het was dan ook een novelty toen de Hoge Raad de vervangingswaarde binnen de onroerende-zaakbelastingen (OZB) introduceerde in 1982. Deze vervangingswaarde, zijnde een technisch identieke vervangingswaarde, is een andere dan die in de bedrijfseconomie wordt gebruikt. Daar wordt uitgegaan van economische vervanging, met alle gevolgen en moeilijkheden van de waardevaststelling bij identieke en niet-identieke (economische) vervanging. In de praktijk blijkt dat op alle deelterreinen bij het vaststellen van de vervangingswaarden schattingen en subjectiviteit een grote rol spelen. Dit geldt bij de Wet WOZ ook voor het bepalen en het

toepassen van de correctiepercentages wegens technische en functionele veroudering. De vervangingswaarde heeft in de andere fiscale wetten tot op heden nog geen voet aan de grond gekregen, en de kans dat dit in de nabije toekomst wel zal gebeuren, kan worden uitgesloten.

De bedrijfswaarde binnen de OZB is door de staatssecretaris bij de invoering van de GCVW ten tonele gedragen, en is daardoor, in een later stadium, binnen de Wet WOZ geïntroduceerd. Deze waarde zou gelijk moeten zijn aan de GCVW. Met behulp van de discounted cashflow-methode (DCF-methode) kan de bedrijfswaarde worden berekend. Daarbij moet dan wel gelden dat bij de berekening van de toekomstige inkomsten, uitgaven en investeringen de uitgangspunten door gemeenten en belastingplichtigen dezelfde moeten zijn. Is dat niet het geval dan zal degene met de helderste glazen bol schijnbaar de juiste waarden kunnen bepalen. Vervolgens moet dan worden gekeken hoe de berekende bedrijfswaarde moet worden verdeeld over de diverse activa. Binnen de OZB en de Wet WOZ mag dit op zeer arbitraire wijze geschieden. Dit laatste is ook gelijk de doodsteek voor toepassing van de bedrijfswaarde binnen andere fiscale wetten. Kan een belastingplichtige aantonen dat de waarde van zijn bedrijf is gezakt onder de historische kostprijs minus afschrijvingen, dan is waardering op lagere bedrijfswaarde toegestaan. Dit vergt een zware bewijslast. De bedrijfswaarde wordt bepaald door een grote hoeveelheid in te schatten toekomstige factoren en ontwikkelingen en is daardoor zeer arbitrair en moeilijk controleerbaar.

In de fiscale literatuur met betrekking tot de vennootschaps- en inkomstenbelasting is de bedrijfswaarde reeds diverse keren een zacht uiteinde toegewenst. Binnen de OZB en de Wet WOZ is de bedrijfswaarde binnengehaald als de waarderingsopties van in de commerciële sfeer gebezigde onroerende zaken, waarvan niet of nauwelijks transactiecijfers bekend zijn. Indien sprake is van zelfstandige vruchtdragers, dan is de DCF-methode als hulpmiddel voor de bepaling van de bedrijfswaarde een prima alternatief wanneer de waardeschatting niet kan geschieden met behulp van een vergelijkingsmethode.

Voor in de commerciële sfeer gebezigde bedrijfsgebonden activa is de waardebepaling moeilijker en ongetwijfeld in enkele gevallen onmogelijk. Waardebepaling met behulp van bestudering van de jaarrekeningen en inschattingen van toekomstige kasstromen leidt tot zeer arbitraire waardeberekeningen, zoals in hoofdstuk vier is berekend voor Akzo Nobel N.V. Dit soort waardebepalingen wordt met argusogen bekeken en naar mijn mening niet ten onrechte.

In de praktijk verschuiven de discussies omtrent de waardevaststelling op basis van de GCVW 'oude stijl' of de bedrijfswaarde, van het aannemelijk maken van hoe bruto vervangingswaarden, aantallen vierkante en/of kubieke vierkante meters, technische en functionele verouderingspercentages en grondwaarden moeten worden vastgesteld, naar de te verwachten inkomsten, uitgaven en de disconteringsvoet(en). De verschillen tussen de taxaties van de gemeenten en belastingplichtigen blijven bestaan, en worden bij interpretatieverschillen met betrekking tot de toepassing van de werktuigenvrijstelling alsnog groter.

Het blijft naar mijn mening wel wenselijk te streven naar uniformering van waardebepaling, maar de GCVW c.q. bedrijfswaarde binnen de OZB en de Wet WOZ voor de in deze scriptie bekeken onroerende zaken zal nooit als heffingsgrondslag voor andere doeleinden worden

gebruikt. Zeg nooit nooit, natuurlijk zijn er gemeenten die deze waarden willen hanteren, bijvoorbeeld als heffingsgrondslag voor opcenten voor een agglomeratiebelasting of een (toekomstige) stadsgewestbelasting; kortom, voor het vullen van de (inter)gemeentelijke kas(sen). Dat was echter niet het onderzoeksdoel. De GCVW c.q. bedrijfswaarde binnen de Wet WOZ zou in het kader van uniformering van waardebepaling ook gebruikt moeten kunnen worden door andere overheden zoals het rijk, waterschappen of wellicht de nog niet in de Wet WOZ vermelde provincies. Het is moeilijk voorstelbaar dat een derde waardegegevens van een gemeente afneemt (voor eigen fiscale doeleinden) die zijn gebaseerd op dit soort vage, arbitraire, oncontroleerbare en compromissaire waardevaststellingen/-bepalingen. Invloed uitoefenen op de totstandkoming en vaststelling van deze waarde c.q. heffingsgrondslag kan een derde niet. Of belastingplichtigen hier gelukkig mee zijn hangt af van het doel waarvoor de 'uniforme' waarde zal worden gebruikt door andere overheden.

Voor de waardebepaling van woningen en van niet-woningen, zeker van de zelfstandige vruchtdraggers, heeft daadwerkelijke uniformering naar mijn mening alleen maar zin als de basiswaarde - de WEV/realiteitswaarde - wordt ontdaan van de overdrachts- en verkrijgingsfictie. Binnen de woningen moet een onderscheid worden gemaakt tussen eigenwoningen en huurwoningen. Tevens dient de gebruikersbelasting te worden afgeschaft. De in het leven geroepen ficties om de waarde van de onroerende zaak voor de eigenaar gelijk te laten zijn aan die van de gebruiker kunnen als kiespijn worden gemist. De waardebegrippen in de overige fiscale wetten kennen deze ficties ook niet. Aldus kan een WEV/realiteitswaarde worden bepaald die aansluit bij de realiteit, de waarde die de onroerende zaak heeft voor de eigenaar zelf. Per categorie onroerende zaken zal moeten worden bekeken hoe dit het beste gestalte kan worden gegeven.

Voor verhuurders van onroerende zaken moet een doorberekeningsmogelijkheid worden gecreëerd voor het gebruikersdeel c.q. de gebruikersdelen. In de Gemeentewet is dit met betrekking tot de OZB voor gelijktijdig (studentenunits) en volgtijdig (vakantiehuisjes) gebruik al geregeld. Onderzocht moet worden in hoeverre de historische kostprijs als uniforme waarde kan dienen voor onroerende zaken, waarvan niet of nauwelijks transactiecijfers bekend zijn. Thans wordt nog te vaak gedacht vanuit de onwerkbare OZB-en nu dus ook WOZ-waarden. Dit zal in de toekomst moeten veranderen, aangezien er anders voor daadwerkelijke reële uniformering geen draagkracht zal zijn en de Wet WOZ een oneervolle dood zal sterven.

Het is van groot belang dat goed onderzoek wordt gedaan naar de haalbaarheid van de basiswaarde (WEV/realiteitswaarde). Tevens zal ruim aandacht moeten worden gegeven aan een goed wetgevingstraject, waarbij het wetsvoorstel er niet moet worden doorgejaagd. De uniforme waardebepaling moet worden gekenmerkt door een heldere en doorzichtige uitvoering, en daarmee tot algemeen geaccepteerde waarden. De kosten van een aparte waardegeschillencommissie kunnen dan worden bespaard. Bij de te hanteren uniforme waardebegrippen kan aan de volgende opzet worden gedacht:

De bepaling van de basiswaarde, de WEV/realiteitswaarde

ONROERENDE ZAAK	WAARDERINGSMETHODE
Woningen: eigen woning	waarde in het economische verkeer (WEV) (inzichtelijke vergelijkingsmethode, dan wel meervoudige regressiemethode (MRA))
huurwoning	marktwaaarde in verhuurde staat (conform de ROZ-IPD-Vastgoedindex)
Niet-woningen: zelfstandige vruchtdrager/ opbrengstdrager	marktwaaarde in verhuurde staat (conform de ROZ-IPD-Vastgoedindex)
rijksmonumenten	waarde in het economische verkeer (WEV)
bedrijfsgebonden en overige onroerende zaken	hoogste van de directe opbrengstwaarde of de historische kostprijs minus afschrijvingen

Uiteraard weet ik dat bovenstaande opzet (gelukkig) voor discussie vatbaar is, maar het was ook niet de bedoeling een pasklaar antwoord te formuleren op de vraag hoe de toekomstige uniforme waardebepaling eruit zou moeten gaan zien. Het zal na het lezen van deze scriptie wel duidelijk zijn dat het huidige systeem van de Wet WOZ, dat is afgeleid van de OZB, geen toekomst heeft. Het is dan ook in het beginstadium van de Wet WOZ van belang na te gaan denken over daadwerkelijke uniformering van waardebepaling. Voor het voortbestaan van de Wet WOZ - uitgaande van de nog steeds aanwezige wens tot uniformering van waardebepaling van meer onroerende zaken dan alleen woningen - is dat een noodzaak. Daarbij is het van belang radicale veranderingen door te voeren en herhaal ik waarmee ik mijn voorwoord begon:

‘Wie nooit van standpunt verandert, geeft er blijk van niet te hebben nagedacht.’

LITERATUURLIJST

- Asser, C., *Zakenrecht deel 1*, W.E.J. Tjeenk Willink, Zwolle 1980.
- Bedrijfswaardering, *Praktijkboek Financieel Management*, afl. 1, september 1988, IV.15.
- Berkhout MRE, Mr. T.M., *Fiscaal afschrijven op commercieel vastgoed*, FED fiscale actualiteiten nr. 26, Deventer 1996.
- Brink, H.L. en H.P.A.J. Langendijk, Actuele waarde in de jaarrekening, *Jaar in jaar uit 9*.
- Commissie uniformering waardebegrippen (CUWA), eindrapport: 'Onroerend goed gewaardeerd; inventarisatie van het gebruik van de waarde van onroerend goed door de overheid', oktober 1985
- Dienst Gemeentelijk Belastingen Rotterdam, *Convenant met betrekking tot de heffing van de onroerend-goedbelastingen ter zake van niet-woningen voor de periode 1988 tot en met 1991*, , april 1988.
- Faas, Drs. F.A.M.J. en dr. J. Klaassen, *Vervangingswaarde en Interne Berichtgeving*, Limperg Instituut, juni 1984.
- Geld en Goed*, Bundel opstellen over vastgoedinformatie en overheidsgeld, Uitgegeven ter gelegenheid van 15 jaar, Stichting Kafi, 1983.
- Geschriften van de Vereniging voor Belastingwetenschap*, nr. 97, Fiscaalrechtelijke toepassing der theorie van de vervangingswaarde, Samsom 1958.
- Geschriften van de Vereniging voor Belastingwetenschap*, nr. 98, Fiscaalrechtelijke toepassing der theorie van de vervangingswaarde, Samsom 1958.
- Have, George G.M. ten, *Taxatieleer*, onroerende zaken, tweede druk, EPN, Houten 1997.
- Hofstra, H.J./L.G.M. Stevens, *Inkomstenbelasting*, vijfde druk, Kluwer 1998.
- Klaassen, Dr. J., *De vervangingswaarde*, Theorie en toepassing in de jaarrekening, Samsom 1975.
- Limperg/Groeneveld, *Waarde, winst en jaarrekening*, Kluwer 1979.
- Meussen, Mr. G.T.K., *Bedrijfswaarde*, Fiscale Monografieën nr. 83, Kluwer 1997.
- Ondernemingsanalyses 1998, Trends in de chemie*, Coopers & Lybrand, Delwel Uitgeverij B.V. 1998.

Parlementaire Geschiedenis van het Nieuwe Burgerlijk Wetboek, deel 3.

Rust, W.N.J. e.a., *Vastgoed financieel*, 2^e herziene druk, Management Centrum, Vlaardingen 1979.

Vecht R.A., J.M., *Zicht op cijfers*, inleiding tot de analyse van jaarrekeningen, zesde herziene druk, Stenfert Kroese 1995.

Waardebepaling van ondernemingen, in *Koers op marktwaarde*, Ondernemen en accountancy, Kluwer 1994.

Waarderingskamer, *Waarderingsinstructie 1995*. Regels voor de onderbouwing en de uitvoering van de waardebeoordeling naar waardepeildatum 1 januari 1999 in het kader van de wet WOZ, 's-Gravenhage 1995.

Waarderingskamer, *Waarderingsinstructie 1999*. Regels voor de onderbouwing en de uitvoering van de waardebeoordeling naar waardepeildatum 1 januari 1999 in het kader van de wet WOZ, Den Haag 1998.

XII

**TAXATIE-
EN
WAARDERINGS-
AFSPRAKEN**

ROZ-IPD-INDEX

TAXATIE-/WAARDERINGSAFSPRAKEN (ROZ-Vastgoedindex)

INHOUD:

1. Inleiding
2. Gekozen waardebegrip
3. Toegestane taxatie methoden/modellen
4. De conventionele methode, gebaseerd op de BAR/NAR benadering
5. De contante waarde methode (CW).
Discounted cashflow methode (DCF)
6. Aanbevelingen (voor de waarderingsmodellen)
7. Uitvoeringsrichtlijnen voor de bepaling van de Marktwaaarde in verhuurde staat
voor commercieel onroerend goed.
8. Aanvullende uitvoeringsrichtlijnen voor de bepaling van de Marktwaaarde voor
woningen.

1. Inleiding

In het kader van de ROZ-Vastgoedindex zal periodiek een waardevaststelling/taxatie van de deelnemende objecten plaats dienen te vinden. Nu kunnen taxaties onderling nogal verschillen. De vaststelling van een waarde is mede afhankelijk van het doel waarvoor dit geschiedt. Bovendien bestaan er verschillen in de gedetailleerdheid van onderbouwing en methodiek van taxaties. Hierdoor ontstaat het gevaar dat op deze wijze onvergelykbare grootheden in de index terecht komen.

Om dit te voorkomen is het noodzakelijk om een taxatiemodel voor te schrijven dat zowel intern als extern gevolgd dient te worden.

Het model stelt regels met betrekking tot de te kiezen waarderingsmethoden en voor de inhoudelijke onderbouwing daarvan. Het is gericht op een toetsbare inzichtelijke financiële berekening.

2. Gekozen waardebegrip

Het gekozen waardebegrip voor de ROZ-taxatiewaarde is de *Marktwaaarde in verhuurde staat*: het bedrag dat de onroerende zaak bij onderhandse verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper de onroerende zaak na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden en waarbij de koper de onroerende zaak aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten (def. 26.4).

3. Toegestane taxatie methoden/modellen

In het kader van de ROZ-Vastgoedindex zijn twee waarderingsmethoden toegestaan: de zogenaamde "conventionele methode" en de "contante waarde methode".

De wijze waarop beide methoden financieel moeten worden onderbouwd wordt aangegeven in paragraaf 5 "Aanbevelingen" en paragraaf 6 "Uitvoeringsrichtlijnen".

4. De conventionele methode, gebaseerd op de BAR/NAR benadering

Deze is gebaseerd op:

- a. de cashflow geschat op basis van markthuur;
- b. aftrekposten voor marktconforme eigenaarslasten;
- c. waardebepaling, via kapitalisatie van de netto aanvangsrendementen van vergelijkbare transacties;
- d. eventuele correctieposten voor ondermeer aanloopleegstand en voor de contante waarde van het verschil tussen feitelijke huur en markthuur, achterstallig onderhoud, mogelijke toekomstige renovaties etc..

De conventionele methode heeft de volgende voordelen:

- simpel te bepalen;
- markttechnisch goede vergelijkingsmaatstaaf;
- goed communiceerbaar.

De conventionele methode heeft o.a. de volgende nadelen:

- een discrepantie tussen de NAR bij taxaties en de BAR bij nieuwe investeringen;

Inleiding

In het kader van de ROZ-IPD-Vastgoedindex vindt jaarlijks een waardevaststelling van de deelnemende objecten plaats. Nu kunnen taxaties onderling nogal verschillen. Hierdoor ontstaat het gevaar dat onvergelykbare grootheden in de databank terecht komen. Om dit te voorkomen zijn voorschriften opgesteld met betrekking tot de te kiezen waarderingsmethoden en voor de inhoudelijke onderbouwing daarvan. Deze waarderingsafspraken zijn opgenomen in dit hoofdstuk.

- wanneer er weinig markttransacties zijn wordt de NAR minder betrouwbaar;
- er zijn verborgen aannames verstopt in de NAR, met name de aanname van een oneindige huurstream op het huurniveau ten tijde van de taxatie;
- er is enige vrijheid om al dan niet correctieposten op te voeren voor bijvoorbeeld een groot verschil tussen markthuurlen en de contracthuurlen.

5. De Contante waarde methode (CW) Discounted cashflow methode (DCF)

Deze methode is gebaseerd op:

- a. een spreadsheet met cashflows voor tenminste de komende 10 jaar;
- b. een aanname voor de restwaarde in het laatste jaar;
- c. een als discontovoet te hanteren gewenste internal rate of return (IRR) percentage.

De voordelen van deze methode zijn:

- goed inzicht in het verloop van kosten en opbrengsten in de tijd gezien;
- toetsbare resultaten door inzichtelijkheid van de methode;
- geen "verborgen" aannames mogelijk.

Nadelen van deze methode zijn:

- dat er aannames moeten worden gemaakt met betrekking tot de eindwaarde. Deze zijn nog wel eens te optimistisch, hetgeen nauw samenhangt met de verhoudingen tussen de bijbehorende caprate en de caprate in het eerste jaar (de BAR in het eerste jaar is geheel iets anders dan het gewenste rendement);
- dat er aannames moeten worden gemaakt met betrekking tot het IRR percentage (niet altijd inzichtelijk).

6. Aanbevelingen (voor de waarderingsmodellen)

In het kader van de ROZ-Vastgoedindex zijn, zoals reeds eerder genoemd, twee waarderingmethoden toegestaan; de CW methode en de conventionele methode.

De huidige vastgoedpraktijk kent een grote verscheidenheid in toepassing van deze twee methodes. In het kader van de ROZ-Vastgoedindex is het ondoenlijk om al deze verschillen te willen stroomlijnen.

Wel is het zo, dat het aantal vrijheidsgraden bij de taxaties enigszins moet worden ingeperkt en dat de inzichtelijkheid van met name de financiële berekening zo groot mogelijk moet zijn. De aanbevelingen luiden dan ook als volgt:

- a. het gehanteerde rendementspercentage (IRR en yield) moet gebaseerd zijn op de markt. De onderbouwing moet ingaan op:
 - algemene Onroerende Zaak risico's;
 - specifieke projectrisico's;
 Deze risico's dienen zoveel mogelijk gekwantificeerd te worden.
- b. de markthuurlen moet worden onderbouwd aan de hand van de markt(evidence). Indien te weinig evidence aanwezig is, dient anderszins de markthuurlen beargumenteerd te worden. (zie uitvoeringsrichtlijn G)
- c. de opbouw van het bruto netto traject moet inzichtelijk zijn. De diverse kosten dienen te worden uitgesplitst (vaste en variabele kosten, en met name instandhoudingskosten-)

houd); (zie uitvoeringsrichtlijn B).

- d. de geactiveerde uitgaven – tussentijdse investeringen moeten geëxpliciteerd worden;
- e. alle zaken die wezenlijke invloed hebben op de taxatie-uitkomst moeten worden aangegeven (achterstallig onderhoud, renovatie/upgrading etc.);
- f. standaard definities (zoals aangegeven in de aparte definitielijst) moeten zoveel mogelijk worden gehanteerd.

7. Uitvoeringsrichtlijnen voor de bepaling van de Marktwaaarde in verhuurde staat voor commercieel vastgoed

De Stichting ROZ–Vastgoedindex heeft besloten om zowel in geval van hantering van de *Conventionele methode* als van de *CW-methode* de richtlijnen aan te geven waarbinnen de financiële onderbouwing moet plaatsvinden. Deze richtlijnen luiden als volgt:

A. Keuze van de methode

In het voorgaande is al duidelijk geworden dat de conventionele methode niet noodzakelijkerwijs rekening hoeft te houden met op korte termijn te verwachten grote uitgaven voor renovaties c.q. instandhoudingsonderhoud.

De richtlijn is dat:

Alleen de BAR/NAR-methode of de DCF-methode zijn toegestaan voor taxaties. Indien er gekozen is voor één van beide methoden dient er naar gestreefd te worden deze methode ook het volgende jaar te gebruiken. De DCF-methode heeft de voorkeur indien,

- a. er grote investerings-, renovatie- of instandhoudingsonderhoud uitgaven te verwachten zijn tussen nu en 5 jaar (meer dan 35% van de bruto huur op jaarbasis);**
- b. meer dan 50% van de huurcontracten binnen nu en 5 jaar aflopen en er, in het geval van winkels, geen sprake is van individuele winkels;**

Indien in deze gevallen toch de BAR/NAR-methode wordt toegepast dient deze vergezeld te gaan met een uitgebreide toelichting.

B. Exploitatiekosten en –opbrengsten

Normaliter worden door de taxateur marktconforme inschattingen gemaakt met betrekking tot de exploitatiekosten en –opbrengsten. Het gaat dan om een gemiddeld patroon (op jaarbasis) van bijvoorbeeld onderhoudsuitgaven. Deze inschattingen moeten goed zijn onderbouwd, met name voor wat betreft markthuurontwikkeling en leegstandsinschatting.

De richtlijn is dat de taxateur van alle kosten en opbrengsten, zoals opgenomen in Inputform 2 + 3, een inschatting maakt en eventueel aanvult met nog niet genoemde categorieën kosten of opbrengsten. De inschatting dient gebaseerd te zijn op een gemiddelde van tenminste 5 jaar vooruit.

C. Netto (yield)

De netto yield is het percentage dat in de taxatie is gebruikt om de bruto kapitaalswaarde te berekenen. (zie raamwerk opzet BAR/NAR–taxatie).

De vaststelling hiervan wordt als typische verantwoordelijkheid van de taxateurs gezien. De onafhankelijkheid zou bovendien in het geding zijn, wanneer opdrachtgevers yields gaan voorschrijven. **De richtlijn is dat een inzichtelijke onderbouwing**

van de yield moet worden gegeven. Dit geldt eveneens voor interne taxaties. Tevens dient te worden aangegeven welke yield voorgaand jaar van toepassing was. Wijzigingen dienen gemotiveerd te worden aan de hand van gewijzigde marktomstandigheden, dan wel gewijzigde inzichten op het projectniveau.

- D. De opbouw van de IRR (vereiste rendement/disconteringsvoet voor de DCF-methode)
De taxateurs die de contante waarde methode hanteren, gaan uit van een bepaalde opbouw van het vereiste rendement. Doorgaans wordt dit opgebouwd uit het effectieve rendement op staatsleningen plus een opslag, wisselend per onroerend-goedcategorie en een object-specifiek risico.

De richtlijn is dat een inzichtelijke onderbouwing moet worden gegeven bij de opbouw van het gekozen IRR-percentage (disconteringsvoet voor de DCF-methode). Expliciet dient daarbij te worden vermeld, het gekozen percentage waarmee de cashflows contant worden gemaakt, de periode (minimaal 10 jaar) en het rendementspercentage dat ten grondslag ligt aan de berekening van de eindwaarde.

Het totaal moet een rendementspercentage zijn waarvan aannemelijk gemaakt kan worden dat de gevraagde rendementen zijn van de beleggers in die niche voor die soort onroerend goed.

- E. Rentevoet voor correctieposten bij de conventionele methode.

De rentevoet die hiervoor wordt gekozen verschilt nogal. Sommige taxateurs kiezen het gekozen netto rendementspercentage anderen de rente op kort geld.

Het door de Stichting ROZ-Vastgoedindex voor de index van 1994 voorgeschreven disconteringspercentage voor correctieposten bij BAR/NAR-taxaties is 7,0 procent.

Toelichting:

Het percentage is voorgeschreven om grote verschillen in de gehanteerde percentages te voorkomen. Om onderschatting van de correctieposten te voorkomen is gekozen voor een niet al te hoog percentage van 7%. Dit percentage komt ongeveer overeen met de rente op een staatslening met een looptijd van 3 jaar per ultimo 1994. De afwijking van de contante waarde, berekend tegen een constante 7 procent ten opzichte van een percentage gerelateerd aan de geld- en kapitaalmarkt, is voor bedragen in de eerste 5 jaar minder dan 2% en in het tiende jaar maximaal 6,4 procent. Deze laatste afwijking is minder dan verschuiving van de kasstroom van de correctiepost met 1 jaar tot gevolg zou hebben (bijv. van jaar 8,5 naar 9,5 $(535 - 494) / 535 = \pm 8\%$).

Berekening contante waarde f 1.000,-

looptijd	rentecurve ult. 1994 %	tijd	contante waarde %	contante waarde 7%	B/A	absolute fout
			A	B		
3 MND	5,28%	0,5	975	967	99,2%	-0,31%
1-2 jr.	6,01%	1,5	916	903	98,6%	-1,38%
2-3 jr.	6,89%	2,5	847	844	99,7%	-0,26%
3-4 jr.	7,27%	3,5	782	789	100,9%	0,39%
4-5 jr.	7,32%	4,5	728	738	101,4%	1,35%
5-6 jr.	7,51%	5,5	671	689	102,6%	2,55%
6-7 jr.	7,54%	6,5	623	644	103,3%	3,33%
7-8 jr.	7,58%	7,5	578	602	104,1%	4,14%
8-9 jr.	7,63%	8,5	535	563	105,1%	5,12%
9-10 jr.	7,70%	9,5	494	526	106,4%	6,39%

F. Leegstand

Bij de conventionele methode is het mogelijk om leegstand als kosten in het bruto/netto traject mee te nemen en ook als (contant gemaakte) correctiepost na de waardebepaling. Het is noodzakelijk gebleken om hierin enige uniformiteit aan te brengen.

De richtlijn luidt voor de diverse soorten leegstand als volgt:

- a. **feitelijke leegstand is een cashflow item en heeft als zodanig voor de taxateur alleen informatieve waarde bij de oordeelsvorming.**
- b. **structurele leegstand wordt opgenomen in het bruto/netto traject. Het betreft hier leegstand t.g.v. markttechnische omstandigheden. Dit kan zowel gelden voor de markt als geheel (structureel overaanbod) als voor het gebouw in kwestie (moeilijk verhuurbaar door veroudering, lokatie e.d.).**
- c. **mutatieleegstand**
 - c1 **éénmalig bij vertrek van grote huurder**
In dat geval is het een (contant gemaakte) correctiepost na de waardebepaling
 - c2 **voortdurend bij bijvoorbeeld een kantoor met veel huurders waar altijd wel wat leegstaat. Dan opnemen in het bruto/netto traject.**
- d. **aanloopleegstand**
Dit doet zich voor na gereedkomen van een gebouw dat niet geheel is voorverhuurd. Tot twee jaar na de oplevering kan dit als correctiepost na de waardebepaling worden meegenomen, daarna wordt het structureel (zie b.).

G. Vergelijkbare transacties

In taxatierapporten worden soms wel en soms geen vergelijkbare transacties opgevoerd. Voor kleine marktgebieden of in het geval van geringe beleggingsactiviteiten kan dit een probleem zijn. Toch moeten er aanknopingspunten worden gezocht. De

richtlijn is dat minimaal drie referentietransacties worden opgegeven voor zowel de markthuren (per m²) als de yield. Van deze referentietransacties dient onderbouwd te worden dat dit vergelijkbare transacties zijn.

In het geval van een kleine markt of geringe activiteit mag ook gebruik gemaakt worden van transacties in vergelijkbare steden of transacties uit het verleden (maximaal drie jaar terug met toelichting).

Verwijzing naar marktrapporten worden, evenals referenties/transacties uit de eigen portefeuille, ook als referentie geaccepteerd (mits er aandacht wordt besteed aan vergelijkbaarheid van het marktbeeld en het te taxeren object).

H. Inflatie

Taxateurs maken gebruik van veelal verschillende bronnen en dit leidt tot grote inconsistentie (soms 50% verschil in inflatie inschatting).

De richtlijn is dat dit percentage wordt voorgeschreven door de Stichting ROZ-Vastgoedindex. Dit voorgeschreven percentage is gelijk aan het 10 jaars inflatie scenario van het Centraal Plan Bureau. Concern richtlijnen zijn ook toegestaan.

8. Aanvullende uitvoeringsrichtlijnen voor de bepaling van de Marktwaaarde voor woningen

Alhoewel er veel overeenkomsten zijn met de richtlijnen voor kantoren en winkelcentra, blijken er toch een aantal duidelijke verschillen te bestaan.

A. Taxaties

Uitgangspunt van de ROZ-taxatiewaarde blijft de waarde in verhuurde staat: het bedrag dat de onroerende zaken bij onderhandse verkoop naar schatting zal opbrengen nadat de verkoper de onroerende zaak na de beste voorbereiding op de gebruikelijke wijze in de markt heeft aangeboden waarbij de koper de onroerende zaken aanvaardt onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten met alle daaraan verbonden rechten en plichten.

Waardebegrippen

Bij woningen doet zich het fenomeen voor dat de leegwaarde hoger is dan de waarde in verhuurde staat. In feite is er sprake van een viertal waardebegrippen:

– Marktwaaarde in verhuurde staat.

Deze waarde wordt mede vastgesteld op basis van een markttechnische rendementseis zonder rekening te houden met eventuele vermogenswinsten c.q. – verliezen bij verkoop. Daardoor zal de waarde wat theoretisch zijn en bovendien aan de veilige kant. De taxatie op deze basis sluit onvoldoende aan bij de waarde in het economisch verkeer en kan dus geen dienst doen als basis voor de ROZ-index. Een transactie zal tot stand komen op basis van alle potentiële kasstromen en niet alleen op basis van de huurinkomsten.

- Complexgewijze verkoop aan een derde.

Hier wordt bedoeld de hoogste prijs welke een marktpartij zou willen geven waarbij doorgaans de effecten van individuele verkoop van de woningen worden meegenomen. Doorgaans wordt hierbij afhankelijk van de mutatiegraad, huizenprijsontwikkeling, rente en verkoopmogelijkheden aan zittende huurders het tempo van de te realiseren vermogenswinsten bepaald.

De contante waarde van al deze opbrengsten wordt vervolgens gehanteerd om de huidige waarde vast te stellen.

Dit soort calculaties wordt meestal uitgevoerd door marktpartijen die woningen complexgewijs aankopen van o.a. institutionele beleggers om deze vervolgens individueel door te verkopen. De markt voor deze transacties beperkt zich doorgaans tot woningcomplexen die al wat ouder zijn (minstens 15 tot 20 jaar oud).

Vroeger was hier toch een regelmatige handel in, zodat er sprake was van een redelijke mate van market-evidence c.q. referentie-projecten. De laatste tijd is de trend onder beleggers meer om de individuele verkoop zelf dan wel via bemiddelaars ter hand te nemen. De spectaculaire stijging in de huizenprijzen is daar een belangrijke reden voor. Door de belaste economische overdracht is deze vorm prijstechnisch minder aantrekkelijk geworden. Hoewel de omschrijving dicht aansluit bij de uitgangspunten van de ROZ-taxaties is waarschijnlijk de market evidence een probleem.

- "Zelf uitponden".

Zoals hierboven gesteld is de trend meer en meer om wanneer een belegger besluit een project af te stoten hij vervolgens zelf of via een bemiddelaar de individuele verkoop ter hand neemt. In feite is dit de waarde in verhuurde staat waarbij bestaande kasstromen (=huurinkomsten) en potentiële kasstromen (vermogenswinsten), naarmate deze gerealiseerd zouden kunnen worden, in aanmerking worden genomen.

Dit houdt in dat naarmate market-evidence aanwezig is, de door derden gehanteerde parameters gebruikt kunnen worden (*conform Complexgewijze verkoop aan derde*) en indien deze gegevens onvoldoende aanwezig zijn de deelnemers zelf de genoemde parameters zullen moeten schatten en zelf een disconteringsvoet moeten vaststellen die voldoende recht doet aan afzet- en prijs-risico's.

Doorgaans ligt aan deze beslissing een DCF (discounted cashflow) model ten grondslag. Als belangrijkste parameters worden daarin meegenomen:

- de disconto-voet;
- de gemiddelde mutatiegraad;
- totale leegwaarde, eventueel per woning uitgesplitst;
- aanname huurgroei;
- exit yield en markthuur in jaar 10.

Dit sluit aan op de wijze waarop met het DCF-model wordt omgegaan bij commercieel onroerend goed.

In principe worden dezelfde parameters gehanteerd die een "derde" zal gebruiken onder *Complexgewijze verkoop aan een derde*, waardoor theoretisch ten opzichte

van *Complexgewijze verkoop aan een derde* geen grote verschillen mogen ontstaan. Beperkte verschillen kunnen ontstaan doordat partijen verschillende risico-opslagen hanteren en door factoren als de mate van specialisatie, schaalgrootte etc.

– Leegwaarde

Dit is de waarde welke door de NVM worden verstrekt m.b.t. de vrije verkoopwaarde van verkochte woningen. Het in opdracht van NVM door TNO vervaardigde softwarepakket Taxus met de daarbij behorende NVM database kan hierbij goede diensten bewijzen. Omdat de ROZ-taxatie uitgaat van verkoop in verhuurde staat komt deze waarde niet in aanmerking als basis voor de ROZ-taxatie. Het is wel een parameter bij de berekening van de ROZ-waarde. Bovendien kunnen de uitkomsten van de taxaties tegen deze waarde worden afgezet hetgeen een indicatie geeft ten aanzien van de plausibiliteit van de uitkomsten.

De richtlijn luidt om uit te gaan van de waarde op basis van complexgewijze verkoop aan een derde.

B. Markthuur versus feitelijke huur

De meeste woning-taxateurs hanteren als uitgangspunt de feitelijke huur en niet de markthuur als argument dat de markthuur niet snel bereikt kan worden door de huurbescherming. Vaak stijgt de markthuur nl. sneller dan de trendmatige huurverhoging, waardoor huurders relatief goedkoper wonen dan markttechnisch haalbaar zou zijn. Hoewel afwijkend van het uitgangspunt bij commercieel onroerend goed, sluit deze benadering goed aan bij de feitelijke kasstromen en wordt daarom in de ROZ-taxatie gehandhaafd.

De richtlijn is om uit te gaan van de feitelijke huur bij de taxatie en niet van de markthuur.

C. Subsidies

Met name gaat het hier om de DKPH-subsidies aangezien de overige subsidies of niet meer bestaan danwel de termijn afgelopen is.

Voorgesteld wordt hierop de zogenaamde minimum variant bij de bruteringsoperatie te hanteren op basis van de parameters zoals tussen Rijk en Corporaties afgesproken zijn.

Het programma van de heer Schröder (Abp-woningfonds) waarbij de contante waarde van de toekomstige subsidies wordt bepaald, is hiervoor het meest geschikt en is al bekend bij een aantal grote institutionele beleggers.

De richtlijn is om de subsidie per complex apart vast te stellen op basis van de contante waarde. De waarde van het onroerend goed en de toekomstige contant gemaakte subsidie-rechten worden in totaal als taxatiewaarde aan IPD opgegeven.

Toelichting op 8A:

De performance-meting gaat uit van: de waarde in verhuurde staat waarbij bestaande kasstromen (huurstromen) en potentiële kasstromen (vermogenswinsten), naarmate deze gerealiseerd zouden kunnen worden, in aanmerking worden genomen.

Deze definitie sluit zowel de "complexgewijze verkoop aan een derde", "zelf uitponden" als de "beleggingswaarde" in. Hiertoe staan analoog aan de waardering van het commercieel onroerend goed twee methoden ter beschikking:

- de directe methode: gebaseerd op verkopen in zijn geheel aan een derden van soortgelijke complexen;
- de indirecte methode: gebaseerd op een eigen berekening waarbij dezelfde parameters een rol spelen die professionele uitponders hanteren, en indien de leegwaarde lager is dan de waarde in verhuurde staat uitgegaan wordt van voortgezette verhuur.

Essentie is dat "complexgewijze verkoop aan een derde" en het "zelf uitponden" model bij een juiste hantering theoretisch slechts geringe verschillen laat zien.

De directe methode sluit het beste aan bij de definitie van open marktwaarde zoals gehanteerd door de commissie.

Een probleem bij de directe methode of "complex gewijze verkoop aan een derde" is dat niet altijd transacties van soortgelijke projecten voor handen zijn, waarbij terug moet worden gevallen op de indirecte methode.

De indirecte methode heeft als bezwaar dat zelf aannamen moeten worden gedaan (à het commercieel onroerend goed) en dat de te hanteren disconteringsvoet voldoende opgehoogd moet worden vanwege het prijs en afzetrisico van de uit te ponden woningen.

De commissie heeft de keus tussen de twee methoden in principe opengelaten, omdat (theoretisch) beide methoden tot een ongeveer gelijke waarde moeten leiden.

Het blijkt nu echter dat er een voorkeur bestaat voor het kiezen van één methode en wel de complexgewijze verkoop aan een derde als uitgangspunt voor de waardering.

Uitgangspunt is de complexgewijze verkoop aan een derde. Dit zal in veel gevallen tot gevolg hebben dat op basis van market evidence alleen een verhouding tussen bruto huur en waarde bekend zal zijn (zoveel maal de huur).

Aan de taxateur wordt overgelaten om een nadere analyse te maken op basis van een discounted cashflow model. Dit is vooral van belang wanneer market evidence zou ontbreken.

WET WOZ - WOZU? WOHIN?

DE ARBITRAIRE GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE IN THEORIE EN PRAKTIJK

Erratum (de dato 7 september 1998) **scriptie**:

Storend foutje op bladzijde 13, vierde alinea: 'onroerend¹⁶' moet - uiteraard - 'roerend¹⁶' zijn.

Mr. John F. Kastelein
Zwanendaal 8
2914 ET Nieuwerkerk aan den IJssel
Tel.: (0180) 31 74 39

BEGRIPPENLIJST

Waarde in het economische verkeer (WEV) Wet WOZ Art. 17, tweede lid.

De waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin het zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.

Waarde in het economische verkeer (WEV) Wet op de Vpb 1969/IB 1964/VB 1964 Jurisprudentie (BNB 1969/63).

Voor zaken, waarin geregeld handel wordt gedreven, is de 'waarde in het economisch verkeer' in het algemeen gelijk aan de prijs, welke bij aanbidding ten verkoop op de meest geschikte wijze na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde zou zijn besteed.

Benuttingswaarde Wet WOZ Art. 4, derde lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

Bij de berekening van de vervangingswaarde voor kerkgebouwen en andere onroerende zaken met cultuurhistorische betekenis wordt een zodanige factor voor functionele veroudering toegepast dat de waarde overeenkomt met de benuttingswaarde van die onroerende zaak. Voor deze zaken is dat de waarde van een zaak die voor de eigenaar hetzelfde nut oplevert. Bij de bepaling van dat nut moet bij niet-vrijgestelde kerkgebouwen die in cultureel-historisch en esthetisch opzicht waardevol zijn, dat aspect, dat voor de eigenaar geen in geld uit te drukken waarde heeft, buiten beschouwing blijven (BNB 1996/250).

Vervangingswaarde Wet WOZ Artikel 17, derde lid.

Bij de berekening van de vervangingswaarde, zijnde technisch identieke vervanging, wordt rekening gehouden met:
de aard en de bestemming van de onroerende zaak;
de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.

Gecorrigeerde vervangingswaarde (GCVW) Wet WOZ Art. 4, tweede lid, Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling.

De waarde van de grond wordt bepaald door middel van een vergelijkingsmethode, rekening houdend met de bestemming van de onroerende zaak. De waarde van de opstal wordt gesteld op de kosten die herbouw van een identiek object zou vergen, gecorrigeerd met een factor wegens technische veroudering gebaseerd op de verstreken en de resterende gebruiksduur en met inachtneming van de restwaarde. Tevens wordt de waarde gecorrigeerd met een factor wegens functionele veroudering gebaseerd op economische veroudering, verouderde bouwwijze, ondoelmatigheid en excessieve gebruikskosten.

Vervangingswaarde Wet op de Vpb 1969/IB 1964.

Niet van toepassing. Op bedrijfsmiddelen wordt afgeschreven over de historische kostprijs of wordt afgeschreven tot op de lagere bedrijfswaarde.

Vervangingswaarde Besluit waardering activa Art. 2.

Onder de vervangingswaarde wordt verstaan het bedrag dat nodig zou zijn om in de plaats van een goed dat bij de bedrijfsuitoefening is of wordt gebruikt, verbruikt of voortgebracht, een ander goed te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft.

Bedrijfswaarde Wet WOZ Art. 4, vierde lid, van de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.

Bij de berekening van de vervangingswaarde voor bedrijfsmatig gebruikte onroerende zaken wordt een zodanige factor voor functionele veroudering toegepast dat de waarde overeenkomt met de bedrijfswaarde van die onroerende zaak, rekening houdend met de economische situatie in de desbetreffende branche of bedrijfstak.

De Hoge Raad heeft het begrip bedrijfswaarde in BNB 1992/298 voor in de commerciële sfeer gebezigde onroerende zaken voor de OZB omschreven als 'de waarde die de onroerende zaak in economische zin voor de huidige eigenaar vertegenwoordigt.'

Bedrijfswaarde Wet op de Vpb 1969/IB 1964 Jurisprudentie BNB 1987/187; 1989/150.

De bedrijfswaarde is de waarde, welke een verkrijger bij overneming van de gehele onderneming, zou toekennen aan het afzonderlijke activum, indien hij zou uitgaan van de overnemingswaarde van het geheel en voornemens zou zijn de uitoefening van de onderneming voort te zetten. In deze omschrijving is uitgegaan van het going concern beginsel, zoals dat is neergelegd in artikel 2:384, derde lid van BW.

Bedrijfswaarde Besluit waardering activa Art. 3.

Onder bedrijfswaarde moet de waarde worden verstaan ten tijde van de waardering, van het aan een goed of samenstel van goederen toe te rekenen deel van de netto-omzet die kan worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf waartoe het dient of is bestemd.

