

WEGWIJS IN WOZ EN LOKALE HEFFINGEN VOOR GOLFBANEN

- *Waardering Onroerende Zaken*
- *Gemeentelijke heffingen*
- *Stappenplannen en conceptbezwaarschriften*



INHOUD

1	INLEIDING	4
DEEL I: WAARDERING ONROERENDE ZAKEN		
2	WOZ-WAARDE	5
2.1	De WOZ-beschikking	5
2.2	Heffingen over de WOZ-waarde	5
3	INFORMATIEVERZOEKEN	7
3.1	Gemeentelijk verzoek om informatie	7
3.2	Het opvragen van taxatieverslagen	7
3.3	Wet openbaarheid van bestuur	8
4	WAARDERINGSMETHODEN	9
4.1	Gecorrigeerde vervangingswaarde	9
5	WAARDE IN HET ECONOMISCH VERKEER	13
5.1	Vergelijkingsmethode	13
5.2	Huurwaardekapitalisatiemethode	13
5.3	Discounted-cashflow-methode	14
6	VRIJSTELLINGEN	15
6.1	Vrijstelling voor Natuurschoonwetlandgoederen	15
6.2	Vrijstelling voor natuurterreinen	15
6.3	Vrijstelling voor openbare land- en waterwegen	16
7	OMZETBELASTING	17
8	WAARDEDRIKKENDE INVLOEDEN	18
9.	BEZWAARPROCEDURE	19
9.1	Wanneer kunt u bezwaar maken	19
9.2	Het maken van bezwaar	19
9.3	Horen van de belanghebbende	20
9.4	Motiveren bezwaarschrift	20
9.5	Bewijslast	20
9.6	Ambtshalve vermindering aanslagen gemeentelijke heffingen bij verlaging WOZ-waarde	20
10	BEROEP BIJ DE RECHTER	21

DEEL II: BELASTINGAANSLAGEN

11	ONROERENDEZAAKBELASTINGEN	22
11.1	OZB-vrijstellingen	22
12	GEMEENTELIJKE HEFFINGEN	23
12.1	Rioolheffing	23
12.2	Reinigingsrechten	23
12.3	Reclamebelasting	24
12.4	Precariobelasting	24
12.5	Overige gemeentelijke heffingen	24
13	WATERSYSTEEMHEFFING EN WEGENHEFFING	25
13.1	Watersysteemheffing gebouwd	25
13.2	Watersysteemheffing ongebouwd	25
13.3	Wegenheffing	25
14	VENNOOTSCHAPSBELASTING	26
	STAPPENPLAN: BEZWAAR EN BEROEP TEGEN DE WOZ-WAARDE	27
	STAPPENPLAN: BEZWAAR EN BEROEP TEGEN REINIGINGSRECHTEN	29
	STAPPENPLAN: BEZWAAR EN BEROEP TEGEN RECLAMEBELASTING	30
	STAPPENPLAN: BEZWAAR EN BEROEP TEGEN PRECARIOBELASTING	31
	BRONNEN	32
	BIJLAGE 1: BELANG VAN DE WOZ-WAARDE	34
	BIJLAGE 2: VOORBEELDBEREKENING GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE	35
	BIJLAGE 3: VOORBEELDBEREKENING DISCOUNTED-CASHFLOW-METHODE	36
	BIJLAGE 4: CONCEPT PRO-FORMABEZWAARSCHRIFT	37
	BIJLAGE 5: CONCEPT MOTIVERING BEZWAARSCHRIFT	38
	BIJLAGE 6: PRO-FORMABEROEPSCHRIFT	44

1 INLEIDING

De Koninklijke Nederlandse Golf Federatie (hierna NGF) zet zich in ten behoeve van alle amateurgolfspelers in Nederland en houdt zich bezig met de ontwikkeling van golf in Nederland. De NGF werkt samen met ruim 250 golfclubs en golfbaanexploitanten. Deze golfbaanexploitanten ontvangen jaarlijks een of meerdere WOZ-beschikkingen en aanslag(en) van de gemeente en het waterschap.

Dit handboek biedt handvatten om een eerste oordeel te vormen over de WOZ-beschikkingen en aanslagen en informatie over de belangrijkste voorschriften en termijnen. Het is verstandig om bij onregelmatigheden juridisch advies in te winnen.

Voorbehoud

In overleg met de NGF komen in dit handboek de voor golfbanen meest van belang zijnde onderwerpen met betrekking tot de WOZ en lokale heffingen aan bod. Dit handboek is gebaseerd op algemene problematiek voor golfbanen en probeert een handreiking te zijn voor de praktijk. Het handboek biedt geen pasklare oplossingen, daarvoor zijn de feiten en omstandigheden van iedere golfbaan te specifiek. Bij twijfel wordt geadviseerd om juridisch advies in te winnen.

Toelichting bij tweede uitgave

Dit handboek is opgesteld in 2012. In 2016 is deel I aangepast aan de ontwikkelingen in wetgeving en jurisprudentie.

Leeswijzer

Wij hebben getracht met dit handboek de theorie samen te voegen met de praktijk.

- In de hoofdtekst vindt u het theoretisch kader.
- Wanneer wij praktische informatie geven, is dit op een blauwe achtergrond gezet.
- Tips zijn gecursiveerd.

DEEL I: WAARDERING ONROERENDE ZAKEN

2 WOZ-WAARDE

De Wet waardering onroerende zaken (hierna Wet WOZ) is een wettelijke regeling voor de waardering van onroerende zaken. De gemeente stelt de WOZ-waarde van alle onroerende zaken binnen de eigen gemeente vast. Gemeenten, waterschappen en de Rijksbelastingdienst gaan bij het opleggen van bepaalde aanslagen uit van deze WOZ-waarde.

2.1 DE WOZ-BESCHIKKING

De beschikking wordt meestal binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar genomen. De beschikking bevat de volgende onderdelen:

- dagtekening;
- de naam, het adres en de woon- of vestigingsplaats van degene te wiens aanzien de beschikking wordt genomen;
- een aanduiding van de onroerende zaak;
- de aan de onroerende zaak toegekende waarde;
- de waardepeildatum;
- het kalenderjaar waarvoor de beschikking geldt.

2.2 HEFFINGEN OVER DE WOZ-WAARDE

Uit onderstaand schema blijkt waarvoor de WOZ-waarde met name gebruikt wordt. Zie bijlage 1 voor een toelichting hierop.

Gemeente	Onroerendezaakbelasting eigenaren Onroerendezaakbelasting gebruikers <i>en mogelijk ook voor:</i> Rioolheffing Reclamebelasting Heffing i.v.m. bedrijfsinvesteringszones Overige
Waterschap	Watersysteemheffing en wegenheffing
Belastingdienst	Inkomstenbelasting Vennootschapsbelasting Erf- en schenkingsbelasting Verhuurderheffing Energiebelasting (objectafbakening) Belasting op Leidingwater (objectafbakening)

WOZ WAARDERING GOLFBANEN

Golfbanen worden jaarlijks betrokken in de WOZ-waardering. Voor golfbaanexploitanten is de WOZ-waarde in ieder geval van belang voor:

- hoogte van de OZB voor eigenaren van golfbanen;
- hoogte van de OZB voor gebruikers van golfbanen;
- hoogte van de watersysteemheffing gebouwd;
- hoogte van de vennootschapsbelasting, voor afschrijving van bedrijfsgebouwen.

De WOZ-waarde kan, afhankelijk van de tariefbasing van de gemeente, tevens van belang zijn voor bijvoorbeeld:

- hoogte van de rioolheffing;
- hoogte van de reclamebelasting;
- hoogte van de heffing van bedrijveninvesteringszones.

TIP *Indien de gemeente besluit de WOZ-waarde te verminderen, dienen de instanties de aanslagen waar de WOZ-waarde als heffingsmaatstaf voor dient tevens te verminderen. Dit kan tot forse besparingen op (lokale) belastingen leiden.*

3 INFORMATIEVERZOEKEN

3.1 GEMEENTELIJK VERZOEK OM INFORMATIE

Om een correcte WOZ-waarde vast te stellen, zal de gemeente over de juiste informatie moeten beschikken. Een gemeente kan informatie over een WOZ-object verkrijgen op grond van:

- besluit gegevensverstrekking Wet WOZ;
- opnames ter plaatse;
- inlichtingenformulieren gecorrigeerde vervangingswaarde of huurwaardekapitalisatiemethode;
- Artikel 47 e.v. Algemene wet rijksbelastingen.

Aan het niet voldoen aan de informatieverplichtingen kunnen voor belanghebbenden sancties worden verbonden, zoals omkeringbewijslast, boetes en gevangenisstraf.

WELKE INFORMATIE WIL EEN GEMEENTE GRAAG VAN U VERKRIJGEN:

- kenmerken van de golfbaan (bouwjaar, oppervlakte, soort baan, aantal holes, tees, clubhuis m³);
- eventuele koopcontracten (aankoop grond);
- eventuele huurcontracten;
- eigendomsverhoudingen;
- inventarisatiekosten;
- overzicht van materiële vaste activa;
- bedrijfsresultaten;
- plattegrond;
- enzovoorts.

De informatie dient u aan de gemeente te verstrekken.

3.2 HET OPVRAGEN VAN TAXATIEVERSLAGEN

Iedereen die een WOZ-beschikking ontvangt, kan de gemeente verzoeken om een taxatieverslag. Op het verslag staat de onderbouwing van de vastgestelde waarde.

Het doel van taxatieverslagen is om inzicht te geven in de opbouw van de vastgestelde WOZ-waarde. Om het taxatieverslag te kunnen beoordelen, dienen de volgende gegevens op het taxatieverslag te staan:

- het adres;
- waardepeildatum;
- toestandsdatum;
- de WOZ-waarde;
- de kadastrale gegevens en oppervlakte;
- het soort object;
- het bouwjaar/de bouwjaren;

- de inhoud of oppervlakte van de opstallen;
- bijzondere kenmerken die van belang zijn voor de waardebeoordeling;
- onderbouwing van de waarde van het object (zie hierna onder hoofdstuk 4 e.v.) door het weergeven van de opbouw van de taxatie (herbouwwaarde en correctiefactoren óf vergelijkingsmethode, huurwaardekapitalisatiemethode of discounted-cashflow-methode).

Daarnaast is het mogelijk de WOZ-waarde van andere golfbanen binnen dezelfde gemeente op te vragen. De aanvrager heeft daarbij helaas geen recht op de aan deze WOZ-waarden ten grondslag liggende taxatieverslagen.

3.3 WET OPENBAARHEID VAN BESTUUR

Uiteraard kunnen door u andere gegevens worden opgevraagd op basis van de Wet openbaarheid van bestuur.

4 WAARDERINGSMETHODEN

Er zijn twee waarderingmethoden, namelijk de waarde in het economisch verkeer en de gecorrigeerde vervangingswaarde. De hoogste van de twee waarden geldt.

Golfbanen worden over het algemeen gewaardeerd via de methode van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Volgens de Taxatiewijzer Sport, DEEL 18, van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zijn golfbanen naast de gecorrigeerde vervangingswaardemethode ook te waarderen met behulp van de discounted-cashflow-methode. De discounted-cashflow-methode leidt tot een waarde in het economisch verkeer. De discounted-cashflow-methode wordt besproken in hoofdstuk 5.

TIP *Om de WOZ-waarde van de golfbanen globaal te controleren kan de Taxatiewijzer Sport, DEEL 18, als leidraad dienen. De Taxatiewijzer Sport is te raadplegen via www.wozinformatie.nl. Veel gemeenten maken hier ook gebruik van. Let wel, het is voor gemeenten en voor u niet verplicht om de taxatiewijzer te gebruiken. De gemeente kan van de taxatiewijzer afwijken, maar ook u kunt aannemelijk maken dat van de taxatiewijzer afgeweken dient te worden. De taxatiewijzers worden door de rechterlijke macht steeds vaker niet gevolgd, met name doordat gemeenten de aan de taxatiewijzer ten grondslag liggende cijfers en correcties niet inzichtelijk kunnen maken.*

4.1 GECORRIGEERDE VERVANGINGSWAARDE

De gecorrigeerde vervangingswaarde van een onroerende zaak wordt bepaald door uit te gaan van de vervangingswaarde (herbouwwaarde) van de opstal die wordt gecorrigeerd voor de technische en functionele veroudering. Bij de waardering van de gronden wordt onderscheid gemaakt tussen de drivingrange, holes en overige grond. Zowel de opstallen (bijvoorbeeld het clubhuis), de drivingrange, de holes, als de overige grond dienen gewaardeerd te worden op basis van de ten aanzien van het betreffende deelobject beschikbare gegevens. De waarden van de verschillende delen worden bij elkaar opgeteld om tot de totale gecorrigeerde vervangingswaarde van de golfbaan te komen.

4.1.1 Vervangingswaarde opstal

De actuele vervangingswaarde kan worden bepaald door uit te gaan van de historische investeringskosten (zodanig deze te indexeren) of via norminvesteringskosten. De Taxatiewijzer Sport bevat een aantal norminvesteringskosten, alsmede een schema met de BDB-index Utiliteitsbouw (2003 = 100). Let wel jurisprudentie heeft in een aantal procedures het op de taxatiewijzers gebaseerde indexatie van de investeringskosten verworpen. Een controle van het indexatiecijfer is derhalve van belang. In de Taxatiewijzer Sport wordt tevens de minimale, het gemiddelde en de maximale vervangingswaarde per m² vermeld.

4.1.2 Technische correctie

De vervangingswaarde van de opstal dient technisch te worden gecorrigeerd als de opstal 1 jaar of ouder is. Bij de correctie vanwege technische veroudering (zoals slijtage) dient het afschrijvingspercentage te worden bepaald voor de afzonderlijke onderdelen van een gebouw op grond van:

- de levensduur;
- de resterende levensduur (uitgaande van de waardepeildatum);
- de restwaarde van het object;

- de eventueel verlengde levensduur na renovatie).

In de Taxatiewijzer Sport wordt de minimaal en maximaal te hanteren levensduur en de minimaal en maximaal te hanteren restwaarde vermeld. Afwijken van de taxatiewijzer is mogelijk. Wanneer de levensduur verstrijkt, hanteren gemeenten vaak een verlengde levensduur. Hierdoor wordt aan het einde van de levensduur nimmer de restwaarde bereikt. Verschillende gerechtelijke instanties hebben geoordeeld dat dit geen geoorloofde werkwijze is. Aan het einde van de vooraf vastgestelde levensduur dient de restwaarde te worden bereikt, tenzij er in de tussentijd uitbreidingsinvesteringen hebben plaatsgevonden.

KERNGEGEVENS UIT DE TAXATIEWIJZER VOOR EEN GOLFCLUB VOOR BELASTINGJAAR 2016

- Een drivingrange heeft een gemiddelde vervangingswaarde van € 480 per m² exclusief btw.
- De levensduur van een drivingrange is tussen 30 en 50 jaar.
- Restwaarde driving range tussen 20% en 25%.
- Voor een goed gedraineerde green, tee en bunkers tezamen geldt een gemiddelde vervangingswaarde van circa € 119.000 per hole.
- Er staan diverse soorten clubhuizen in de Taxatiewijzer Sport.

NB Diverse rechterlijke instanties hebben recentelijke de taxatiewijzers ter zijde geschoven.

TIP *Een Excel-voorbeeld van een gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW) hebben wij voor u als bijlage 2 bijgevoegd.*

4.1.3 Functionele correctie

Bij de correctie vanwege functionele veroudering kan afwaardering plaatsvinden op grond van vier deelfactoren:

- economische veroudering, de huidige behoefte aan een specifieke onroerende zaak;
- verandering in bouwwijze: tegenwoordig kan wellicht met goedkopere materialen of op een goedkopere methode gebouwd worden;
- belemmering van de gebruiksmogelijkheden, wegens veranderende behoeften, bijvoorbeeld ten aanzien van ruimte, veiligheidseisen en routing;
- excessieve gebruikskosten, bijvoorbeeld extra stookkosten bij slechte isolatie, hoge onderhoudskosten en hoge personeelskosten.

VEEL VOORKOMENDE FUNCTIONELE CORRECTIES BIJ EEN GOLFCLUB

- **Economische veroudering:** structureel slechte rendementen in de bedrijfstak.
- **Bouwwijze:** indien de bouw niet meer overeenstemt met de manier waarop golfbanen tegenwoordig worden gebouwd. Of indien tegenwoordig met goedkopere materialen of meer efficiënt gebouwd kan worden.
- **Belemmering gebruik:** doordat bijvoorbeeld de indeling van het golfterrein niet optimaal is, het golfterrein te groot of te klein is gezien het ledental, indien geen uitbreidingsmogelijkheden zijn toegestaan

door de gemeente of indien niet meer voldaan wordt aan de huidige kwaliteitseisen of geen drainage-systeem aanwezig is.

- **Excessieve gebruikskosten:** bijvoorbeeld door hoge stookkosten bij slechte isolatie, hoge waterkosten door slecht werkende drainage of indien moet worden voldaan of het moeten voldoen aan extreme milieu-eisen. Ook kan worden gedacht aan veelvuldige vernieuwing van het gras.

4.1.4 Bedrijfswaarde

De bedrijfswaarde is de waarde die de onroerende zaak voor de eigenaar zelf heeft. Hierbij wordt rekening gehouden met de conjuncturele ontwikkelingen op de markt ofwel de economische omstandigheden. Door rekening te houden met de bedrijfswaarde in de functionele correctie kan er gelet op tegenvallende opbrengsten worden afgewaardeerd tot de indirecte opbrengstwaarde van de zaak. De Hoge Raad heeft in een arrest van 17 februari 1999 aangegeven: “De mogelijkheid om de zogenoemde gecorrigeerde vervangingswaarde van een onroerende zaak te bepalen op de bedrijfswaarde bestaat slechts voor onroerende zaken die commercieel worden geëxploiteerd. Alvorens te kunnen bepalen of bij het vaststellen van de gecorrigeerde vervangingswaarde van een object een factor voor functionele veroudering moet worden toegepast, dat de waarde overeenkomt met de bedrijfswaarde van het object, dient derhalve te worden vastgesteld dat de genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht het object commercieel exploiteert, dat wil zeggen uitsluitend om daarmee winst te behalen.”

Hof 's-Gravenhage heeft op 27 april 2005 bepaald: “Gelet op de relatie tussen de huurder van het object - die alle aandelen in het kapitaal van belanghebbende bezit - en belanghebbende, alsmede dat belanghebbende en de huurder zijn overeengekomen dat de huurprijs is vastgesteld op basis van een doorberekening van lasten, afschrijvingen en de kosten, acht het Hof het niet aannemelijk dat belanghebbende bij de exploitatie van het object streeft naar een optimaal rendement op de door haar gedane investering, gelijk een commerciële investeerder zou nastreven. Kennelijk is het streven van belanghebbende ten aanzien van het onderhavige object primair gericht op het in stand houden van het object. Belanghebbendes stelling dat de waarde van het object overeenkomt met de bedrijfswaarde wordt om die reden verworpen.”

Hof Den Haag heeft op 28 oktober 2015 geoordeeld dat niet de exploitatie van de onroerende zaak door de gebruiker beslissend is, maar de exploitatie door de eigenaar. Indien de eigenaar de zaak exploiteert met het uitsluitende doel daarmee winst te behalen, dan wordt de onroerende zaak gebezigd in de commerciële sfeer en geldt de bedrijfswaarde.

Derhalve moet ten eerste worden bewezen dat sprake is van een winststreven. Ten tweede dient de hoogte van de bedrijfswaarde te worden bepaald. Dat kan via een berekening of het overleggen van jaarrekeningen met de nadruk op verliezen en negatief eigen vermogen en het ontbreken van liquiditeit, terwijl er bovendien sprake is van slechte vooruitzichten.

4.1.5 Grondwaarde

Voor de grond wordt voor bepaling van de WOZ-waarde vaak uitgegaan van de uitgifteprijs die de gemeente hanteert op de waardepeildatum voor grond met dezelfde bestemming op een vergelijkbare locatie en met een vergelijkbare kavelgrootte. Bij de gemeente kunnen deze gronduitgifteprijsen worden opgevraagd. Daarbij is van belang dat gemeenten het uitgiftebeleid moeten kunnen staven met daadwerkelijk rond de waardepeildatum gerealiseerde grondtransacties van vergelijkbare omvang en bestemming. Deze gegevens zijn voor golfbanen niet altijd voor handen, aangezien er vaak maar één of enkele golfbanen binnen een gemeente liggen. Er kan evenwel ook gekeken worden naar grondtransacties van buiten de gemeente. De

rechtbank Breda bepaalde op 28 september 2011 over de grondwaarde van een golfbaan, dat in het geval er geen informatie over de uitgifteprijs voor handen is, de grondwaarde volgens de Taxatiewijzer Sport op circa twee maal de agrarische waarde voor grasland kan worden bepaald. De huidige Taxatiewijzer Sport gaat overigens uit van 1,5 keer de agrarische waarde van de grond. Ook deze waarden zijn bij de gemeente op te vragen. De rechtbank Breda bepaalde voorts dat door toepassing van de factor twee, de waarde van de kale grond wordt verhoogd met de kosten van bewerking. Omdat de taxatiewijzer er geen rekening mee houdt dat bij het bewerken van grond de kosten per vierkante meter afnemen naarmate de oppervlakte van het perceel groter wordt, achtte de rechtbank het in casu redelijk om uit te gaan van een factor 1,5 gelet op de aanzienlijke oppervlakte van de golfbaan en de vrij eenvoudige infrastructuur. In deze factor is volgens de rechtbank de aanleg van groenstroken en infrastructuur inbegrepen. De taxatiewijzer is niet duidelijk over de vraag wat tot die infrastructuur behoort. Uit het gegeven dat de taxatiewijzer aparte overzichten geeft van de waarden van de driving range en holes is volgens de rechtbank echter wel af te leiden dat die blijkbaar niet behoren tot de bedoelde infrastructuur. Met infrastructuur wordt in dit geval dan blijkbaar bedoeld de overige kosten van aanleg, zoals de waterpartijen en bunkers.

Dat geldt volgens de rechtbank echter alleen voor de ondergrond van de golfbaan en niet voor het omringen- de natuurterrein en de bosgrond die niet of nauwelijks bewerking hebben ondergaan. Gelet op deze uitspraak zou deze onbewerkte grond gewaardeerd kunnen worden als agrarische grond volgens de 'Taxatiewijzer Deel 20A, Grond bij agrarische objecten'.

Indien er sprake is van 'restgrond' zal deze grond op grond van jurisprudentie exclusief btw moeten worden gewaardeerd.

Ook is het van belang om bij de berekening van de grondwaarde rekening te houden met waardedrukkende invloeden als bodemverontreiniging. Dit wordt nader besproken in hoofdstuk 8.

WELKE ONDERVERDELING IN GROND WORDT ER NU EIGENLIJK GEMAAKT?

De prijs voor 1 hole moet worden gezien als de prijs van de gebouwde onderdelen, te weten de tee, bunker en de green. De rest (waardonder de green en de rough) moet worden getaxeerd als ongebouwd, tenzij deze gedraineerd zijn.

5 WAARDE IN HET ECONOMISCH VERKEER

Voor de berekening van de waarde van golfbanen kan worden uitgegaan van de waarde in het economisch verkeer. Theoretisch kan dit op grond van de vergelijkingsmethode, de huurwaardekapitalisatiemethode of de discounted-cashflow-methode. In de praktijk gebeurt de waardering van de waarde in het economisch verkeer van een golfbaan veelal op grond van de discounted-cashflow-methode.

5.1 VERGELIJKINGSMETHODE

De vergelijkingsmethode gaat uit van de verkoopprijs van andere (vergelijkbare) golfbanen. Die verkoopprijs wordt gecorrigeerd met de verschillen in oppervlakte, onderhoud, ligging, kwaliteit en uitstraling.

5.2 HUURWAARDEKAPITALISATIEMETHODE

Bij het waarderen van de waarde van het WOZ-object op grond van de waarde in het economisch verkeer, moet rekening worden gehouden met de volgende 'wetsfictie'. Bij de waardering doe je alsof het object 'leegstaat' en de verkrijger dit object onmiddellijk in gebruik zou kunnen nemen en alsof het volledig in onbezwaarde eigendom overgedragen kan worden aan de verkrijger. Dat betekent onder andere dat als er sprake is van een erfpachtsituatie, er voor de waardering van de WOZ-waarde van het object gewoon vanuit gegaan moet worden alsof de grond eigen grond betreft.

Aangezien een deel van markttransacties bestaat uit verhuurtransacties kan tevens de huurwaardekapitalisatiemethode (hierna: HWK) worden gebruikt. De brutohuurwaarde van een object wordt in dit geval vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. Allereerst wordt de gemiddelde huurwaarde per m² van het object uitgerekend. Dan wordt voor een vergelijkbaar (referentie)object waarvan een verkoopprijs bekend is, berekend wat de huurwaarde van dit referentieobject zou zijn op grond van deze huurwaarde per m². De kapitalisatiefactor wordt berekend door de verkoopprijs van het referentieobject te delen door de voor dat object berekende huurwaarde. Door vervolgens de huurwaarde van het te waarderen object te vermenigvuldigen met deze kapitalisatiefactor wordt de waarde van het object op grond van de HWK getaxeerd.

U HUURT EEN GOLFCOMPLEX. HOE WORDT DE WAARDE BEREKEND?

Indien u het object huurt, zal er sprake moeten zijn van een huurprijs. Deze huurprijs kan als basis dienen om de waarde van het object vast te stellen. Een goede berekening kan gemaakt worden, indien de huur rond waardepeildatum overeen is gekomen en een zodanige huurvergoeding kent zoals onafhankelijke zakenpartners ook overeen gekomen zouden zijn (kortom er moet een zakelijk huur overeenkomen zijn). Deze huurwaarde dient vervolgens gekapitaliseerd te worden. Deze brutokapitalisatiefactor wordt opgebouwd uit de volgende elementen: het netto-aanvangsrendement en exploitatielasten.

Het netto-aanvangsrendement bestaat uit de elementen basisrente en opslagrisico. De basisrente bedroeg over het belastingjaar 2016 0,68 %. Het opslagrisico kende diverse percentages. De exploitatielasten bestaan uit de elementen: onderhoudskosten, vaste lasten, beheerskosten en leegstandsrisico. De onderhoudskosten kennen geen vast tarief of percentage. De vaste lasten bestaan uit verzekeringen en (lokale) belastingen, de beheerskosten kennen eveneens geen vast tarief of percentage.

Het leegstandsrisico is onder normale omstandigheden 5% (uitgaande van zes maanden leegstand bij een tienjarig contract). Met name het leegstandsrisico staat (met name in de kantorenmarkt) sterk onder druk. Vervolgens wordt de factor gecorrigeerd met factor kosten koper.

TIP *Indien u meer wilt weten over hoe de huurwaardekapitalisatiemethode werkt, dan raden wij u aan om de Taxatiewijzer, deel 24, Huurwaardekapitalisatiemethode via www.wozinformatie.nl op te zoeken.*

5.3 DISCOUNTED-CASHFLOW-METHODE

Indien er geen tot nauwelijks transactiepreizen en huurpreizen bekend zijn, zoals bij golfbanen vaak het geval is, kan de waarde bepaald worden via de discounted-cashflow-methode (hierna: DCF). Toekomstige inkomsten en uitgaven met betrekking tot de te waarderen onroerende zaak worden contant gemaakt naar de waardepeildatum. Op basis hiervan wordt de mogelijke omzet berekend over een periode van 20 jaar, tenzij de te verwachten economische levensduur korter is dan 20 jaar. Dan wordt deze kortere periode in de berekening opgenomen. Ook de te verwachten restwaarde wordt meegenomen in de berekening en rentepercentages. Het contant maken is afhankelijk van de gehanteerde rentepercentages.

TIP *Wij hebben een voorbeeld van een DCF-waardering bijgesloten (bijlage 3).*



6 VRIJSTELLINGEN

In de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ zijn acht vrijstellingen genoemd. Daarnaast kunnen gemeenten zelf nog vrijstellingen opnemen in hun belastingverordeningen. Indien (een gedeelte van) het object in aanmerking komt voor toepassing van deze vrijstellingen, dan betekent dit dat de waarde van (een gedeelte van) het object op nihil wordt gesteld.

6.1 VRIJSTELLING VOOR NATUURSCHOONWETLANDGOEDEREN

Bij de waardering van golfbanen is het mogelijk dat een deel van het terrein (met uitzondering van de gebouwde eigendommen) dient te worden vrijgesteld, zowel voor bepaling van de WOZ-waarde als voor de heffingsmaatstaf voor de OZB, indien het voldoet aan de voorwaarden voor de Natuurschoonwetlandgoederenvrijstelling.

De voorwaarden om als een landgoed te kunnen worden aangemerkt zijn opgenomen in het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928:

- de oppervlakte van de onroerende zaak bedraagt ten minste 5 hectare;
- terreinen en wateren behorende tot de onroerende zaak vormen een aaneengesloten gebied;
- het soort gebruik dat van de onroerende zaak wordt gemaakt, maakt geen inbreuk op het natuurschoon.

Voorts moet:

- ten minste 30% van de oppervlakte van het landgoed bezet zijn met houtopstanden (bijvoorbeeld bomen en/of struiken) of natuurterreinen, of
- de oppervlakte van het landgoed voor ten minste 20% met houtopstanden bezet zijn, waarbij de oppervlakte voorts voor ten minste 50% bestaat uit natuurterreinen.

De eigenaar heeft een instandhoudingsverplichting gedurende 25 jaar na genoten fiscaal voordeel. Bij de waardering van de opstallen op het landgoed kan met deze waardedrukkende instandhoudingsverplichting rekening worden gehouden.

Er is een speciale 'Taxatiewijzer NSW-Landgoederen, DEEL 23' beschikbaar via www.wozinformatie.nl. Over de toepassing van deze taxatiewijzer is jurisprudentie verschenen die oordeelden dat de Taxatiewijzer NSW-landgoederen niet als leidraad kon dienen ter bepaling van de WOZ-waarde. Dit heeft geleid tot een grondige aanpassing van deze taxatiewijzer. Recent heeft rechtbank Gelderland echter geoordeeld dat de vernieuwde taxatiewijzer nog steeds niet goed bruikbaar is, omdat niet alle uitgangspunten uit de jurisprudentie hierin zijn verwerkt.

De Hoge Raad heeft op 15 januari 2016 bepaald dat de vrijstelling niet alleen geldt voor eigenaren, maar ook voor opstalgerechtigden.

6.2 VRIJSTELLING VOOR NATUURTERREINEN

Ook natuurterreinen zijn vrijgesteld van de WOZ-waardering voor zover zij worden beheerd door rechtspersonen welke zich nagenoeg uitsluitend het behoud van natuurschoon ten doel stellen.

KAN EEN GOLFBAAN ONDERDEEL VORMEN VAN EEN NATUURTERREIN?

Als natuurterrein kwalificeren: heidevelden, hoogvenen, laagveenmoerassen, zandverstuivingen, duinterreinen, kwelders, sluffers, schorren, gorzen, slikken, groene stranden, rietlanden, ruigten, struwelen, moerassen, vennen, poelen, beken, kleine rivieren, wielen, afgesloten rivierlopen, kreken, bronnen en sprengen, voor zover deze gronden niet in gebruik zijn als landbouwgrond.

6.3 VRIJSTELLING VOOR OPENBARE LAND- EN WATERWEGEN

De vrijstelling voor openbare land- en waterwegen kan bij golfbanen van toepassing zijn. Het gaat bijvoorbeeld om openbare fietspaden of andere wegen die het terrein doorkruisen. Onder deze vrijstellingen vallen ook zogenaamde kunstwerken die aan de openbare land- en waterwegen verbonden zijn (zoals bruggen, viaducten, voetgangerstunnels en onder omstandigheden ook parkeerplaatsen). Volgens de Wegenwet is een weg openbaar:

- wanneer hij, na het tijdstip van dertig jaar vóór het in werking treden van deze wet, gedurende dertig achtereenvolgende jaren voor eenieder toegankelijk is geweest;
- wanneer hij, na het tijdstip van tien jaar vóór het in werking treden van deze wet, gedurende tien achtereenvolgende jaren voor eenieder toegankelijk is geweest en tevens gedurende die tijd is onderhouden door het Rijk, een provincie, een gemeente of een waterschap;
- wanneer de rechthebbende daaraan de bestemming van openbare weg heeft gegeven.

De rechthebbende kan de onder het laatste punt genoemde bestemming van openbare weg slechts geven aan een weg, nadat aan de gemeenteraad verzocht is om zijn toestemming hiervoor te geven en deze is verleend. Of de gemeente heeft meegewerkt, blijkt uit de wegenlegger die bij de gemeente kan worden ingezien.



7 OMZETBELASTING

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Indien de eigenaar ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting en recht heeft op aftrek van in rekening gebrachte omzetbelasting, wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde berekend exclusief omzetbelasting. Indien de eigenaar geen recht heeft op de aftrek van omzetbelasting, wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde vastgesteld inclusief omzetbelasting.

Waarde in het economisch verkeer

De eerste twee jaar na ingebruikname van de golfbaan wordt de waarde in het economisch verkeer vastgesteld inclusief omzetbelasting. Daarna wordt de waarde in het economisch verkeer vastgesteld exclusief omzetbelasting.

Of de waarde is getaxeerd op de gecorrigeerde vervangingswaarde of de waarde in het economisch verkeer blijkt uit het taxatieverslag.



8 WAARDEDRUKKENDE INVLOEDEN

Bodemverontreiniging

Vaste jurisprudentie heeft uitgewezen dat bodemverontreiniging van invloed kan zijn op de waarde van de golfbaan. De Hoge Raad heeft in zijn arrest van 5 september 2003 overwogen dat de waarde van een onroerende zaak in beginsel moet worden bepaald naar de werkelijke toestand van die zaak op de waardepeildatum, ook voorzover die pas later is gebleken. Indien de aanwezigheid van bodemverontreiniging later is ontdekt dan op de waardepeildatum moet hier aldus in de waardering wel rekening mee worden gehouden. Vervolgens dienen de omvang en de ernst van de bodemverontreiniging te worden bepaald.

Er worden verschillende invloedfactoren aangehouden voor zowel de gecorrigeerde vervangingswaarde als de waarde in het economische verkeer. Bij de gecorrigeerde vervangingswaarde worden de contante saneringskosten die voor eigen rekening komen in aftrek gebracht. Daarnaast kan gedacht worden aan een extra functionele correctie wegens te verwachten rompslomp. Bij de waarde in het economisch verkeer wordt geschat in hoeverre een koper waardedruk aan de verontreiniging toekent.

Andere waardedrukkende invloeden

Uiteraard zijn er talloze andere waardedrukkende invloeden. Te denken valt aan asbest, betonrot, verzakkingen, wateroverlast, slechte bereikbaarheid, geluidsoverlast door een drukke weg of trein, gillende neonreclames bij de burens, verminderd zonlicht door een nabijgelegen hoog gebouw, een asiel met continu blaffende honden enzovoorts.



9. BEZWAARPROCEDURE

9.1 WANNEER KUNT U BEZWAAR MAKEN

Tot 30 september 2015 was het uitsluitend mogelijk om bezwaar te maken tegen een te hoge WOZ-waarde. Per 1 oktober 2015 is de Wet WOZ gewijzigd waardoor het ook mogelijk is om bezwaar te maken tegen een te lage WOZ-waarde. Het is naar alle waarschijnlijkheid alleen mogelijk om bezwaar te maken tegen een te lage waarde als er een belang bestaat bij een verhoging van de WOZ-waarde. Hiervan is sprake wanneer het waardegegeven (de WOZ-waarde) op grond van een wettelijk voorschrift wordt gebruikt en de belanghebbende door dit gebruik in zijn individuele belang kan worden geraakt.

9.2 HET MAKEN VAN BEZWAAR

Indien een belanghebbende het oneens is met de ontvangen WOZ-beschikking, dan moet binnen zes weken na de dagtekening bezwaar gemaakt worden. Indien men deze termijn laat verstrijken zonder bezwaar in te dienen, wordt men niet-ontvankelijk verklaard. Dit houdt in dat het bezwaarschrift niet in behandeling wordt genomen. Soms wordt het bezwaarschrift alsdan alsnog ambtshalve in behandeling genomen. Er bestaat na een ambtshalve uitspraak geen mogelijkheid om beroep aan te tekenen tegen de uitspraak.

Een bezwaarschrift dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- geschreven in de Nederlandse taal;
- voorzien van een dagtekening;
- naam, adres en handtekening dienen erop te staan;
- er dient duidelijk te worden vermeld tegen welk besluit bezwaar wordt gemaakt (vermeld referentie en/of aanslagnummer of stuur de beschikking mee);
- de gronden voor bezwaar dienen te worden vermeld: de motivering;
- het bezwaarschrift dient binnen de termijn te worden ingediend.

Om de termijn te stuiten kan binnen die termijn pro-formabezwaar worden ingediend. U dient een (aangetekende) brief, mail of fax te sturen waarin wordt aangegeven dat de waarde te hoog is en dat de gronden nog worden aangevuld. Ook vraagt u om een taxatieverslag. U kunt vragen om vergoeding van de kosten van de bezwaarprocedure. Ten slotte vraagt u om te worden gehoord als de gemeente van plan is om het bezwaar (gedeeltelijk) ongegrond te verklaren. De gemeente stuurt dan een ontvangstbevestiging met het verzoek het bezwaar nader te motiveren binnen een bepaalde termijn, vaak vier weken. Hierdoor voorkomt men dat men niet-ontvankelijk wordt verklaard wegens verstrijken van de termijn en is er meer tijd om het bezwaarschrift te motiveren.

TIP *Wij hebben een concept pro-formabezwaarschrift bijgevoegd als bijlage 4. Daarnaast is het van belang om in het bezwaarschrift tevens te verzoeken om een proceskostenvergoeding, zodat de kosten die gemaakt worden door een professionele adviseur voor het indienen van bezwaar (gedeeltelijk) vergoed worden, indien de standpunten (gedeeltelijk) worden gevolgd.*

Mochten er in een later stadium, doch voor uitspraak op bezwaar, nog aanvullende gegevens bekend worden, dan kunnen de tot dan toe ingediende gronden voor bezwaar worden aangevuld met de nieuwe informatie.

Bezwaar indienen betekent niet automatisch dat uitstel van betaling wordt verleend. Als u uitstel wilt, dient u te verzoeken om uitstel voor zover de WOZ-beschikking bestreden wordt. Het niet bestreden deel moet gewoon binnen de betaaltermijn(en) worden betaald.

9.3 HOREN VAN DE BELANGHEBBENDE

In het bezwaarschrift kan men tevens verzoeken om te worden gehoord als de gemeente van plan is om het bezwaar ongegrond te verklaren. Dit biedt gelegenheid om in overleg te treden alvorens zal worden beslist op de uitspraak op bezwaar. De gemeente zal contact opnemen om een afspraak te maken om u te horen. De afspraak kunt u telefonisch doorgeven. Tijdens dat telefoongesprek kunt u de ambtenaar vragen in hoeverre en waarom hij de waarde niet (geheel) verlaagt. Hierdoor kunt u zich tijdens de hoorzitting focussen op de redenen van de ambtenaar en de juiste argumenten aandragen.

9.4 MOTIVEREN BEZWAARSCHRIFT

U dient aan te geven waarom u het niet eens bent met de WOZ-beschikking. Aan de hand van de ingediende bezwaren zal de gemeente opnieuw bekijken of de WOZ-waarde op de juiste manier is vastgesteld. Het is daarom belangrijk de bezwaren helder en het liefst puntsgewijs uiteen te zetten. Een tegenberekening kan daarbij behulpzaam zijn.

TIP *Wij hebben een voorbeeld bijgevoegd van hoe u een dergelijke motivering aan zou kunnen pakken (zie bijlage 5).*

9.5 BEWIJSLAST

De gemeente heeft de bewijslast dat de WOZ-waarde niet te hoog is. Daartoe moet de gemeente aangeven dat voldoende rekening is gehouden met alle waardedrukkende omstandigheden.

Indien de golfbaan vervolgens van mening is dat er alsnog onvoldoende rekening is gehouden met alle waardedrukkende omstandigheden, dient de golfbaan dit zelf aannemelijk te maken. Ook heeft de golfbaan de bewijslast een vrijstelling van toepassing is. Ook voor de toepasselijkheid en de hoogte van de bedrijfswaarde rust de bewijslast op de golfbaan.

9.6 AMBTSHALVE VERMINDERING AANSLAGEN GEMEENTELIJKE HEFFINGEN BIJ VERLAGING WOZ-WAARDE

Indien de gemeente besluit de WOZ-waarde te verminderen, zonder dat bezwaar is aangetekend tegen de beschikking danwel aanslag(en) lokale heffingen, dient de gemeente op grond van de Wet de aanslagen gemeentelijke heffingen (waar de WOZ-waarde als heffingsmaatstaf voor dient) ambtshalve te worden vermindert. Dit kan tot forse besparingen op lokale heffingen leiden.

10 BEROEP BIJ DE RECHTER

Indien men beroep wenst in te stellen dient dit, evenals bij het indienen van bezwaar, uiterlijk binnen zes weken na dagtekening van de uitspraak op bezwaar te geschieden. Laat men deze termijn verstrijken, dan geldt doorgaans eveneens dat men niet-ontvankelijk wordt verklaard en het beroepschrift niet in behandeling wordt genomen. Het beroepschrift dient aan dezelfde voorwaarden te voldoen als het bezwaarschrift. Ook in de beroepsfase kan men in eerste instantie een pro-forma beroepschrift indienen om de termijn te stuiten, waarna de motivering in een later stadium aangevuld kan worden en de onderbouwende stukken meegezonden kunnen te worden.

Voordat het beroepschrift door de rechtbank in behandeling wordt genomen, dient tijdig het griffierecht te worden betaald. Indien de rechter de standpunten van de belanghebbende die het beroepschrift heeft ingediend (gedeeltelijk) volgt, wordt het griffierecht door de gemeente vergoed.

In het beroepschrift kan men verzoeken om de gemaakte kosten te vergoeden. De rechtbank zal de gemeente niet op eigen initiatief in de proceskosten veroordelen.

Op de uitspraak op bezwaar staat vermeld bij welke rechtbank het beroepschrift ingediend dient te worden. Indien de rechtbank het beroep tijdig ontvangt, zal deze een exemplaar doorzenden aan de gemeenteambtenaar. Deze ambtenaar heeft vier weken de tijd om een verweerschrift in te dienen. Dit verweerschrift wordt door de rechtbank doorgestuurd aan de belanghebbende. Eventueel kan daarna nog schriftelijk op het verweerschrift worden gereageerd. Daarna kan de gemeenteambtenaar reageren.

Hierna vindt doorgaans de mondelinge zitting bij de rechtbank plaats, waarbij de standpunten mondeling aan de rechter kunnen worden toegelicht. Men kan dit doen in de vorm van het voorlezen van een pleitnota, waarmee men de rechter probeert te overtuigen om de aangevoerde standpunten te volgen. Het is echter niet verplicht een pleitnota voor te lezen. Tijdens de zitting krijgen beide partijen om en om het woord om op elkaar te reageren. De rechter kan ook met name vragen stellen aan belanghebbende of aan de gemeente. De rechter deelt aan het eind van de zitting mee wanneer de uitspraak te verwachten is. Dit geschiedt meestal schriftelijk, ongeveer zes weken na de zitting.

TIP *Wij hebben een concept pro-forma beroepschrift voor u opgesteld. U kunt deze terugvinden in bijlage 6.*

Als de WOZ-waarde na bezwaar of beroep met ten minste 20% wordt verminderd, kunt u de gemeente verzoeken om de WOZ-waarden van de afgelopen vijf jaren ook te verminderen. Dit betreft een ambtshalve verzoek. Indien de gemeente dit afwijst, staat tegen deze beslissing geen bezwaar of beroep open.

DEEL II: BELASTINGAANSLAGEN

11 ONROERENDEZAAKBELASTINGEN

Golfbanen vallen in de categorie niet-woningen. De onroerendezaakbelasting (OZB) bestaat voor niet-woningen uit twee delen, namelijk een eigenarenbelasting en een gebruikersbelasting. OZB is verschuldigd indien men op 1 januari van het jaar de eigenaar, respectievelijk gebruiker is van de golfbaan. U bent eigenaar in de zin van de OZB als u het recht van vruchtgebruik, opstal of erfpacht heeft, dan wel als u bezitter of volle eigenaar bent. Van gebruiker is bijvoorbeeld sprake bij pacht, huur of bruikleen. De eigenaar van de golfbaan kan uiteraard zelf ook de gebruiker van de golfbaan zijn.

De tarieven van de OZB worden jaarlijks vastgesteld door de gemeente en zijn uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde. Er kan geen bezwaar gemaakt worden tegen de hoogte van de tarieven. Wel kan er bezwaar worden gemaakt indien men ten onrechte een aanslag OZB heeft ontvangen of indien onterecht bepaalde vrijstellingen niet zijn toegepast.

Indien er met succes bezwaar of beroep wordt ingediend tegen de WOZ-waarde, dan verlaagt de gemeente ook de OZB-aanslagen. Daarvoor is geen verzoek nodig.

FINANCIEEL BELANG

In 2016 bedraagt het gemiddelde OZB-tarief (eigenaar + gebruiker) voor niet-woningen 0,4572%. Als de WOZ-waarde € 5.000.000 is, bedragen de OZB-aanslagen bij deze gemiddelde tarieven € 22.860. Er zijn gemeenten met veel lagere tarieven, maar ook met veel hogere tarieven.

11.1 OZB-VRIJSTELLINGEN

De Gemeentewet telt tien vrijstellingen voor de OZB. De OZB-vrijstellingen die van belang kunnen zijn voor golfbanen, komen overeen met de hiervoor behandelde WOZ-vrijstellingen voor Natuurschoonwetlandgoederen, natuurterreinen en openbare land- en waterwegen.

Naast deze wettelijke vrijstellingen kunnen gemeenten nog eigen vrijstellingen opnemen in hun belastingverordeningen. Wellicht heeft de gemeente een vrijstelling opgenomen die voor golfbanen van belang is. Te denken valt aan sportterreinen. Soms verbindt de gemeente aan een vrijstelling voor sportterreinen de voorwaarde dat een sportterrein niet commercieel wordt gebruikt of dat het sportterrein onverhard is. Opmerking verdient dat golf volgens het Hof van Justitie een sport is, zodat een vrijstelling voor sportterreinen niet alleen geldt voor voetbalvelden, maar ook voor golfbanen. Doordat de vrijstelling meestal alleen voor de grond geldt, zijn de opstallen niet vrijgesteld. Overige van belang zijnde mogelijke vrijstellingen zijn: de vrijstelling voor parken, plantsoenen en waterpartijen. Vaak wel beperkt tot die parken, plantsoenen en waterpartijen die in beheer zijn bij een publiekrechtelijke organisatie. Daarnaast kunnen gemeenten een vrijstelling voor de OZB opnemen voor straatmeubilair die in het algemeen belang zijn geplaatst zoals verlichting, verkeersinstallaties, standbeelden, monumenten, fontein, prullenbakken, banken enabri's.

Om de toepasselijkheid van eigen vrijstellingen te kunnen beoordelen, kunt u de verordening via internet raadplegen of bij de gemeente opvragen.

12 GEMEENTELIJKE HEFFINGEN

12.1 RIOOLHEFFING

Er bestaat veel vrijheid voor gemeenten om de rioolheffing binnen de grenzen van de gemeente in te voeren. De gemeenteraad regelt de rioolheffing in een belastingverordening. Binnen de kaders van de wet dient de gemeenteraad in een belastingverordening de belastingplichtigen, heffingsgrondslagen, de heffingsmaatstaven, de tarieven en vrijstellingen vast te leggen.

De belastingplichtigen zijn (rechts)personen die profijt hebben van de voorzieningen. Deze zijn:

- de inzameling en het transport van huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater, alsmede de zuivering van huishoudelijk afvalwater; en
- de inzameling van afvloeiend hemelwater en de verwerking van het ingezamelde hemelwater, alsmede het treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

Golfbanen kunnen worden aangeslagen voor de gebouwen die op de riolering zijn aangesloten, maar ook voor het regenwater en de maatregelen om de grondwaterstand te regelen.

Door de ruime keuzevrijheid van gemeenten kunnen zij zelf de heffingsmaatstaven kiezen, zoals een vast bedrag per eigendom, heffing afhankelijk van het waterverbruik, van de lengte van het riool langs het object, maar ook een bedrag afhankelijk van de WOZ-waarde.

De rioolheffing mag niet meer dan kostendekkend zijn. Daarom moet de gemeente de kosten en opbrengsten van het rioolstelsel en de grondwaterstandmaatregelen ramen. Als de gemeente toch winst raamt, kan de aanslag worden verlaagd of vernietigd.

Indien de heffingsmaatstaf binnen een gemeente afhankelijk is van de WOZ-waarde, dan brengt een lagere WOZ-waarde een lagere rioolheffing met zich mee.

FINANCIEEL BELANG

Indien een gemeente voor eigenaren en gebruikers van niet-woningen samen 0,1% van de WOZ-waarde heft aan rioolheffing dan bedraagt deze bij een WOZ-waarde van € 5.000.000 circa € 5.000.

Het is ook mogelijk om vaste bedragen te heffen. Een gemeente hanteerde bijvoorbeeld een vast bedrag aan rioolheffing voor het eigenarendeel van € 80,18. Het gebruikersdeel was afhankelijk van de hoeveelheid afgevoerd water. Tot 150 m³ afgevoerd water werd € 103 geheven. De aanslag werd vermeerderd met € 63 voor iedere volgende volle 50 m³ afgevoerd water. In casu bedroeg de gebruikersaanslag € 63.103 over 50.150 m³ afgevoerd water. Doordat de golfbaan aannemelijk wist te maken dat 40.000 m³ werd gebruikt om te sproeien, werd de aanslag verlaagd tot € 12.600.

12.2 REINIGINGSRECHTEN

Gemeenten kunnen reinigingsrechten heffen voor de inzameling van bedrijfsafval en voor het gebruik van gemeentelijke bezittingen zoals containers. Reinigingsrechten kunnen alleen worden geheven als de belastingplichtige gebruikmaakt van de reinigingsdienst of het genot van de dienstverlening heeft. Het heffen van reinigingsrechten dient te worden vastgelegd in een gemeentelijke verordening. Als belastingplichtige kunnen degenen worden aangewezen die feitelijk van de gemeentelijke reinigingsdienst gebruikmaken.

In beginsel staat het een gemeente vrij om de hoogte van het tarief vast te stellen. Meestal gaat het om een vast bedrag of om een bedrag per container.

De reinigingsrechten mogen niet meer dan kostendekkend zijn. Daarom moet de gemeente de kosten en opbrengsten van het bedrijfsafval ramen. Als de gemeente toch winst raamt, kan de aanslag worden verlaagd of worden vernietigd.

12.3 RECLAMEBELASTING

Ter zake van openbare aankondigingen zichtbaar vanaf de openbare weg kan een gemeente reclamebelasting heffen. Het gaat om elke tot het publiek gerichte mededeling van commerciële dan wel ideële aard, zoals uithangborden, vlaggen met opschrift, aanplakbiljetten, waarmee de aandacht wordt getrokken voor een dienstverlener, product of boodschap. In de praktijk zal de belasting alleen worden geheven voor aankondigingen die enigszins duurzaam zijn. Anders zou de belasting onuitvoerbaar zijn. Belastingplichtig is degene die het meeste belang heeft bij de reclame. Bij een luifel met het opschrift 'Amstelbier' is dat niet de brouwer of de eigenaar, maar de exploitant van het café.

Gemeenten zijn vrij om de heffingsmaatstaf en het tarief te bepalen. Er kan zowel een vast tarief per openbare aankondiging als een gedifferentieerd tarief naar grootte (m²), tijdseenheid (dag, week, maand, jaar), locatie (binnen of buiten de bebouwde kom), wijze van de aankondiging (verlicht of onverlicht) en dergelijke in de belastingverordening worden opgenomen. Ook is de gemeente vrij om vrijstellingen op te nemen in de verordening, bijvoorbeeld voor verkeers- en/of waarschuwingsborden of voor bepaalde partijen die het algemeen belang dienen.

Er kan samenloop zijn met bijvoorbeeld de precariobelasting (zie hierna). Er is geen wettelijke verplichting voor gemeenten om samenloop van beide belastingen te voorkomen. Wel kan de gemeente ervoor kiezen om bijvoorbeeld een vrijstelling op te nemen in de verordening voor een van beide, indien er sprake is van samenloop.

12.4 PRECARIOBELASTING

Ter zake van het hebben van voorwerpen onder, op of boven voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond, kan een precariobelasting worden geheven.

'Het hebben van voorwerpen' vereist een zekere duurzaamheid. Voor een container die eens per week aan de weg wordt gezet, kan geen precariobelasting worden geheven. Daarnaast dient sprake te zijn van 'voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond'. Indien verschillende voorwerpen zich boven elkaar, onder, op of boven de grond bevinden, kunnen ze alle in de precariobelasting worden betrokken. Geen precariobelasting kan worden geheven voor voorwerpen die de gemeente niet kan verbieden.

Gemeenten zijn vrij om de heffingsmaatstaf en het tarief te bepalen en daarnaast om vrijstellingen in de verordening op te nemen. Meestal wordt geheven naar oppervlakte, lengte of breedte van de voorwerpen. Ook kan er een vast bedrag per voorwerp worden geheven.

12.5 OVERIGE GEMEENTELIJKE HEFFINGEN

Andere heffingen zijn bijvoorbeeld belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten, baatbelastingen, forensenbelastingen, parkeerbelastingen en hondenbelastingen. Deze vallen buiten het bestek van dit rapport.

13 WATERSYSTEEMHEFFING EN WEGENHEFFING

Ter bepaling van de aanslagen watersysteemheffing is het van belang dat de WOZ-objectafbakening van een golfbaan op een goede manier geschiedt. Er wordt namelijk een apart tarief berekend voor de watersysteemheffing gebouwd en ongebouwd. Op grond van de Wet WOZ valt onder een gebouwd eigendom een gebouw en de daarbij behorende aanhorende grond. Naar verwachting worden overige gronden als ongebouwd aangemerkt.

13.1 WATERSYSTEEMHEFFING GEBOUWD

Waterschappen heffen de watersysteemheffing van eigenaren van gebouwde onroerende zaken, zoals clubhuizen. De heffing is een vast percentage van de WOZ-waarde. Naarmate de WOZ-waarde lager is, is de watersysteemheffing eveneens lager.

FINANCIEEL BELANG

In 2016 bedraagt het gemiddelde tarief voor de watersysteemheffing gebouwd 0,0338%. Bij een WOZ-waarde van € 5.000.000 is de watersysteemheffing gebouwd gemiddeld € 1.690.

13.2 WATERSYSTEEMHEFFING ONGEBOUWD

Als er geen gebouwde onroerende zaken zijn, wordt van de eigenaar watersysteemheffing ongebouwd geheven. Voor de heffing ongebouwd wordt een bedrag per hectare gerekend. Deze heffing is dus niet afhankelijk van de WOZ-waarde. De Waterschapswet bepaalt dat zaken die op grond van de WOZ zijn vrijgesteld ongebouwd zijn. Niet alleen Natuurschoonwetlandgoederen en natuurterreinen, maar ook openbare landwegen en waterwegen worden dus belast als ongebouwde onroerende zaken.

13.3 WEGENHEFFING

In de Waterschapswet is ook een heffing opgenomen ter bekostiging van het wegenbeheer (populair gezegd de wegenheffing). Niet alle waterschappen hebben deze wegenheffing in hun verordening opgenomen. Ook voor de wegenheffing kan een wegenheffing gebouwd en ongebouwd worden vastgesteld. Voor de wegenheffing gebouwd dient de WOZ-waarde als heffingsmaatstaf.



14 VENNOOTSCHAPSBELASTING

De hoogte van de WOZ-waarde kan van invloed zijn op de hoogte van de vennootschapsbelasting (Vpb). Fiscaal afschrijven op gebouwen is slechts mogelijk voor zover de boekwaarde van een gebouw hoger is dan (de helft van) de WOZ-waarde van dat gebouw: de zogenoemde bodemwaarde.

De bodemwaarde van gebouwen die niet in eigen gebruik zijn, maar (bijvoorbeeld als belegging) ter beschikking worden gesteld aan een ander, is 100% van de WOZ-waarde. Voor gebouwen in eigen gebruik is de bodemwaarde 50% van de WOZ-waarde. Op gebouwen in eigen gebruik kan dus verder worden afgeschreven dan op verhuurde gebouwen. Indien minder kan worden afgeschreven, is de fiscale winst hoger. Daardoor is meer vennootschapsbelasting verschuldigd.

Of sprake is van een gebouw, is afhankelijk van het spraakgebruik. Ondanks dat er geen 'harde' criteria zijn voor de invulling van de term 'gebouw' bestaat een aantal aanwijzingen over hetgeen kwalificeert als gebouw. Een aantal terugkerende elementen uit de jurisprudentie over gebouwen zijn de volgende:

- duurzaam verbonden met de grond; duurzame constructie;
- niet eenvoudig verplaatsbaar/demonteerbaar;
- wanden en dak; bescherming tegen wind en neerslag.

Gedacht kan worden aan het clubhuis en wellicht aan de afslagplaats van de driving range en of shelters inclusief grond en aanhorigheden. Daarop mag niet onbeperkt fiscaal worden afgeschreven.

Als de WOZ-waarde naar aanleiding van een bezwaar- of beroepschrift onherroepelijk is verlaagd, dient u binnen een jaar aan de belastingdienst te verzoeken om aanpassing van de aanslag vennootschapsbelasting.



STAPPENPLAN: BEZWAAR EN BEROEP TEGEN DE WOZ-WAARDE

Algemeen

- Noteer alle termijnen waarbinnen acties van u worden verwacht direct in uw agenda.
- Let op dat de acties binnen de gestelde termijnen worden verricht.
- Leg een dossier aan waarin u de beschikking(en), kopieën van verstuurde brieven en ontvangen brieven opbergt.

Ontvangst beschikking en pro-formabezwaar

- Bent u de eigenaar en/of gebruiker van het in de beschikking/aanslag vermelde object? Ofwel bent u belastingplichtig?
- Komt de WOZ-waarde u te hoog voor?
- Noteer in uw agenda de datum waarvoor uiterlijk bezwaar ingediend moet worden, d.w.z. binnen 6 weken na de dagtekening van de beschikking. Tip: plan het een aantal dagen eerder, zodat u (ruim) op tijd bent.
- Stel pro-formabezwaar op, waarin u verzoekt om het/de onderbouwende taxatieverslag(en) en om gehoord te worden, indien de gemeente (gedeeltelijk) van plan is uw bezwaar ongegrond te verklaren. Verstuur deze binnen de termijn van zes weken na dagtekening van de beschikking (aangetekend) naar de gemeente.

Controleren taxatieverslagen

- Bij ontvangst van de taxatieverslagen dient u te controleren of de feiten die in de taxatie zijn betrokken juist zijn: bouwjaren, in de aanslag betrokken m², in de aanslag betrokken kadastrale percelen.
- Zijn de gebruikte marktgegevens/prijzen per m²/grondprijzen representatief?
- Kijk welke waarderingsmethode is gebruikt. Is op de juiste wijze rekening gehouden met de omzetbelasting?
- Klopt de resterende levensduur, de restwaarde van het object? Houd hierbij rekening met een eventueel verlengde levensduur bij renovaties (technische correctie).
- Zijn u gebreken of tekortkomingen bekend ten aanzien van het onroerend goed, waardoor het voor u als gebruiker en/of eigenaar minder waard is? (functionele correctie).
- Klopt de vastgestelde grondwaarde?
- Is voor (een gedeelte van) het golfterrein voldaan aan de voorwaarden voor de Natuurschoonwetlandgoederenrijtelling?
- Is voor (een gedeelte van) het golfterrein voldaan aan de voorwaarden voor de vrijstelling voor openbare land- en waterwegen?
- Is voor (een gedeelte van) het golfterrein voldaan aan de voorwaarden voor de vrijstelling voor natuurterreinen?
- Is er in de OZB-verordening van de gemeente een vrijstelling opgenomen waarvoor de golfbaan in aanmerking komt (bijvoorbeeld sportterreinen)?
- Is sprake van bodemverontreiniging en heeft op de peildatum nog geen sanering plaatsgevonden?
- Is sprake van andere gebreken (asbest, betonrot, verzakkingen, wateroverlast, slechte bereikbaarheid, geluidsoverlast door een drukke weg of trein, gillende neonreclames bij de burens, verminderd zonlicht door een nabijgelegen hoog gebouw, een asiel met continu blaffende honden, enzovoorts)?

Motiveren

- Indien u het oneens bent met de waarde van het onroerend goed dient u na ontvangst van de door u opgevraagde taxatieverslagen uw bezwaar nader te motiveren en onderbouwende stukken (foto's, rapporten, berekeningen) mee te sturen, zodat uw motivering goed te volgen is.
- Indien u wordt opgeroepen om gehoord te worden, is het verstandig om daar gebruik van te maken, zodat u in een overleg uw standpunten mondeling toe kunt lichten bij de heffingsambtenaar. Tijdens het telefoongesprek om een afspraak te maken, kunt u de ambtenaar vragen in hoeverre en waarom hij de waarde niet verlaagt. Focus u op die geschilpunten.

Beroep aantekenen

- Indien uw bezwaar ongegrond wordt verklaard door de heffingsambtenaar dient u een afweging te maken of u in beroep wenst te gaan. Dit kunt u doen door de mogelijke besparing te berekenen in het geval uw grieven worden gehonoreerd. Houd hierbij rekening met een eventuele besparing van OZB voor eigenaren, OZB voor gebruikers, watersysteemheffing gebouwd, afschrijving van bedrijfsgebouwen voor de Vpb en eventueel rioolheffing. U dient er rekening mee te houden dat een eventuele verlaging ook voor aankomende jaren geldt en dat u een verzoek kunt doen voor ambtshalve vermindering van de beschikkingen over de afgelopen vijf jaar, indien de WOZ-waarde met ten minste 20% wordt verlaagd.
- Noteer in uw agenda de datum waarvoor uiterlijk beroep ingediend moet worden, d.w.z. zes weken na de dagtekening van de uitspraak op bezwaar.
- Dien binnen de termijn, zes weken na dagtekening van de uitspraak op bezwaar, een pro-forma beroepschrift in per (aangetekende) post.
- Dien uw motivering in binnen de termijn die vermeld staat op de bevestiging van ontvangst van uw beroepschrift.
- De rechtbank zal u een brief sturen met het verzoek het griffiegeld te voldoen. Zorg u ervoor dat dit binnen de termijn wordt voldaan.

Zitting

- Het is belangrijk dat u bij de zitting aanwezig bent.
- U kunt voor de zitting een pleitnota opstellen die u tijdens de zitting voorleest. In de pleitnota vat u de belangrijkste punten uit uw betoog samen. De pleitnota is niet bedoeld om in herhaling te vallen.
- Meestal ontvangt u de uitspraak binnen zes weken na de zitting.

Verzoek om ambtshalve vermindering

- Als de WOZ-waarde met ten minste 20% wordt verminderd, kunt u de gemeente verzoeken om de WOZ-waarden van de afgelopen vijf jaren ook te verminderen.

STAPPENPLAN: BEZWAAR EN BEROEP TEGEN REINIGINGSRECHTEN

Algemeen

- Noteer alle termijnen waarbinnen acties van u worden verwacht direct in uw agenda.
- Let op dat de acties binnen de gestelde termijnen worden verricht.
- Leg een dossier aan waarin u de beschikking(en), kopieën van verstuurd brieven en ontvangen brieven opbergt.

Controle aanslag reinigingsrechten, bezwaar en beroep

- Noteer in uw agenda de datum waarvoor uiterlijk bezwaar ingediend moet worden, d.w.z. zes weken na de dagtekening van de beschikking.
- Maakt u feitelijk gebruik van de reinigingsdienst?
- Indien u onterecht bent aangeslagen, dient u binnen de gestelde termijn (pro forma) bezwaar in te dienen.
- Dien uw motivering in binnen de termijn die vermeld staat op de bevestiging van ontvangst van uw bezwaarschrift.
- Indien u wordt opgeroepen om gehoord te worden, is het verstandig om daar gebruik van te maken, zodat u in een overleg uw standpunten mondeling toe kunt lichten bij de heffingsambtenaar. Tijdens het telefoongesprek om een afspraak te maken, kunt u de ambtenaar vragen in hoeverre en waarom hij de waarde niet verlaagt. Focus u op die geschilpunten.
- Indien de heffingsambtenaar uw bezwaar ongegrond verklaart, dient u een afweging te maken of u in beroep wenst te gaan. Dit kunt u doen door de mogelijke besparing te berekenen in het geval uw grieven worden gehonoreerd. U dient er rekening mee te houden dat een eventuele verlaging ook voor aankomende jaren geldt en dat u een verzoek kunt doen voor ambtshalve vermindering tot vijf jaar terug.
- Noteer in uw agenda de datum waarvoor uiterlijk beroep ingediend moet worden, d.w.z. zes weken na de dagtekening van de uitspraak op bezwaar.
- Dien binnen de termijn, zes weken na dagtekening van de uitspraak op bezwaar, een pro-formaberoepschrift in per (aangetekende) post.
- Dien uw motivering in binnen de termijn die vermeld staat op de bevestiging van ontvangst van uw beroepschrift.
- De rechtbank zal u een brief sturen met het verzoek het griffiegeld te voldoen. Zorg u ervoor dat dit binnen de termijn wordt voldaan.

Zitting

- Het is belangrijk dat u bij de zitting aanwezig bent.
- U kunt voor de zitting een pleitnota opstellen die u tijdens de zitting voorleest, waarin u de belangrijkste punten uit uw betoog samenvat.

STAPPENPLAN: BEZWAAR EN BEROEP TEGEN RECLAMEBELASTING

Algemeen

- Noteer alle termijnen waarbinnen acties van u worden verwacht direct in uw agenda.
- Let op dat de acties binnen de gestelde termijnen worden verricht.
- Leg een dossier aan waarin u de beschikking(en), kopieën van verstuurd brieven en ontvangen brieven opbergt.

Controle aanslag reclamebelasting, bezwaar en beroep

- Noteer in uw agenda de datum waarvoor uiterlijk bezwaar ingediend moet worden, d.w.z. zes weken na de dagtekening van de beschikking.
- Is sprake van een openbare mededeling van commerciële of ideële aard?
- Is de openbare aankondiging zichtbaar vanaf de openbare weg?
- Heeft de gemeente vrijstellingen opgenomen in haar verordening die van toepassing zijn?
- Is de juiste heffingsmaatstaf gehanteerd op grond van de gemeentelijke verordening?
- Indien u onterecht bent aangeslagen, dient u binnen de gestelde termijn (pro forma) bezwaar in te dienen.
- Dien uw motivering in binnen de termijn die vermeld staat op de bevestiging van ontvangst van uw bezwaarschrift.
- Indien u wordt opgeroepen om gehoord te worden, is het verstandig om daar gebruik van te maken, zodat u in een overleg uw standpunten mondeling toe kunt lichten bij de heffingsambtenaar. Tijdens het telefoongesprek om een afspraak te maken, kunt u de ambtenaar vragen in hoeverre en waarom hij de waarde niet verlaagt. Focus u op die geschilpunten.
- Indien de heffingsambtenaar uw bezwaar ongegrond verklaart, dient u een afweging te maken of u in beroep wenst te gaan. Dit kunt u doen door de mogelijke besparing te berekenen in het geval uw grieven worden gehonoreerd. Houdt u er rekening mee dat een eventuele verlaging op grond van uw grieven ook voor aankomende jaren geldt en dat u een verzoek kunt doen voor ambtshalve vermindering tot vijf jaar terug.
- Noteer in uw agenda de datum waarvoor uiterlijk beroep ingediend moet worden, d.w.z. zes weken na de dagtekening van de uitspraak op bezwaar.
- Dien binnen de termijn, zes weken na dagtekening van de uitspraak op bezwaar, een pro-forma-beroepschrift in per (aangetekende) post.
- Dien uw motivering in binnen de termijn die vermeld staat op de bevestiging van ontvangst van uw beroepschrift.
- De rechtbank zal u een brief sturen met het verzoek het griffiegeld te voldoen. Zorgt u ervoor dat dit binnen de termijn wordt voldaan.

Zitting

- Het is belangrijk dat u bij de zitting aanwezig bent.
- U kunt voor de zitting een pleitnota opstellen die u tijdens de zitting voorleest, waarin u de belangrijkste punten uit uw betoog samenvat. De pleitnota is niet bedoeld voor herhalingen.

STAPPENPLAN: BEZWAAR EN BEROEP TEGEN PRECARIOBELASTING

Algemeen

- Noteer alle termijnen waarbinnen acties van u worden verwacht direct in uw agenda.
- Let op dat de acties binnen de gestelde termijnen worden verricht.
- Leg een dossier aan waarin u de beschikking(en), kopieën van verstuurd brieven en ontvangen brieven opbergt.

Controle aanslag precariobelasting, bezwaar en beroep

- Noteer in uw agenda de datum waarvoor uiterlijk bezwaar ingediend moet worden, d.w.z. zes weken na de dagtekening van de beschikking.
- Bevinden de voorwerpen waarvoor u bent aangeslagen zich onder, op of boven 'voor de openbare dienst bestemde gemeentegrond'?
- Heeft de gemeente vrijstellingen opgenomen in haar verordening die van toepassing zijn?
- Is de juiste heffingsmaatstaf gehanteerd op grond van de gemeentelijke verordening?
- Indien u onterecht bent aangeslagen dient u binnen de gestelde termijn (pro forma) bezwaar in te dienen.
- Dien uw motivering in binnen de termijn die vermeld staat op de bevestiging van ontvangst van uw bezwaarschrift.
- Indien u wordt opgeroepen om gehoord te worden, is het verstandig om daar gebruik van te maken, zodat u in een overleg uw standpunten mondeling toe kunt lichten bij de heffingsambtenaar. Tijdens het telefoongesprek om een afspraak te maken, kunt u de ambtenaar vragen in hoeverre en waarom hij de waarde niet verlaagt. Focus u op die geschilpunten.
- Indien uw bezwaar ongegrond wordt verklaard door de heffingsambtenaar dient u een afweging te maken of u in beroep wenst te gaan. Dit kunt u doen door de mogelijke besparing te berekenen in het geval uw grieven worden gehonoreerd. Houdt u er rekening mee dat een eventuele verlaging op grond van uw grieven ook voor aankomende jaren geldt en dat u een verzoek kunt doen voor ambtshalve vermindering tot vijf jaar terug.
- Noteer in uw agenda de datum waarvoor uiterlijk beroep ingediend moet worden, d.w.z. zes weken na de dagtekening van de uitspraak op bezwaar.
- Dien binnen de termijn, zes weken na dagtekening van de uitspraak op bezwaar, een pro-forma-beroepschrift in per (aangetekende) post.
- Dien uw motivering in binnen de termijn die vermeld staat op de bevestiging van ontvangst van uw beroepschrift.
- De rechtbank zal u een brief sturen met het verzoek het griffiegeld te voldoen. Zorgt u ervoor dat dit binnen de termijn wordt voldaan.

Zitting

- Het is belangrijk dat u bij de zitting aanwezig bent.
- U kunt voor de zitting een pleitnota opstellen die u tijdens de zitting voorleest, waarin u de belangrijkste punten uit uw betoog samenvat.

BRONNEN

Boeken

- mr. M.P. van der Burg, 'Compendium Gemeentelijke belastingen en de Wet WOZ', 7e druk, Deventer, 2011
- mr. M.M. Franse, I. Vermeulen, 'Taxatieboek onroerende zaken', 1e druk, Doetinchem, 2004
- mr. J. Hoogland, mr. L.Y. Gramsbergen, 'Handboek WOZ procedures', 2e druk, Deventer, 2002

Jurisprudentie

- Hoge Raad 24 september 1997, ECLI:NL:HR:1997:AA3284
- Hoge Raad 17 februari 1999, ECLI:HR:NL:1999:AA2661
- Hoge Raad 9 juli 1999, ECLI:NL:HR:1999:AA2808
- Hoge Raad 23 januari 2001, ECLI:NL:HR:2001:AD6055
- Hoge Raad 5 september 2003, ECLI:NL:HR:2003:AI5685
- Hoge Raad 15 januari 2016, ECLI:NL:HR:2016:45
- Gerechtshof 's-Gravenhage 27 april 2005, ECLI:NL:GHSGR:2005:AT4801
- Gerechtshof Leeuwarden 15 augustus 2005, ECLI:NL:GHLEE:2005:AU1621
- Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 25 augustus 2015, ECLI:NL:GHAL:2015:6339
- Gerechtshof Den Haag 28 oktober 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:3100
- Gerechtshof Amsterdam 26 november 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:5017
- Rechtbank Breda 28 september 2011, ECLI:NL:RBBRE:2011:BU4974
- Rechtbank Amsterdam 9 mei 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:7354
- Rechtbank Gelderland 22 maart 2016, ECLI:NL:RBGEL:2016:1587

Taxatiewijzers

- Taxatiewijzer, algemeen deel, waardepeildatum 1 januari 2015, belastingjaar 2016;
- Taxatiewijzer sport, deel 18, waardepeildatum 1 januari 2015, belastingjaar 2016;
- Taxatiewijzer huurwaardekaptalisatiefactor, deel 24, waardepeildatum 1 januari 2015, belastingjaar 2016.



Bijlage 1: Belang van de WOZ-waarde

Bijlage 2: Voorbeeldberekening gecorrigeerde vervangingswaarde

Bijlage 3: Voorbeeldberekening discounted-cashflow-methode

Bijlage 4: Concept pro-formabezwaarschrift

Bijlage 5: Concept motivering bezwaarschrift

Bijlage 6: Concept pro-formaberoepschrift

BIJLAGE 1: BELANG VAN DE WOZ-WAARDE

De WOZ-waarde wordt onder andere door de gemeenten, de waterschappen en de belastingdienst gebruikt. Hieronder is dit per instantie toegelicht.

De gemeente

De gemeente beschikt de WOZ-waarde. Daarnaast wordt de WOZ-waarde door gemeenten vaak als heffingsmaatstaf gebruikt voor diverse lokale belastingen (zie deel II). De gemeente gebruikt de WOZ-waarde met name voor de vaststelling van de onroerendezaakbelasting (OZB). Zowel van eigenaren van woningen en niet-woningen dan wel gebruikers van niet-woningen wordt OZB geheven. Golfbanen, zijnde niet-woningen, worden hierdoor eveneens jaarlijks betrokken in de WOZ-waardering. De OZB wordt ten aanzien van alle onroerende zaken geheven, behoudens enkele vrijstellingen, namelijk de onroerende zaken die voor de Wet WOZ zijn vrijgesteld, zoals openbare wegen en de vrijstelling voor op grond van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoederen. Daarnaast zijn er verplichte vrijstellingen voor de OZB, zoals de waarde van woongedeelten van niet-woningen voor de OZB-gebruikersbelasting, en zijn er onroerende zaken waarvan de waarde in de gemeentelijke belastingverordening wordt vrijgesteld. Tevens zijn er gemeenten die de WOZ-waarde als uitgangspunt hanteren voor de vaststelling van rioolheffing, bedrijveninvesteringszones en forensenbelasting.

De waterschappen

De waterschappen gebruiken de WOZ-waarde voor de watersysteemheffing en de wegenheffing. We onderscheiden de watersysteemheffing gebouwd welke geheven wordt van eigenaren van gebouwde onroerende zaken en waarvoor een percentage wordt berekend over de WOZ-waarde, en de watersysteemheffing ongebouwd welke wordt geheven van eigenaren van ongebouwde onroerende zaken en wordt berekend door een bedrag per hectare te rekenen, zodat dit niet is gebaseerd op de WOZ-waarde. De wegenheffing wordt gebaseerd op de WOZ-waarde.

De Belastingdienst

De Belastingdienst gebruikt de WOZ-waarde voor:

- inkomstenbelasting: voor het eigenwoningforfait, de vermogensrendementsheffing voor woningen die niet tot hoofdverblijf dienen en de afschrijving op gebouwen;
- vennootschapsbelasting: afschrijving op gebouwen;
- erf- en schenkingsbelasting van woningen.

BIJLAGE 3: VOORBEELDBEREKENING DISCOUNTED-CASHFLOW-METHODE

Stel dat de omzet van een golfbaan in een bepaald jaar € 600.000 bedraagt en de kosten € 225.000. Voor de komende jaren gelden de volgende verwachtingen:

- Jaar 1-10: omzetstijging 5%; kostenstijging 4%
- Jaar 6-10: omzetstijging 4% tot 0%; kostenstijging 3%
- Jaar 11-15: omzetstijging 4%; kostenstijging 4%
- Jaar 16-20: omzetstijging 4% tot 0%; kostenstijging 4%

Te verwachten investeringen: in jaar 1 € 300.000 en in jaar 12 € 250.000. De restwaarde van de golfbaan is € 900.000 en de waarde van de roerende zaken is € 375.000. De overdrachtsbelasting is 6%. Men wenst met de golfbaan een maximaal mogelijk rendement te krijgen van 12,5%.

Jaar	Omzet *	Kosten	Investerings	Cash-flow **	Contante waarde 12,5 %
1	€ 600.000	€ 225.000	€ 300.000	€ 75.000	€ 66.667
2	€ 630.000	€ 234.000	-	€ 396.000	€ 312.889
3	€ 661.500	€ 243.360	-	€ 418.140	€ 293.673
4	€ 694.575	€ 253.094	-	€ 460.215	€ 287.298
5	€ 729.303	€ 63.218	-	€ 466.085	€ 258.631
6	€ 758.475	€ 271.115	-	€ 487.360	€ 240.386
7	€ 781.229	€ 279.248	-	€ 501.981	€ 220.084
8	€ 796.853	€ 287.625	-	€ 509.228	€ 198.453
9	€ 804.821	€ 296.254	-	€ 508.567	€ 176.172
10	€ 804.821	€ 305.142	-	€ 499.679	€ 153.859
11	€ 837.013	€ 317.347	-	€ 519.666	€ 142.232
12	€ 870.493	€ 330.041	€ 250.000	€ 290.452	€ 70.663
13	€ 905.312	€ 343.243	-	€ 562.069	€ 121.549
14	€ 941.524	€ 356.973	-	€ 584.551	€ 112.364
15	€ 979.184	€ 371.252	-	€ 607.932	€ 103.873
16	€ 1.018.351	€ 386.102	-	€ 632.249	€ 96.024
17	€ 1.048.901	€ 401.546	-	€ 647.355	€ 87.393
18	€ 1.069.879	€ 417.608	-	€ 652.271	€ 78.272
19	€ 1.080.577	€ 434.312	-	€ 646.265	€ 68.933
20	€ 1.080.577	€ 451.684	-	€ 628.893	€ 59.626
				Totaal	€ 3.149.041
				Restwaarde	€ 900.000
				Totale DCF	€ 4.049.041

* Omzet: omzet voorgaande jaar + te verwachten omzetstijging

** Cashflow: omzet -/ - kosten en investeringen

BIJLAGE 4: CONCEPT PRO-FORMABEZWAARSCHRIFT

 [Download het word-bestand](#)

Betreft:

Bezwaar tegen de WOZ-beschikking(en) en aanslag(en) lokale heffingen voor belastingjaar [aanslagjaar] met nummer(s) [aanslagnummer(s)] ten name van [naam juridische entiteit].

Geachte heer, mevrouw,

Hiermee maakt [naam juridische entiteit] (hierna: ...), rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam juridische entiteit/moedermaatschappij], bezwaar tegen de in hoofde genoemde WOZ-beschikking(en) en aanslag(en) lokale heffingen voor belastingjaar [aanslagjaar] met nummer(s) [aanslagnummer(s)].

1. Motivering bezwaar

Hoewel het onderzoek naar de waardebepaling en aanslagen op dit moment nog niet geheel is afgerond, is [naam juridische entiteit] (vooralsnog) van mening dat de WOZ-waarde(n) alsmede de aanslag(en) voor het/de op de WOZ-beschikking(en) genoemde object(en) te hoog is/zijn vastgesteld.

[Naam juridische entiteit] verzoekt u de aan de WOZ-beschikking(en) ten grondslag liggende taxatiegegevens te zenden aan: [Postbus ...].

Daarnaast verzoekt [naam juridische entiteit] u haar in de gelegenheid te stellen (tot minimaal een redelijke termijn na toezending taxatiegegevens) een eventuele aanvullende motivering van dit bezwaar in te dienen.

2. Conclusie

De WOZ-beschikking(en) en aanslag(en) dient/dienen te worden verlaagd.

3. Verzoek horen

Ingeval u voornemens bent dit bezwaar geheel of gedeeltelijk af te wijzen, verzoekt [naam juridische entiteit] u haar vooraf te horen (artikel 7:2 Awb juncto artikel 25 lid 1 AWR).

Hoogachtend,

[te ondertekenen door degene die bevoegd is bezwaar- en beroepsprocedures te voeren]

BIJLAGE 5: CONCEPT MOTIVERING BEZWAARSCHRIFT

 [Download het word-bestand](#)

Aangetekend verzenden

Betreft:

Aanvulling bezwaar tegen de WOZ-beschikking(en) en aanslag(en) lokale heffingen voor belastingjaar [aanslagjaar] met nummer(s) [aanslagnummer(s)] ten name van [naam juridische entiteit] (hierna: ...).

Geachte heer/mevrouw,

Op [datum pro-formabezwaarschrift] hebben wij bezwaar aangetekend tegen de opgelegde WOZ-beschikking alsmede aanslag(en) gemeentelijke belastingen [aanslagjaar] (aanslagnummer [aanslagnummer]). Het betreft het object aan de [adres object] met een WOZ-waarde van [bedrag].

Wij hebben u verzocht de aan de WOZ-beschikking ten grondslag liggende taxatiegegevens aan ons toe te zenden en ons in de gelegenheid te stellen een eventuele aanvullende motivering van dit bezwaar in te dienen.

Op [datum] hebben wij de taxatiegegevens van u ontvangen. U heeft ons verzocht het eerder ingediende bezwaarschrift voor [datum] nader te motiveren.

Hierbij doen wij u onze nadere motivering toekomen ten aanzien van het hierboven genoemde object aangaande de WOZ-beschikkingen en de gemeentelijke aanslagen OZB [aanslagjaar].

ORGANISATIE [NAAM JURIDISCHE ENTITEIT]

Beschrijf in één alinea de ondernemingsvorm/structuur van de onderneming. Is zij eigenaar/gebruiker van de golfbaan?

Omschrijving van de golfbaan: aantal leden, clubgebouw bestaande uit ..., aantal holes, drivingrange, horeca? Welke diensten worden verricht?

MOTIVERING BEZWAAR

BLOK 1: Taxatiewijzer

In het taxatieverslag van uw gemeente wordt voor de waardebepaling verwezen naar de Taxatiewijzer Sport [jaar]. Deze taxatiewijzer is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten op basis van verouderde informatie althans informatie die niet door [naam juridische entiteit] is verstrekt. Als gevolg van het gebruik van deze verouderde gegevens kan aan de hand van deze taxatiewijzer ons inziens geen juiste WOZ-waarde worden vastgesteld voor het bovengenoemde object.

BLOK 2: Taxatie [taxateur]

Op [datum] is door [taxateur] een taxatie verricht van bovengenoemd object. Bij deze taxatie is onder andere rekening gehouden met het prijspeil in Nederland, de levensduur van het object en de staat van onderhoud van het object. Uit het taxatierapport komt naar voren dat de waarde van bovengenoemd object per [datum]

is vastgesteld op [waarde]. Een kopie van het rapport van [taxateur] treft u volledigheidshalve als bijlage aan. Wij menen dat de WOZ-waarde van het bovengenoemde object maximaal op de door [taxateur] kan worden bepaald.

BLOK 3: Werkelijke stichtingskosten

De werkelijke stichtingskosten van het bovengenoemde object bedragen [bedrag stichtingskosten]. Deze stichtingskosten wijken af van de door u gehanteerde ongecorrigeerde vervangingswaarde. Wij verzoeken u de werkelijke stichtingskosten te hanteren als basis voor de ongecorrigeerde vervangingswaarde.

BLOK 4: Vergelijking

De waarde van het bovengenoemde object is in vergelijking met andere objecten [beschikkingen van vergelijkbare objecten bijvoegen] te hoog vastgesteld. De nagenoeg identieke objecten, gelegen op vergelijkbare locaties, zijn gewaardeerd op [bedrag]. De WOZ-waarde van het bovengenoemde object is echter vastgesteld op [bedrag]. Wij verzoeken u de beschikking op dit punt te verminderen.

BLOK 5: Onjuiste kenmerken

Uit de door u verstrekte taxatiegegevens blijkt dat u van onjuiste kenmerken van het object bent uitgegaan. U gaat uit van [aantal m²/m³]. Dit is onjuist. Het aantal vierkante dan wel kubieke meters bedraagt [aantal]. Wij verzoeken u de beschikking op dit punt te verminderen.

BLOK 6: Onjuiste kenmerken

Uit de door uw gemeente verstrekte gegevens, welke hebben geleid tot de vaststelling van de WOZ-waarde van het bovengenoemde object, blijkt dat de grond van dit object wordt gewaardeerd aan de hand van een prijs per vierkante meter. U gaat uit van [invullen] vierkante meter grond. Dit is echter onjuist. Het aantal vierkante meters grond bedraagt [aantal]. Wij verzoeken u de beschikking op dit punt te verminderen.

BLOK 7: Onderhoud

Uit de door u verstrekte taxatiegegevens blijkt dat u van onjuiste kenmerken van het object bent uitgegaan. U kwalificeert de staat van onderhoud als volgt [invullen]. Dit is onjuist. De staat van het onderhoud is [invullen]. Wij verzoeken u de beschikking op dit punt te verminderen.

BLOK 8: Onjuist bouwjaar

Uit de door u verstrekte taxatiegegevens blijkt dat u van onjuiste kenmerken van het object bent uitgegaan. U gaat uit van bouwjaar [bouwjaar]. Dit is onjuist. Het bouwjaar is [bouwjaar]. Ik verzoek u de beschikking op dit punt te verminderen.

BLOK 9: Verdeling ruwbouw, afbouw en installaties op basis van stichtingskosten

Uit de door u verstrekte taxatiegegevens blijkt dat u bent uitgegaan van een verdeling tussen de componenten ruwbouw, afbouw en installaties van [invullen]. Op basis van de werkelijke stichtingskosten is de verdeling echter als volgt: [invullen]. Wij verzoeken u de beschikking op dit punt te wijzigen.

BLOK 10: Werktuigenvrijstelling

In de door uw gemeente gehanteerde brutovervangingswaarde zijn ook onroerende installaties meegenomen. Deze installaties vallen ons inziens merendeels onder de werktuigenvrijstelling en dienen derhalve in minde-

ring te worden gebracht op de bruto vervangingswaarde.

De werktuigenvrijstelling is geregeld in artikel 220d, eerste lid, onderdeel j, Gemeentewet (OZB), artikel 120, derde lid, Waterschapswet (omslag gebouwd) en artikel 2, eerste lid, onderdeel e, Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ (WOZ). Door de werktuigenvrijstelling op te nemen in de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ, blijft de waarde van vrijgestelde werktuigen reeds bij de bepaling van de WOZ-waarde buiten aanmerking. Uit de wettelijke bepalingen en de jurisprudentie valt af te leiden dat de werktuigenvrijstelling alleen van toepassing is als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. Er is sprake van een onroerend onderdeel.
2. Het onderdeel is een werktuig.
3. Het werktuig kan worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan dat werktuig wordt toegebracht.
4. Het werktuig is niet op zichzelf als gebouwd eigendom aan te merken.

Bovenstaande vragen dienen alle met ja te worden beantwoord.

De omstandigheid dat een werktuig gelet op zijn omvang bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven, brengt niet noodzakelijkerwijze mee dat het werktuig niet verwijderbaar zou kunnen zijn met behoud van zijn waarde¹. Aan het 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 onroerend goed is verbonden, lager²'. Dit vereiste houdt derhalve in dat het werktuig na verwijdering uit het gebouw nog als zodanig kan functioneren. Daarbij gaat het veeleer om de technische en fysieke toestand van het werktuig dan om de bedrijfseconomische waarde. Dat het werktuig na verwijdering niet helemaal ongeschonden meer is, betekent nog niet dat het werktuig niet meer als werktuig kan functioneren³. Enige beschadiging bij verwijdering van het werktuig staat niet aan toepassing van de werktuigenvrijstelling in de weg, zolang het niet gaat om een beschadiging van betekenis. Voor de toepassing van de werktuigenvrijstelling is geen beletsel dat een werktuig moet worden gedemonteerd teneinde het te kunnen verwijderen en vervolgens weer moet worden gemonteerd voor behoud van zijn waarde. Het werktuig behoudt immers aldus na verwijdering zijn waarde als werktuig, ook al verkeert het (tijdelijk) in gedemonteerde staat.

Op grond van bovenstaande kunnen wij niet anders concluderen dan dat de in het gebouw aanwezige installaties voor circa 55% zijn vrijgesteld. Deze installaties zitten in het bedrag dat wordt gehanteerd als herbouwwaarde conform taxatiewijzers. Wij verzoeken u de herbouwwaarde van de installaties te corrigeren met 55% voor vrijgestelde werktuigen.

BLOK 11: Technische afschrijving

Op basis van verwachte levensduur en restwaarde van het object wordt een afschrijvingspercentage bepaald. Binnen één object kan een nader onderscheid worden gemaakt tussen bouwjaar en verwachte levensduur van de onderdelen. Bepaalde voorzieningen van een golfbaan gaan langer mee dan andere. In het taxatieverslag van de gemeente wordt voor het clubhuis ten aanzien van ruwbouw uitgegaan van een levensduur van [bedrag] en een restwaarde van [percentage]. Voor afbouw wordt uitgegaan van een levensduur van [bedrag] en een restwaarde van [percentage], voor installaties van een levensduur van [bedrag] en een restwaarde van [percentage]. Ons inziens dient de restwaarde van de componenten afbouw en installaties te worden vastgesteld op maximaal [percentage]. Gezien de snelheid van economische en technologische ontwikkelingen zijn deze componenten na hun levensduur (nagenoeg) waardeloos. De restwaarde van de component ruwbouw dient naar onze mening te worden vastgesteld op [percentage]. De levensduur van de component

afbouw dient ons inziens te worden vastgesteld op maximaal 15 jaar, voor de installaties geldt in het algemeen een levensduur van maximaal 10 jaar. Wij verzoeken u de technische correctie op de vervangingswaarde van het bovengenoemde object vast te stellen met inachtneming van de hier bovengenoemde levensduur en restwaarden.

Ten aanzien van de drivingrange wordt ten aanzien van ruwbouw uitgegaan van een levensduur van [bedrag] en een restwaarde van [percentage]. Ons inziens dient de restwaarde van de componenten afbouw en installaties te worden vastgesteld op maximaal [percentage]. Gezien de snelheid van economische en technologische ontwikkelingen, zijn deze componenten na hun levensduur (nagenoeg) waardeloos. De restwaarde van de component ruwbouw dient naar onze mening te worden vastgesteld op [percentage].

Ten aanzien van de waardering van de holes wordt ten aanzien van ruwbouw uitgegaan van een levensduur van [bedrag] en een restwaarde van [percentage]. Ons inziens dient de restwaarde van de componenten afbouw en installaties te worden vastgesteld op maximaal [percentage]. Gezien de snelheid van economische en technologische ontwikkelingen zijn deze componenten na hun levensduur (nagenoeg) waardeloos. De restwaarde van de component ruwbouw dient naar onze mening te worden vastgesteld op [percentage].

BLOK 12: Functionele afschrijving - economische veroudering

De functionele afschrijving wordt onder andere bepaald door de mate waarin door technologische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen nog behoefte bestaat aan een bepaald product en de mate waarin de capaciteit toereikend is. Als er sprake is van structurele overcapaciteit dient een correctie te worden toegepast voor economische veroudering. Op het moment staat een groot gedeelte van het hierboven genoemde object leeg. Het ledenaantal is de afgelopen jaren aanzienlijk afgenomen/toegenomen. Waar in het verleden het ledental gemiddeld [aantal] per jaar bedroeg, is dit nu [nog slechts] [aantal] leden. Dit heeft tot gevolg dat de bezettingsgraad van het object in het algemeen [slechts] [bezettingsgraad invullen] bedraagt. Als gevolg van de lage/hoge bezettingsgraad dient ons inziens een functionele correctie te worden toegepast van [0,.. bij bezettingsgraad van 40% een correctie van 0,6 toepassen.]

BLOK 13: Functionele afschrijving - andere bouwwijze

Door verandering in bouwwijze van golfbanen dient een functionele correctie te worden toegepast. De hoogte van deze correctie is afhankelijk van de mate waarin de huidige golfbaan niet meer overeenstemt met de manier waarop vergelijkbare objecten momenteel worden gebouwd. Het verschil tussen de actuele bouwkosten van de oorspronkelijke bouwwijze en de actuele bouwkosten van de huidige bouwwijze dient te worden bepaald. De veranderde bouwwijze brengt tot uitdrukking dat het object op de waardepeildatum met minder kosten kan worden gebouwd dan vroeger.

- [Beschrijving veranderde bouwwijze voor clubhuizen]. Als gevolg van de veranderde bouwwijze dient ons inziens een functionele correctie te worden toegepast van [percentage], een correctie van 0,.. toepassen].
- [Beschrijving veranderde bouwwijze voor drivingranges]. Als gevolg van de veranderde bouwwijze dient ons inziens een functionele correctie te worden toegepast van [percentage], een correctie van 0,.. toepassen].
- [Beschrijving veranderde bouwwijze voor holes]. Als gevolg van de veranderde bouwwijze dient ons inziens een functionele correctie te worden toegepast van [percentage], een correctie van 0,.. toepassen].

BLOK 14: Functionele afschrijving - gebruiksmogelijkheden

Denk aan:

- niet optimale indeling golfterrein/clubhuis;
- afgesloten delen;
- het golfterrein/clubhuis is te groot of te klein gelet op het ledental;
- er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden toegestaan door de gemeente, terwijl daar wel behoefte aan is;
- er wordt niet meer voldaan aan de huidige kwaliteitseisen.

BLOK 15: Functionele afschrijving - excessieve gebruikskosten

Excessieve gebruikskosten zijn de meer dan normale gebruikskosten. Een correctie dient te worden bepaald door een vergelijking te maken met een volledig functioneel vergelijkbaar object. Hierbij kunnen de kosten worden betrokken die het gevolg zijn van achterstallig onderhoud, bovenmatige stookkosten, bovenmatige onderhoudskosten, bovenmatige schoonmaakkosten, extra personeelskosten als gevolg van een inefficiënte indeling en dergelijke. Als gevolg van deze excessieve gebruikskosten dient ons inziens een functionele correctie te worden toegepast van [bijv. 15% oftewel een correctie van 0,85. Dit hanteert de gemeente Den Haag].

BLOK 16: Grondprijs

Uit de door uw gemeente verstrekte gegevens, welke hebben geleid tot de vaststelling van de WOZ-waarde van het bovengenoemde object, blijkt dat de grond van dit object wordt gewaardeerd aan de hand van een prijs per vierkante meter. U gaat uit van een waarde in het economische verkeer van [invullen] per vierkante meter. Dit is echter onjuist. De door u gehanteerde grondprijs is te hoog voor het onderhavige object. Uit jurisprudentie blijkt een waarde van [invullen]. Wij verzoeken u de beschikking op dit punt te verminderen.

BLOK 17: Vrijstellingen

Wij zijn van mening dat u op grond van Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken u de volgende vrijstellingen niet goed heeft toegepast:

- a) Vrijstelling voor natuurschoonwetlandgoederen
- b) Vrijstelling voor natuurterreinen
- c) Vrijstelling voor openbare land- en waterwegen

Wij zijn van mening dat deze vrijstellingen van toepassing zijn, omdat [aanvullen].

BLOK 18: Bodemverontreiniging

Ten behoeve van de berekening van de grondwaarde heeft u ten onrechte geen rekening gehouden met de geconstateerde bodemverontreiniging geconstateerd op [datum]. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat indien geconstateerd is dat bodemverontreiniging aanwezig is, dit een waardedrukkend aspect is. Wij verzoeken u hier bij de herwaardering rekening mee te houden.

CONCLUSIE

Het bovengenoemde object is ons inziens op een te hoge WOZ-waarde vastgesteld. Wij verzoeken u de beschikking te verminderen met inachtneming van het bovenstaande. Evt. verwijzen naar bijgevoegd zelf opgestelde berekening.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, dan verzoeken wij u contact met mij op te nemen.

Met vriendelijke groet,

[naam vertegenwoordiger]

Bijlage(n)

1. Kopie taxatierapport [taxateur]
2. Taxatieberekening (optioneel)

BIJLAGE 6: PRO-FORMABEROEPSCHRIFT

 [Download het word-bestand](#)

Aangetekend verzenden

Betreft: Beroep tegen uitspraak op bezwaar tegen WOZ-beschikking(en) en aanslag(en) gemeentelijke belastingen voor belastingjaar [aanslagjaar] t.n.v. [naam juridische entiteit] (hierna: ...) met nummer [aanslagnummer(s)] d.d. [dagtekening aanslag].

Edelachtbare Heer, Vrouwe,

Hierbij tekenen wij namens [naam juridische entiteit] beroep aan tegen de met dagtekening [dagtekening] gedane uitspraak op bezwaar [alsmede de toegekende proceskostenvergoeding] inzake de aan eiseres opgelegde WOZ-beschikking(en) en aanslag(en) lokale heffingen met aanslagnummer [aanslagnummer(s)]. Het betreft het object aan [adres] te [plaats].

De uitspraak op bezwaar is bijgevoegd als productie 1 en een uittreksel uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel als productie 2. [Naam juridische entiteit] is van mening dat de WOZ-waarde respectievelijk aanslag(en) lokale heffingen van het betreffende object te hoog zijn vastgesteld.

Wij verzoeken u ons in de gelegenheid te stellen dit beroep nog in een later stadium/tot [redelijke datum] nader aan te vullen.

Wij verzoeken u aan eiseres een proceskostenvergoeding toe te kennen op grond van artikel 8:75 Algemene wet bestuursrecht.

Hoogachtend,

[te ondertekenen door degene die bevoegd is bezwaar- en beroepsprocedures te voeren]

Producties:

- Uitspraak op bezwaar
- Uittreksel KvK

Opgesteld door de adviesgroep WOZ & Lokale Heffingen
van Deloitte Belastingadviseurs B.V.

Augustus 2016

Uitgave en copyright

© Koninklijke Nederlandse Golf Federatie 2016

Auteurs Deloitte

Liesbeth Gramsbergen

Mark Smits

Olga Menger

Amy Römer

Redactie

NGF

Foto's

Koen Suyk

Vormgeving

Paul Roos (Roos!)

Nederlandse Golf Federatie

Postbus 8585

3503 RN Utrecht

Tel. 030 - 242 63 70

Fax 030 - 242 63 80

golf@ngf.nl

www.golf.nl

Dit handboek is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld.

Toch is het niet uitgesloten dat bepaalde informatie verouderd, onvolledig of anderszins onjuist is. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de inhoud.

Postbus 8585
3503 RN Utrecht
Tel. 030 - 242 63 70
golf@ngf.nl

www.golf.nl



PARTNER
NGF ZAKELIJK

Deloitte.

HOOFDSPONSOR
VAN HET
NEDERLANDSE GOLF

