

Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Definitie

De definitie van een object in aanbouw spreekt voor zich. Zo lang de bouw van een object nog niet is voltooid, is er sprake van een object in aanbouw. Deze definitie van het begrip 'object in aanbouw' roept wel de vraag op wanneer de bouw als voltooid kan worden beschouwd. Als tijdstip waarop de bouw voltooid is, wordt aangemerkt de datum van voltooiing zoals die door de dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken (RO/EZ) op de bouwvergunning is vermeld. In de praktijk komt het evenwel voor dat een bouwvergunning pas van een voltooiingsverklaring wordt voorzien nadat de bouw al voltooid is. Indien bekend is dat de bouw op een eerder tijdstip voltooid is dan uit de voltooiingsverklaring op de bouwvergunning blijkt, wordt uiteraard die eerdere datum als voltooiingsdatum aangemerkt.

Een eerdere voltooiingsdatum kan onder meer blijken uit:

- de datum van oplevering van een object door de bouwer/aannemer;
- de datum van ingebruikneming van een object;
- de datum van inschrijving van de bewoner(s) van een woning in de gemeentelijke basisadministratie personen (GBA);
- de datum van gereedmelding door de bouwinspecteurs van de dienst RO/EZ.

Artikel 2 Waardebepaling

Voor het bepalen van de waarde van een object in aanbouw is het onderscheid tussen de waarde van de grond en de waarde van de opstal van belang. De grond heeft reeds voor de aanvang van de bouw een waarde.

Voor het bepalen van de waarde bij het vorderen van de bouw van de opstal zijn twee elementen van belang, namelijk:

- de waardetoevoeging door de opstal zodra dit gereed;
- de voortgang van de bouw op 1 januari van een kalenderjaar.

De waardetoevoeging door de opstal zodra dit gereed is, is mogelijk af te leiden uit de verkoop van vergelijkbare objecten. Indien geen verkopen van vergelijkbare objecten beschikbaar zijn, moet de waardetoevoeging van het object in voltooide staat worden bepaald aan de hand van een van de andere taxatiemethoden zoals die zijn opgenomen in de Wet waardering onroerende zaken en de daarop gebaseerde uitvoeringsvoorschriften.

Nadat bepaald is welke waardetoevoeging de voltooide opstal heeft, moet worden vastgesteld in welk stadium de bouw van een object op 1 januari van een kalenderjaar verkeert. De fase waarin de bouw verkeert, wordt uitgedrukt in een percentage (gereedheidspercentage). Als **richtlijn** voor de bepaling van het gereedheidspercentage dient een tabel waarin enkele duidelijk herkenbare momenten in het bouwproces zijn gemarkeerd. De feitelijke situatie kan de taxateur uiteraard aanleiding geven een afwijkend gereedheidspercentage te hanteren.

Een bijzondere categorie objecten in aanbouw wordt gevormd door appartementencomplexen waarvan van de bovenste bouwlagen nog niets gereed is. Ook in die gevallen, kan de tabel evenwel als richtlijn worden gebruikt. De fundering dient immers niet alleen de onderste appartementen maar ook de daarboven gelegen appartementen. Het gereedheidspercentage is dus in ieder geval 25%.

Bij niet-woningen worden bij de bouwer/aannemer/makelaar inlichtingen ingewonnen omtrent het in aanbouw zijnde object. De voortgang van de bouw wordt mede bepaald aan de hand van de gegevens die door de bouwer/aannemer/makelaar worden verstrekt.

Voorbeeld

Hieronder wordt een voorbeeld gegeven van de bepaling van de waarde van een object in aanbouw naar de waardepeildatum 1 januari 1999. Van dit object is op 1 januari 2003 de fundering gereed.

Eerder al zijn vergelijkbare objecten gerealiseerd. Een aantal van deze objecten is rond 1 januari 2001 doorverkocht voor € 325.000. De waarde van de kavels op 1 januari 2001 was € 100.000. De waarde van de grond is in de periode tussen 1 januari 1999 en 1 januari 2001 met 10% gestegen. De bouwkosten zijn in die periode met 7% gestegen. De waardebepaling van het object in aanbouw vindt als volgt plaats:

- De waarde van de grond op 1 januari 2001 was € 100.000. Deze waarde wordt herleid naar de waardepeildatum 1 januari 1999. Gelet op de ontwikkeling van de grondprijzen in de periode van 1 januari 1999 tot 1 januari 2001 (+10%) bedroeg de waarde van de grond op 1 januari 1999 € 90.909,--.
- Er zijn vergelijkbare verkopen aanwezig. De waarde op 1 januari 2001 wordt gesteld op de verkoopprijzen zoals die voor de vergelijkbare objecten zijn gerealiseerd. Deze waarde bedraagt derhalve € 325.000.
- De stichtingskosten op 1 januari 2001 bedragen € 325.000 minus € 100.000 = € 225.000. Dit bedrag wordt herleid naar de waardepeildatum 1 januari 1999. Gelet op de ontwikkeling van de bouwkosten in de periode van 1 januari 1999 tot 1 januari 2001 (+7%) bedroegen de stichtingskosten op 1 januari 1999 € 210.280.
- Het gereedheidspercentage van de opstal op 1 januari 2003 is volgens de tabel 25% (fundering gereed).
- De taxatiewaarde van het object in aanbouw per waardepeildatum 1 januari 1999 is:
Grondwaarde + percentage opstalwaarde vergelijkbare verkopen
€ 90.909 + 25% van € 210.280,--
€ 90.909 + € 52.570 = € 143.479.