

TOELICHTING OP DE BELEIDSREGELS ‘WAARDEBEPALING OBJECTEN IN AANBOUW’

Algemeen

Artikel 18 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) bepaalt dat de waarde van een onroerende zaak wordt bepaald naar de waarde die de zaak op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de zaak op die datum verkeert. De waardepeildatum ligt twee jaren voor het begin van een tijdvak van vier achtereenvolgende jaren waarvoor de vastgestelde waarde geldt.

Op deze hoofdregel wordt onder meer een uitzondering gemaakt indien een onroerende zaak na de waardepeildatum in fysiek opzicht wijzigt als gevolg van een van de in artikel 19 van de Wet WOZ genoemde omstandigheden (bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, verandering van bestemming). Artikel 19 van de Wet WOZ geeft zowel een regeling voor wijzigingen van een onroerende zaak in de twee jaren tussen de waardepeildatum en het begin van het tijdvak als voor wijzigingen van een onroerende zaak gedurende het tijdvak.

Een van de omstandigheden die aanleiding kan geven tot toepassing van artikel 19 van de Wet WOZ is de bouw van een onroerende zaak. Voor de toepassing van artikel 19 van de Wet WOZ is niet vereist dat de bouw geheel voltooid is. Ook als de bouw nog niet is afgerond, moet met toepassing van artikel 19 van de wet WOZ de waarde van het object in aanbouw worden vastgesteld.

De Wet WOZ kent evenwel geen specifieke regels voor de waardebepaling van objecten in aanbouw. Dit betekent dat de waardebepaling moet plaatsvinden overeenkomstig de taxatieregels zoals die voortvloeien uit de Wet WOZ en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen. De taxatie van objecten in aanbouw brengt evenwel een aantal specifieke problemen met zich mee waar deze regelgeving geen pasklare oplossingen voor geeft. Zo moet bij objecten in aanbouw worden bepaald in welk stadium de bouw bij het begin van het kalenderjaar verkeert. En vervolgens is het de vraag hoe de waardetoevoeging van de opstal in aanbouw moet worden bepaald.

In de onderhavige beleidsregels wordt een nadere invulling gegeven aan de wettelijke bepalingen omtrent de waardebepaling van objecten in aanbouw. Zij dienen zowel de uniformiteit in uitleg en toepassing van die wettelijke bepalingen als een praktische en doelmatige uitvoering.