

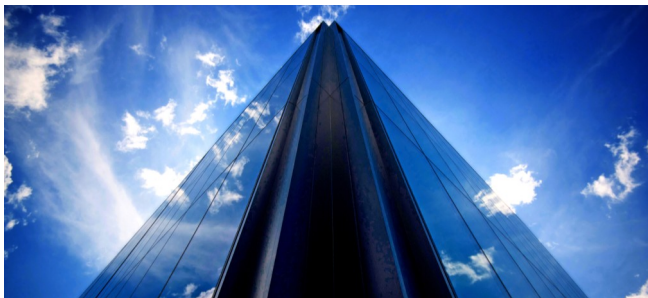
Rechtspraak

WOZ / Waardering nieuw kantoorgebouw - inclusief of exclusief btw?

In de omzetbelasting geldt als uitgangspunt dat de levering van een onroerende zaak is vrijgesteld, tenzij sprake is van de levering van een gebouw voor, op of uiterlijk twee jaren na het tijdstip van de eerste ingebruikneming. Indien deze tweejaarstermijn nog niet is verstreken, wordt de WOZ-waarde van een kantoorgebouw inclusief omzetbelasting bepaald. In het kader van de WOZ kan een kantoorgebouw worden afgebakend in bijvoorbeeld 10 zelfstandige, apart verhuurbare, WOZ-objecten. De vraag is of met de ingebruikneming van één van de WOZ-objecten in het gebouw alle objecten geacht worden in gebruik te zijn genomen. [De Hoge Raad](#) beantwoordt deze vraag ontkennend en stelt dat de WOZ-objecten afzonderlijke zaken vormen die apart kunnen worden verkocht en geleverd. Per WOZ-object zal daarom moeten worden beoordeeld of het ten minste twee jaren tevoren in gebruik is genomen. Dit kan betekenen dat de waarde van WOZ-objecten die sinds de oplevering leeg staan nog jarenlang inclusief omzetbelasting moet worden bepaald.

WOZ / Waardering kantoorgebouw – invloed verhuurde staat

De waarderingsregels uit de Wet WOZ geven aan dat een verkrijgingsfictie in acht moet worden genomen. Deze fictie houdt in dat wordt uitgegaan van een onroerende zaak die ontruimd in gebruik zou kunnen worden genomen, wat in de praktijk zou kunnen betekenen dat of een pand verhuurd is geen rol speelt bij de waardebeoordeling. Het [Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden](#) heeft echter geoordeeld dat een koopprijs van een pand in verhuurde staat kan dienen als onderbouwing van de WOZ-waarde. Het in acht nemen van de verkrijgingsfictie leidt dus niet tot een correctie naar onverhuurde staat met (veelal) een lagere waarde tot gevolg. Tegen de uitspraak is cassatie ingesteld.

**WOZ / Werktuigenvrijstelling industrieel complex**

In het kader van de WOZ-waardering is het mogelijk de waarde van bepaalde werktuigen vrij te stellen. Dan moet het object(deel) onroerend zijn en dient het op zichzelf geen gebouwd eigendom te zijn. Het Gerechtshof Amsterdam heeft nu in een verwijzingsprocedure aangegeven dat voor de vraag of iets op zichzelf als gebouwd eigendom is aan te merken bepalend is of dat onderdeel in bouwkundig opzicht zelfstandigheid binnen het bedrijfscomplex bezit. Bij een tankterminal bezit het aanwezige buiten opgestelde leidingwerk en de laad- en losarmen volgens het Hof in bouwkundig opzicht zelfstandigheid. Dit heeft tot gevolg dat sprake is van een op zichzelf gebouwd eigendom wat in zijn geheel niet kan worden vrijgesteld.

WOZ / Werktuigenvrijstelling ziekenhuis

De [Rechtbank Den Haag](#) heeft geoordeeld dat de werktuigenvrijstelling ook van toepassing kan zijn bij de waardering van een ziekenhuis. Belanghebbende heeft lijsten met aanwezige installaties overgelegd en daarbij aangegeven of deze voor de vrijstelling kwalificeren. Welke installaties de rechtbank exact vrijstelt is niet bekend, maar men zou kunnen denken aan leidingwerk met een medische functie. Voorts heeft de Rechtbank bepaald dat voor niet vrijgestelde installaties de restwaarde op een lager niveau dient te worden gesteld. Tegen deze uitspraak loopt hoger beroep.

Contact

Wilt u naar aanleiding van deze nieuwsflits meer informatie over (lokale) belastingen en WOZ? Neem dan contact op met uw contactpersoon, een van de onderstaande contactpersonen of ga naar www.meijburg.nl.

Merijn Betjes

betjes.merijn@kpmg.nl
020 656 1472

Annemiek van Dijk

vandijk.annemiek@kpmg.nl
020 656 1246

De in deze publicatie opgenomen informatie is van algemene aard en heeft geen betrekking op de specifieke omstandigheden van een bepaald individu of een bepaalde entiteit. Hoewel bij de totstandkoming van deze publicatie de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht, kunnen wij niet garanderen dat de daarin opgenomen informatie op de datum van ontvangst juist en volledig is of dat in de toekomst zal blijven. Op grond van deze informatie dient geen actie ondernomen te worden zonder adequate professionele advisering na een grondig onderzoek van de specifieke van toepassing zijnde situatie.

© 2013 KPMG Meijburg & Co, belastingadviseurs, is een samenwerkingsverband van besloten vennootschappen, staat ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 53753348 en maakt deel uit van KPMG International Cooperative ("KPMG International"), een Zwitserse entiteit. Alle rechten voorbehouden.