

Werkelijk Overgewaardeerde Zaken

Vindt de fiscus meer dan u dat het economisch beter gaat? Het antwoord ziet u vaak terug op uw aanslag voor de onroerende zaak belasting. Is de waarde dit jaar weer hoger dan vorig jaar? En dat terwijl het economisch wat minder gaat, en de hotels derhalve minder waard zijn geworden. Of heeft de lokale overheid geld nodig, en misbruikt zij de onroerende zaak belasting?

De grondslag voor de onroerende zaak belasting is uiteraard de WOZ-waardering. Deze waardering is vaak gebaseerd op zowel het vastgoed als de exploitatie van een hotel. Hieruit komt voor zowel de eigenaar als de gebruiker een bepaalde waarde voort, waarover u vriendelijk wordt verzocht belasting te betalen. Het tarief verschilt per gemeente. De waarderingstechniek overigens ook.

Vraagtekens

Vaak wordt de belastingaanslag gewoon betaald, maar soms kan het de moeite lonen om de waardering eens tegen het licht te houden. Als de waarde geïndexeerd is, en dus weer hoger dan vorig jaar, kan dat alleen al een argument zijn voor verlaging van de waarde. Het aantal hotels in Nederland dat - zonder ingrijpende verbouwing - het afgelopen jaar in waarde is gestegen, is zeer gering of wellicht nihil.

Verder is het altijd van belang om het waarde-ringsrapport van de gemeente op te vragen en kritisch te bekijken. Welke methodiek is gevolgd, wat zijn de vergelijkingsnormen, welke basiswaarden zijn gebruikt? Kloppen de uitgangspunten van een eventueel gehanteerde 'discounted cashflow' methode wel, en zijn deze posten niet voor discussie vatbaar? Ook bij een huurwaarde kapitalisatiemethodiek kunnen vraagtekens worden gezet, vooral bij de gebruikte referentie huurwaarden en de kapitalisatiefactoren.

Vak apart

En dan nog een voorlopig laatste aandachtspunt: in hoteltaxaties wordt vaak een totaalwaarde gegeven, en niet zoals het bij de WOZ behoort te zijn, een waarde van 'slechts' het vastgoed. Alleen over die laatste waarde wordt u geacht te betalen. Het waarderen van een hotel blijft toch een vak apart.

Het is voor huurders van vastgoed ook van belang om alert te zijn in de richting van de verhuurder; deze zal veelal bij de fiscus dienen aan te kloppen. Op dit vlak is het dan ook spijtig voor de gemeentelijke inkomsten, maar ook die worden niet gevrijwaard wanneer het iets minder gaat.

VERZORGD DOOR INVAST HOTELS