

aanv BvB 348604

Toevoegen dig archief



MEMO

Dienst Informatie en Administratie

Aan	Klaas van der Wal
Van	5.1.2e
Afdeling	Belastingen
CC	
Datum	23 mei 2012
Onderwerp	WOZ-waarde Gasunie

De Gasunie heeft in 2011 een bezwaarschrift ingediend tegen de WOZ-waarde van het kantoorgebouw aan de Concourslaan 17. Dit bezwaar is gedeeltelijk gegrond. Gevolg is dat de WOZ-waarde van het kantoorgebouw van de Gasunie met ruim 14 miljoen euro verlaagd (van 66,4 naar 52,3 miljoen euro) moet worden. De OZB-aanslag voor de Gasunie gaat hierdoor met ruim 81 duizend euro omlaag.

De redenen voor de waardeverlaging zijn:

- De waarde van het gebouw wordt mede bepaald aan de hand van de huurwaarde. Vanwege het grote oppervlakte van het gebouw is de verhuurbaarheid gering en het leegstandsrisico groot. De marktwaarde wordt hierdoor negatief beïnvloed.
- Het aantal vierkante meters blijkt lager te zijn dan het aantal waar bij de waardevaststelling vanuit is gegaan.

Voor waardeverlagingen van substantiële omvang geldt een protocol dat door de Directie van de DIA in 2004 is vastgesteld. Aanleiding was de constatering uit een juridische audit dat de positie van de WOZ-taxateurs bij de waardebepaling en -vermindering van grote objecten kwetsbaar was. Om hieraan tegemoet te komen is het volgende protocol vastgesteld.

Bij een verlaging van de WOZ-waarde:

- Tot 20% (met een maximum van 500 duizend euro) van de vastgestelde WOZ-waarde beslist de taxateur zelf.
- Van 1 tot 10 miljoen euro is de goedkeuring vereist van het Hoofd Belastingen.
- Van 10 miljoen euro en hoger is de goedkeuring van de door het college aangewezen heffingsambtenaar vereist (vanaf 1 november 2011 de Concerndirecteur Bedrijfsvoering) vereist.

Bij objecten met een waarde van drie miljoen euro of meer moet het voorstel over de waardeverlaging bovendien worden gedaan door (minimaal) twee taxateurs.

Bij het kantoorgebouw van de Gasunie gaat het om een verlaging van de WOZ-waarde van ruim 14 miljoen. Deze waardeverlaging wordt niet eerder doorgevoerd dan na ondertekening van het (in drievoud) bijgevoegde voorstel door de heffingsambtenaar (Concerndirecteur Bedrijfsvoering).

Standaardformulier bij voorstellen tot een substantiële vermindering van de beschikte WOZ-waarde. Het gaat hierbij om de bedragen en percentages genoemd in het besluit van het MT van de DIA van 24 februari 2004. Kort weergegeven komt dit op het volgende neer.

Bij vermindering:

- Tot 20 procent (met een maximum van 500.000 euro) van de beschikte waarde beslist de taxateur zelf
- Van 1.000.000 – 10.000.000 euro is de goedkeuring vereist van het hoofd van de afdeling belastingen
- Van 10.000.000 euro en hoger is de goedkeuring vereist van de AD van de DIA (tevens heffingsambtenaar)
- In de overige gevallen is de goedkeuring vereist van de werkbegeleider van de buitendienst van belastingen

In aanvulling op het bovenstaande is tevens besloten dat:

- Bij objecten met een waarde van 3.000.000 euro of meer het voorstel of advies moet worden ingediend door (minimaal) twee taxateurs
- Bovenstaande besluiten strekken zich tevens uit tot de voorstellen waarbij meerdere objecten zijn betrokken en de cumulatieve waarde uitkomt boven de genoemde bedragen en percentages

Aan: K. Van der Wal

Van: 5.1.2e

Datum: 14-05-2012

Onderwerp: Voorstel tot vermindering van de WOZ-waarde

In verband met ingediend bezwaarschrift is de WOZ-waarde van het hieronder genoemde object opnieuw beoordeeld.

Naar aanleiding hiervan heeft 5.1.2e taxateur, geadviseerd de waarde van het (de) genoemde object(en) te verminderen. Gelet op de omvang van de vermindering dient K. van der Wal expliciet goedkeuring te hechten aan het bedrag van de vermindering. De relevante gegevens zijn weergegeven in de onderstaande tabel

Object	Vastgestelde WOZ-waarde	Voorgestelde WOZ-waarde	Verschil
Concourslaan 17	66 423 000	52 313 000	14 110 000

Het advies berust –kort weergegeven- op de volgende gronden:

Na hertaxatie naar aanleiding van een bezwaar is gebleken dat het onderhavige object voor het belastingjaar 2011 te hoog gewaardeerd is. Na hertaxatie, inpandige opname en aanpassen van het oppervlak van het onderhavige object is gebleken dat er in onvoldoende mate rekening is gehouden met het leegstandsrisico en daarmee ook het object gebondenrisico. Gezien het grote oppervlak van het pand is de verhuurbaarheid gering waardoor de marktwaarde negatief beïnvloed wordt. Verder is na hertaxatie gebleken dat het gehanteerde oppervlak niet juist was waardoor de waarde ook te hoog was vastgesteld.

Over het belastingjaar 2011 leidt het voorstel tot een derving van OZB-opbrengsten ter hoogte van circa € 81.273.60

Voorgesteld wordt de vermindering conform het advies af te doen

Goedkeuring door K. van der Wal.

5.1.2e

4/6/2012

Datum, 14-05-2012

Handtekeningen Taxateurs

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Standaardformulier bij voorstellen tot een substantiële vermindering van de beschikte WOZ-waarde. Het gaat hierbij om de bedragen en percentages genoemd in het besluit van het MT van de DIA van 24 februari 2004. Kort weergegeven komt dit op het volgende neer.

Bij vermindering:

- Tot 20 procent (met een maximum van 500.000 euro) van de beschikte waarde beslist de taxateur zelf
- Van 1.000.000 – 10.000.000 euro is de goedkeuring vereist van het hoofd van de afdeling belastingen
- Van 10.000.000 euro en hoger is de goedkeuring vereist van de AD van de DIA (tevens heffingsambtenaar)
- In de overige gevallen is de goedkeuring vereist van de werkbegeleider van de buitendienst van belastingen

In aanvulling op het bovenstaande is tevens besloten dat:

- Bij objecten met een waarde van 3.000.000 euro of meer het voorstel of advies moet worden ingediend door (minimaal) twee taxateurs
- Bovenstaande besluiten strekken zich tevens uit tot de voorstellen waarbij meerdere objecten zijn betrokken en de cumulatieve waarde uitkomt boven de genoemde bedragen en percentages

Aan: **K. Van der Wal**

Van : **5.1.2e**

Datum: 14-05-2012

Onderwerp: Voorstel tot vermindering van de WOZ-waarde

In verband met ingediend bezwaarschrift is de WOZ-waarde van het hieronder genoemde object opnieuw beoordeeld.

Naar aanleiding hiervan heeft **5.1.2e** taxateur, geadviseerd de waarde van het (de) genoemde object(en) te verminderen. Gelet op de omvang van de vermindering dient K. van der Wal expliciet goedkeuring te hechten aan het bedrag van de vermindering. De relevante gegevens zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Object	Vastgestelde WOZ-waarde	Voorgestelde WOZ-waarde	Verschil
Concourslaan 17	66.423 000	52.313.000	14.110 000

Het advies berust –kort weergegeven- op de volgende gronden:

Na hertaxatie naar aanleiding van een bezwaar is gebleken dat het onderhavige object voor het belastingjaar 2011 te hoog gewaardeerd is. Na hertaxatie, in pandige opname en aanpassen van het oppervlak van het onderhavige object is gebleken dat er in onvoldoende mate rekening is gehouden met het leegstandsrisico en daarmee ook het object gebondenrisico. Gezien het grote oppervlak van het pand is de verhuurbaarheid gering waardoor de marktwaarde negatief beïnvloed wordt. Verder is na hertaxatie gebleken dat het gehanteerde oppervlak niet juist was waardoor de waarde ook te hoog was vastgesteld.

Over het belastingjaar 2011 leidt het voorstel tot een derving van OZB-opbrengsten ter hoogte van circa € 81.273.60

Voorgesteld wordt de vermindering conform het advies af te doen.

Goedkeuring door K. van der Wal.

5.1.2e

4/6/2012

Datum, 14-05-2012

Handtekeningen Taxateurs

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Standaardformulier bij voorstellen tot een substantiële vermindering van de beschikte WOZ-waarde. Het gaat hierbij om de bedragen en percentages genoemd in het besluit van het MT van de DIA van 24 februari 2004. Kort weergegeven komt dit op het volgende neer.

Bij vermindering:

- Tot 20 procent (met een maximum van 500.000 euro) van de beschikte waarde beslist de taxateur zelf
- Van 1.000.000 – 10.000.000 euro is de goedkeuring vereist van het hoofd van de afdeling belastingen
- Van 10.000.000 euro en hoger is de goedkeuring vereist van de AD van de DIA (tevens heffingsambtenaar)
- In de overige gevallen is de goedkeuring vereist van de werkbegeleider van de buitendienst van belastingen

In aanvulling op het bovenstaande is tevens besloten dat:

- Bij objecten met een waarde van 3.000.000 euro of meer het voorstel of advies moet worden ingediend door (minimaal) twee taxateurs
- Bovenstaande besluiten strekken zich tevens uit tot de voorstellen waarbij meerdere objecten zijn betrokken en de cumulatieve waarde uitkomt boven de genoemde bedragen en percentages

Aan: **K. Van der Wal**

Van : **5.1.2e**

Datum: 14-05-2012

Onderwerp: Voorstel tot vermindering van de WOZ-waarde

In verband met ingediend bezwaarschrift is de WOZ-waarde van het hieronder genoemde object opnieuw beoordeeld.

Naar aanleiding hiervan heeft **5.1.2e** taxateur, geadviseerd de waarde van het (de) genoemde object(en) te verminderen. Gelet op de omvang van de vermindering dient K. van der Wal expliciet goedkeuring te hechten aan het bedrag van de vermindering. De relevante gegevens zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

Object	Vastgestelde WOZ-waarde	Voorgestelde WOZ-waarde	Vershil
Concourslaan 17	66 423.000	52 313 000	14.110.000

Het advies berust –kort weergegeven- op de volgende gronden:

Na hertaxatie naar aanleiding van een bezwaar is gebleken dat het onderhavige object voor het belastingjaar 2011 te hoog gewaardeerd is. Na hertaxatie, inpandige opname en aanpassen van het oppervlak van het onderhavige object is gebleken dat er in onvoldoende mate rekening is gehouden met het leegstandsrisico en daarmee ook het object gebondenrisico. Gezien het grote oppervlak van het pand is de verhuurbaarheid gering waardoor de marktwaarde negatief beïnvloed wordt. Verder is na hertaxatie gebleken dat het gehanteerde oppervlak niet juist was waardoor de waarde ook te hoog was vastgesteld.

Over het belastingjaar 2011 leidt het voorstel tot een derving van OZB-opbrengsten ter hoogte van circa € 81.273.60

Voorgesteld wordt de vermindering conform het advies af te doen.

Goedkeuring door K. van der Wal.

5.1.2e

4/6/2012

Datum, 14-05-2012

Handtekeningen Taxateurs

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e