

Geachte collega,

Bij de controle of regeling worden op diverse momenten vragen gesteld aan Belastingplichtigen. Indien bij deze controle en/of regeling ook onroerende zaken zijn betrokken is het raadzaam om in een zo vroeg mogelijk stadium te beoordelen of de onroerende zaak voor taxatie in aanmerking komt. In combinatie met overige vragen kan de eigenaar (belastingplichtige) verzocht worden de hierna genoemde stukken (voor zover aanwezig) toe te zenden.

Deze werkwijze zal de totale doorlooptijd van het taxatieverzoek aanzienlijk bekorten.

Per soort object kunnen de volgende gegevens van belang zijn:

Bedrijfsmatige onroerende zaken zoals hallen, loodsen, werkplaatsen, fabrieken e.d.

**In eigen gebruik**

Akte van levering / aankoopakte;  
Bouwtekeningen;  
Milieuvergunning met bijbehorende tekeningen;  
Staat van afschrijvingen;  
Gebruikt afschrijvingspercentage / investering / restwaarde / periode;  
KER voorziening;  
Taxatierapport;  
WOZ-waarde.

**Verhuurd**

Naast bovengenoemde gegevens;  
Huurcontracten alle huurders;  
Actuele huur per peildatum;  
Gegevens m.b.t. leegstand;  
Specificatie v.d. investeringen gedaan door de huurder (omschrijving en bedragen).

Kantoorruimte.

**In eigen gebruik**

Akte van levering / aankoopakte;  
Bouwtekeningen;  
Voor de locatie geldende parkeernorm;  
Staat van afschrijvingen / investering / restwaarde / periode;  
Gebruikt afschrijvingspercentage;  
KER voorziening;  
Taxatierapport;  
WOZ-waarde.

**Verhuurd**

Naast bovengenoemde gegevens;  
Huurcontracten alle huurders;  
Actuele huur per peildatum;  
Gegevens m.b.t. leegstand;  
Specificatie v.d. investeringen gedaan door de huurder (omschrijving en bedragen).

Winkelruimte

**In eigen gebruik**

Akte van levering / aankoopakte;  
Bouwtekeningen;  
Staat van afschrijvingen / investering / restwaarde / periode;  
Gebruikt afschrijvingspercentage;  
KER voorziening;  
Taxatierapport;  
WOZ-waarde.

**Verhuurd**

Naast bovengenoemde gegevens;  
Huurcontracten alle huurders;  
Actuele huur per peildatum;  
Gegevens m.b.t. leegstand;  
Specificatie v.d. investeringen gedaan door de huurder (omschrijving en bedragen).

Recreatie, horeca.

**In eigen gebruik**

Akte van levering / aankoopakte;  
Bouwtekeningen;  
Milieuvergunning met bijbehorende tekeningen;  
Jaarstukken minimaal van 3 jaren voor de peildatum;  
Taxatierapport;  
WOZ-waarde.

**Verhuurd**

Naast bovengenoemde gegevens;  
Huurcontracten alle huurders;  
Actuele huur per peildatum;  
Gegevens m.b.t. leegstand;  
Specificatie v.d. investeringen gedaan door de huurder (omschrijving en bedragen).

Brandstofverkooppunten met shops en wasplaatsen.

**In eigen gebruik**

Akte van levering / aankoopakte;  
Bouwtekeningen;  
Milieuvergunning met bijbehorende tekeningen;  
Jaarstukken minimaal van 3 jaren voor de peildatum;  
Leveringscontracten met de benzinemij.;  
Taxatierapport;  
WOZ-waarde.

**Verhuurd**

Naast bovengenoemde gegevens;  
Huurcontracten alle huurders;  
Actuele huur per peildatum;  
Gegevens m.b.t. leegstand;  
Specificatie v.d. investeringen gedaan door de huurder (omschrijving en bedragen).

Agrarische onroerende zaken

**In eigen gebruik**

Akte van levering / aankoopakte;  
Bouwtekeningen;  
Milieuvergunning met bijbehorende tekeningen;  
Staat van afschrijvingen / investering / restwaarde / periode;  
Gebruikt afschrijvingspercentage;  
KER voorziening;  
Taxatierapport;  
WOZ-waarde.

**Verpacht**

Naast bovengenoemde gegevens;  
Pachtovereenkomst;  
Pachtersinvesteringen.

Bij verhuur/verpacht tussen derden zal bij huurder- pachterinvesteringen die van blijvende waarde zijn iets geregeld zijn in de overeenkomst. Dit is in het algemeen niet zo tussen gelieerde partijen. De huurder- pachterinvesteringen zijn bij verhuur/pacht tussen gelieerde partijen te herkennen in de jaarstukken van de onderneming als investering in een huur- pachtrecht.

Mochten er nog onduidelijkheden of vragen zijn, de taxateurs houden om de week spreekuur op de kantoren in de regio.

Tijdens dit spreekuur kunt u ook terecht voor advies en/of een beoordeling of het nodig dat er een taxatieverzoek moet worden uitgestuurd.

U wordt dan ook van harte uitgenodigd om van deze mogelijkheid gebruik te maken.

Bij vragen kunt u ook contact opnemen met:

<Naam taxateur>

<Telefoonnummer>

Tekstblok voor aankondiging plaatselijke opname

=====

Betreft: Aankondiging bezoek i.v.m. taxatie onroerende zaken

Geachte heer/mevrouw.....,

Door de Belastingdienst/<regio>/kantoor ..... is verzocht een taxatie te verrichten van de in uw eigendom zijnde onroerende zaken aan de ..... te ..... alsmede .....

De taxatie houdt verband met de controle van de aangifte ..... belastingjaar ..... De controle richt zich op de aangegeven waarde van de onroerende zaken.

Ik ben voornemens u op ..... tussen .....en ..... uur te bezoeken op .....te .....

Indien u in het bezit bent van de hieronder aangekruiste stukken, ontvang ik graag een kopie / inzage tijdens de taxatie van:

- Taxatierapport(en)
- (Bouw)tekeningen, plattegronden
- Huurovereenkomsten en een specificatie van de huurbedragen per .....
- Aannemingsovereenkomst
- .....

Mocht voormelde datum u niet schikken dan verzoek ik u mij hiervan vóór ..... telefonisch in kennis te stellen op telefoonnummer .....

Wilt u zo vriendelijk zijn eventuele huurders van mijn komst op de hoogte stellen?

Hoogachtend,

Tekstblok voor bevestiging telefonische afspraak plaatselijke opname

=====

Betreft: Bevestiging telefonische afspraak

Geachte heer .....,

Door de Belastingdienst/<regio>/kantoor ..... is verzocht een taxatie te verrichten van de in uw eigendom zijnde onroerende zaken aan de ..... te ..... (alsmede .....)

De taxatie houdt verband met de controle van de aangifte ..... belastingjaar ..... De controle richt zich op de aangegeven waarde van de onroerende zaken.

Hierbij bevestig ik onze telefonische afspraak van heden. We hebben afgesproken dat ik u op ..... tussen ..... en ..... uur zal bezoeken op het volgende adres, .....te .....

Indien u in het bezit bent van de hieronder aangekruiste stukken, ontvang ik graag een kopie / inzage tijdens de taxatie van:

- Taxatierapport(en)
- (Bouw)tekeningen, plattegronden
- Huurovereenkomsten en een specificatie van de huurbedragen per .....
- Aannemingsovereenkomst
- .....

Wilt u zo vriendelijk zijn eventuele huurders van mijn komst op de hoogte stellen?

Hoogachtend,

## Uitwerking / toelichting op uitvoering waardebeoordeling

---

### • Waardebepalende factoren

Waardebepalende factoren zijn alle omstandigheden ten aanzien van het te taxeren object die van invloed zijn op de waarde. Om een indruk te geven van de factoren die van belang kunnen zijn bij de waardering, volgt hierna een niet limitatieve opsomming;

- kwaliteit, bouwaard, constructie,
- onderhoudstoestand,
- ligging,
- alternatieve aanwendingsmogelijkheden,
- parkeerfaciliteiten, bereikbaarheid met openbaar vervoer en ligging t.o.v. invalswegen,
- energie- en onderhoudsbesparende voorzieningen,
- courantheid,
- exploitatielasten,
- bouwkundige voorschriften,
- bestemmingsplan en andere publiekrechtelijke regelingen,
- erfpachtsvoorwaarden
- inhoud huurcontract, huuraanpassingsmogelijkheden, solvabiliteit van de huurder,
- gerealiseerde huurprijs, markthuur,
- werking van de pachtwet,
- financieringsmogelijkheden en geldende rentevoet,
- investeringssubsidies,
- (kans op) leegstand,
- ontwikkelingen met betrekking tot vraag en aanbod,
- bodemverontreiniging,
- een diversiteit aan wetgeving (belastingwetten, Wet Ruimtelijke Ordening, Burgerlijk Wetboek etc..)

Aan de hand van zijn bevindingen komt de taxateur tot een waardeoordeel. Dit waardeoordeel wordt opgenomen in het taxatierapport.

### • Waardebegrippen

- **Waardebegrippen die voorkomen in de vrije markt en zijn afgeleid van de economische verkoopwaarde ofwel waarde in het economische verkeer.**

De meest voorkomende waardebegrippen zijn;

- **onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik**  
*De prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbieding vrij van huur en gebruik en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.*

Dit waardebegrip is van toepassing in het geval de onroerende zaak te koop wordt aangeboden in de vrije markt, waarbij de onroerende zaak vrij van gebruiks- en huurrechten geleverd wordt.

- **onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat**  
*De prijs die bij onderhandse verkoop bij aanbieding in verhuurde staat en op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde, niet zijnde de huurder, zou zijn besteed.*

Dit wordt ook wel aangeduid als de waarde voor een belegger, de beleggingswaarde. De waarde wordt vastgesteld ervan uitgaande dat de onroerende zaak verhuurd is cq. verhuurd zal worden. Immers als een huurder tot aankoop overgaat zal voor hem de verkoopwaarde vrij van huur en gebruik gelden. Voor de huurder is geen afzonderlijke definitie opgenomen.

- **executiewaarde vrij van huur en gebruik**

*De prijs die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik, bij aanbidding in vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de verschuldigde overdrachts- en/of omzetbelasting alsmede de notariskosten voor rekening van koper komen.*

Bij een gedwongen openbare verkoop, waarbij de onroerende zaak leeg en vrij van huur kan worden geleverd, wordt de executiewaarde vrij van huur en gebruik toegepast. Derhalve is dit de prijs die tot stand komt bij een veiling.

- **executiewaarde bij eigen gebruik**

*De prijs die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik, bij aanbidding in vrij van huur en gebruik, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de verschuldigde overdrachts- en/of omzetbelasting alsmede de notariskosten voor rekening van koper komen en de koper met het proces-verbaal van veiling ontruiming van de onroerende zaak kan bewerkstelligen.*

- **executiewaarde in verhuurde staat**

*De prijs die bij gedwongen openbare verkoop volgens plaatselijk gebruik, bij aanbidding in verhuurde staat (met toestemming van de geldgever), door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de verschuldigde overdrachts- en/of omzetbelasting alsmede de notariskosten voor rekening van koper komen.*

- **economische huurwaarde**

*de huurprijs, die bij aanbidding op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij de voor soortgelijke onroerende zaken gebruikelijke overige condities uitgangspunt vormen.*

➤ **Waardebegrippen die zijn gebaseerd op wettelijke bepalingen inzake huur van onroerende zaken:**

- **wettelijke huurwaarde woonruimte**

*de huurprijs, die bij verhuur van woonruimte maximaal gerekend mag worden gebaseerd op de van overheidswege vastgesteld regels in de Huurprijzenwet woonruimte.*

Deze waarde wordt verkregen door de toepassing van het zogenaamde puntenwaarderings-systeem Huurprijzenwet Woonruimte.

- **wettelijke huurwaarde BW 7: 290-bedrijfsruimte**

*De huurprijs voor een BW 7: 290-bedrijfsruimte, exclusief de door de huurder aangebrachte verbeteringen, die berekend wordt, gelet op het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse die gedurende een referentieperiode van 5 jaar hebben gegolden en die herleid zijn volgens de algemene ontwikkeling van het prijspeil tot aan de laatste dag van de referentieperiode van 5 jaar.*

In artikel BW 7: 303 is een huurprijsvaststelling opgenomen die beantwoordt aan de bovenstaande definitie.

➤ **Waardebegrippen ingevolge de wettelijke bepalingen terzake van de jaarrekening van de ondernemingen als uitwerking van het in art. 384 lid 4, boek 2 van het BW genoemde begrip “actuele waarde”.**

- **opbrengstwaarde (directe opbrengstwaarde)**

*Het bedrag waartegen een goed bestens kan worden verkocht, onder aftrek van nog te maken kosten.*

De waarde is van toepassing als het activa (w.o. onroerende zaken) betreft die opbrengsten opleveren zonder dat zij in de bedrijfsuitoefening worden gebruikt of verbruikt. Anders gezegd: de opbrengst wordt gebruikt indien:

- het activa betreft die niet dienstbaar zijn en niet gebruikt worden voor de uitoefening van de onderneming; of
- indien de activa zelfstandig opbrengsten opleveren zonder dat zij gebruikt of verbruikt worden t.b.v. de ondernemingsactiviteit (bijv. verhuurde onroerende zaken).

- **bedrijfswaarde (indirecte opbrengstwaarde)**

*De waarde ten tijde van de waardering van het aan een goed of samenstel van goederen toe te rekenen deel van de netto omzet die kan worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf waartoe het dient of bestemd is.*

De bedrijfswaarde moet worden toegepast als de bedrijfsuitoefening binnen afzienbare termijn zal worden beëindigd. Deze waarde kan niet door een makelaar/taxateur OZ worden bepaald i.v.m. het complementaire verband van de onroerende zaak in de onderneming.

- **vervangingswaarde**

*Het bedrag dat nodig zou zijn om in de plaats van een goed dat bij de bedrijfsuitoefening is of wordt gebruikt, verbruikt of voortgebracht, een ander goed te verkrijgen of te vervaardigen dat voor de bedrijfsuitoefening een in economisch opzicht gelijke betekenis heeft.*

De vervangingswaarde moet worden toegepast als de bedrijfsuitoefening nog voor onbepaalde tijd zal worden voortgezet (in dit geval wordt ook de term “going-concernwaarde” gebruikt, deze wordt echter afgeraden).

➤ **Waardebegrippen die voorkomen in verschillende belastingwetten, zoals wet inkomstenbelasting, vermogensbelasting, belasting van rechtsverkeer (overdrachtsbelasting) en de Successiewet (successierecht en schenkingsrecht).**

- **waarde in het economisch verkeer**

*De prijs die bij aanbidding ter verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.*

Dit is te vergelijken met de “onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik”. Voor de verschillende belastingwetten gelden verschillende uitgangspunten. De waarde in het economisch verkeer kan worden vastgesteld in vrij opleverbare staat, in verhuurde staat, in verpachte staat, rekening houden met duurzame voortzetting zelfbewoning (bewoonde waarde), agrarische bestemming. Bij deze waardebegrippen dienen steeds andere uitgangspunten als basis voor de waardebepaling. De taxateur houdt met alle bekende feiten en omstandigheden rekening die van invloed zijn op de verschillende waarderingen.

Met welke feiten en omstandigheden rekening moet worden gehouden is veelal door jurisprudentie bepaald.

- **waarde in het economisch verkeer bij agrarische bestemming**

*De prijs die bij aanbidding ten verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed, waarbij alle niet landbouwkundige factoren worden geëlimineerd.*

Met andere woorden de waarde bij voortzetting van het gebruik in het kader van een landbouwbedrijf. De HR heeft in het arrest HR 29-07-1997 nr. 31.938 BNB 1997/104 beslist dat onder de WEVAB dient te worden verstaan de waarde in het economische verkeer van de grond bij voortzetting van de aanwending van de zich op de grond bevindende opstallen in het kader van de uitoefening van een landbouwbedrijf.

- **waarde in bewoonde staat bij voortzetting van de zelfbewoning**

De waarde in het economisch verkeer vormt de basis bij de waardering van de waarde in bewoonde staat. De waardedruk die ten gevolge van de zelfbewoning aanwezig is hangt ondermeer af van de leeftijd van de bewoner(s), de kosten die een willekeurige derde moet maken om de onroerende zaak in zijn bezit te krijgen (overdrachtsbelasting, afsluitprovisie, notariële en kadastrale kosten).

De Hoge Raad heeft op 14 juni 2000, nr. 35.550, gepubliceerd in Vakstudienieuws 2000/28.9, arrest gewezen met betrekking tot de op de waarde van de woning drukkende factor als gevolg van de duurzame zelfbewoning.

De Hoge Raad heeft overwogen dat de woning bij de verplichte overgang naar privé tegen de waarde in het economische verkeer overgaat. In deze gevallen kan de waarde in het economisch verkeer worden afgeleid uit twee bestanddelen, de waarde in verhuurde staat en een opslagpercentage.

Onder de waarde in verhuurde staat moet in deze gevallen worden verstaan de koopsom die een willekeurige derde, niet zijnde de bewoner, zou willen betalen voor een dergelijk pand dat voor een normale huur verhuurd is en zonder dat ontruiming op korte termijn te verwachten is.

Omdat de bewoner in het algemeen bereid zal zijn een hogere prijs te betalen dan de prijs die een willekeurige derde zal willen betalen dient op hiervoor genoemde waarde in verhuurde staat een opslagpercentage in aanmerking te worden genomen om te komen tot de waarde in het economische verkeer.

➤ **Waardebegrippen in kader van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ).**

- **waarde in het economisch verkeer**

*De waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de onroerende zaak in de staat waarin het zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.*

- **gecorrigeerde vervangingswaarde**

*de vervangingswaarde van een onroerende zaak waarbij rekening gehouden wordt met;*

- a. *de aard en de bestemming van de zaak;*
- b. *de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.*

- **bedrijfswaarde**

*De waarde, ten tijde van de waardering, van het tot een zaak of samenstel van zaken toe te rekenen deel van de netto omzet die kan worden verkregen met de uitoefening van het bedrijf waartoe het dient of is bestemd.*

- **bestemmingswaarde**

*de waarde in het economisch verkeer die aan een onroerende zaak kan worden toegekend indien daarop de last rust om het gedurende een tijdvak van 25 jaren als zodanig in stand te houden en geen opgaand hout te vellen dan volgens de regels van normaal bosbeheer noodzakelijk of gebruikelijk is.*

- **benuttingswaarde**

*de gecorrigeerde vervangingswaarde van een kerkgebouw of een andere onroerende zaak met cultuurhistorische betekenis, waarbij een zodanige factor voor functionele veroudering wordt toegepast dat de waarde overeenkomt met de waarde voor de eigenaar of gebruiker en waarbij de esthetische of cultuurhistorische waarde van het object buiten beschouwing wordt gelaten.*

➤ **Waardebegrippen ten behoeve van de verzekering van een onroerende zaak.**

- **herbouwwaarde**

*Het bedrag benodigd voor de herbouw van het verzekerde gebouw onmiddellijk na het voorval op dezelfde plaats met dezelfde bestemming.*

Het gaat hier uitsluitend om de opstallen die geheel of gedeeltelijk door brand of ander voorval zijn vernietigd en opnieuw moeten worden gebouwd (herbouwd).

- **vervangingswaarde**

*Het bedrag benodigd voor het verkrijgen van naar soort, kwaliteit, staat en ouderdom gelijkwaardige zaken.*

Veelal gelijk aan de nieuwwaarde. Het gaat hier om al die zaken, niet zijnde gebouwen, die verzekerd zijn c.q. voor schadeloosstelling in aanmerking komen.

• **Waarderingsmethodieken**

De taxateur kan kiezen uit verschillende waarderingsmethodieken. De waarderingsmethodieken die het meest worden gebruikt worden hierna beschreven. Welke methodiek hij toepast is onder andere afhankelijk van het soort object en de reden van het taxatieverzoek. Bij minder courante objecten kunnen meerdere methodieken naast elkaar worden gebruikt. Door in deze gevallen meerdere methodieken te combineren kan een nauwkeurige beeld worden verkregen van de waarde.

**1. De vergelijkingsmethode**

Deze wordt meestal toegepast vanwege zijn eenvoud en is met name geschikt voor het taxeren van woningen. De waarde van het te taxeren object wordt bepaald op basis van vergelijking met andere gelijksoortige en vergelijkbare objecten. Het vergelijkingsmateriaal wordt verkregen uit de verkoopgegevens van recente transacties.

**2. De huurwaardemethode**

Bij de huurwaardemethode wordt een huurprijs vastgesteld, op dezelfde wijze als bij de vergelijkende methode. Bij de vergelijkende methode wordt het pand als geheel met soortgelijke panden vergeleken terwijl bij de huurwaardemethode een vergelijk wordt gemaakt met eenheden als bijvoorbeeld m<sup>2</sup>. De huurwaardemethode wordt meestal toegepast bij de taxaties van commerciële objecten.

**3. De kapitalisatiemethode**

Bij de kapitalisatiemethode wordt de gevonden huurwaarde (zie hiervoor) omgezet in een koopsom van het te taxeren object. De hiervoor gevonden huurwaarde is een denkbeeldige inkomstenstroom omdat ervan uitgegaan wordt dat de onroerende zaak niet (nog niet) is verhuurd en dat partijen geheel vrij zijn in het vaststellen van de huur-, verhuurcondities. Deze methode wordt dus toegepast als ;

- de onroerende zaak leeg is,
- de gebruiker is tevens de eigenaar van de onroerende zaak.

**4. de inkomstenmethode (BAR/NAR/DCF)**

Wanneer een onroerende zaak dient als belegging (verhuurde onroerende zaken) gaat het de eigenaar primair om het rendement van zijn investering. Dit is het rendement dat uiteindelijk gemaakt wordt na aftrek van de exploitatielasten. Ook in deze methode vindt er een vergelijking plaats, echter niet in directe zin maar in indirecte zin. Niet de objecten worden vergeleken maar de rendementen. En dan niet de rendementen van vergelijkbare onroerende zaken, maar rendementen van andere vermogensobjecten, zoals obligaties, leningen, aandelen en goud.

**De BAR = Bruto aanvangsrendement**

De bruto aanvangsrendementmethode vertoont een grote gelijkenis met de kapitalisatiemethode. De huurwaardekapitalisatiemethode wordt toegepast voor het vaststellen van de “onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik”. De BAR-methode biedt hulp bij het vaststellen van de “onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat”. In deze situatie wordt verondersteld dat er sprake is van lopende huurovereenkomsten. “Verondersteld” omdat ook bij een onroerende zaak dit nog niet is verhuurd maar wel daartoe is bestemd de BAR-methode wordt gebruikt.

**De NAR (=netto aanvangsrendement)** methode is nagenoeg gelijk aan de BAR-methode en kan worden beschouwd als een verbetering van de BAR-methode omdat de exploitatiekosten ten laste van de eigenaar nu ook een rol spelen. Welke kosten uiteindelijk ten laste van de eigenaar-verhuurder komen wordt bepaald door de huurovereenkomst, de wettelijke bepalingen en de bouwkundige en functionele aard van het gebouw.

Bijvoorbeeld:

- onderhoudskosten
- vaste lasten
- belastingen
- verzekeringen
- beheerskosten

**De DCF (=Discount Cash Flow)** methode of in het Nederlands de Netto-Contante-Waardemethode.

Bij de DCF-methode worden alle in de toekomst te verwachten inkomsten en uitgaven contant gemaakt naar een bepaalde datum. (Deze beschrijving is vatbaar voor uitbreiding)

**5. De residuele grondwaarde methode**

Deze methode wordt toegepast wanneer het te taxeren object niet meer of nog maar gedeeltelijk functioneert. Als bijvoorbeeld een kantoorpand op een bepaalde locatie niet meer functioneert (staat regelmatig en lang leeg, gedateerd uiterlijk) en een alternatieve aanwending van het opstal ook geen positief resultaat geeft lijkt sloop en herontwikkeling de meest logische stap. Welke prijs er voor de grond mag worden gegeven wordt berekend door de stichtingskosten van de nieuw te ontwikkelen opstallen in mindering te brengen op de te verwachten verkoopopbrengst. De methode wordt het meest toegepast bij de waardebepaling van een perceel grond met de mogelijkheid tot (project-) ontwikkeling.

**6. De grondquote methode**

Dit is een procentuele verdeling van de waarde in een aandeel voor de grond en een aandeel voor het opstal. Deze wordt afhankelijk van het soort object en de ligging ervaringsgewijs vastgesteld.

**7 (Gecorrigeerde) vervangingswaarde methode**

De gecorrigeerde vervangingswaardemethode wordt toegepast voor het bepalen van de vervangingswaarde van een onroerende zaak.

De vervangingswaarde is een begrip uit de bedrijfseconomie en wordt gesteld op de investeringen die de eigenaar zich zal moeten getroosten om het te taxeren object in dezelfde omvang te vervangen, waarna deze wordt gecorrigeerd wegens de sedert de oprichting opgetreden technische en functionele veroudering. Derhalve wordt in de praktijk gesproken over de gecorrigeerde vervangingswaarde.

# Berekening waarde in het economisch verkeer BAR Bedrijfsruimte

## OBJECTGEGEVENS

Straat	Toevoeging
Postcode (1234AB)	Huisnummer
Kadastrale gemeente	Plaats
Grondoppervlakte	Sectie en nummer
Peildatum	Soort object
Eigenaar	Winkel / Kantoor / bedrijfshal
Opdrachtgever	
Taxateur	

## HUURWAARDE

Omschrijving	Verhuurbare m <sup>2</sup>	Weging	Markthuur € / m <sup>2</sup>	Contractuur € / m <sup>2</sup>	Markthuurwaarde	Contractuurprijs
Begane grond	0 m <sup>2</sup>	100%	€ 0			
Eerste verdieping		100%				
Tweede verdieping		100%				
Derde verdieping		100%				
		100%				
		100%				
(Sub)totalen oppervlakte en huur Parkeerplaatsen	m <sup>2</sup> 0 stuks		Markthuur € per P € 0	Contractuur € per P € 0	€ 0	€ 0
<b>Totaal huur in € / jaar</b>					<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>

## Berekening waarde m.b.v. BAR

(Markt)huurwaarde / BAR	BAR	1,00%	€ 0	€ 0
-------------------------	-----	-------	-----	-----

## KAPITAALSCORRECTIES

Contante waarde (markthuur - contractuur)	Waarde	Aantal	Totaal
Achterstallig onderhoud	€ 0		€ 0
Huurvrije periode	€ 0	0	€ 0
Erfpachtheffect	€ 0		€ 0
diversen (bv aanvangsleegstand)	€ 0		€ 0
diversen (bv incidentele mutatieleegst)	€ 0		€ 0
diversen (bv investeringen)	€ 0		€ 0

## AF: Totaal kapitaalscorrecties

Waarde in het economisch verkeer 'vrij op naam'	canon per jaar	kosten koper	7,00%
---	----------------	--------------	-------

AF: kosten van overdracht over het recht van erfpacht: (6%*17*canon)	€ 0	€ 0
AF: kosten van overdracht	€ 0	€ 0

## Waarde in het economisch verkeer 'kosten koper'

Waarde in het economisch verkeer 'kosten koper'	€ 0	€ 0
---	-----	-----

# BEREKENING CONTANTE WAARDE

## BEREKENING CONTANTE WAARDE HUURVERSCHIL

(MARKT)HUURWAARDE	€ 0
CONTRACTHUURPRIJS	€ 0
INDEXERING CONTRACTHUUR PER JAAF	0,0%
WIJZIGING MARKTHUUR PER JAAF	0,0%
AANTAL JAREN HUURVERSCHIL	0
REKENRENTE	0,0%
CONTANTE WAARDE	0

jaar	(markt)huurwaarde	contracthuur	verschil	CW huurverschil
------	-------------------	--------------	----------	-----------------

Totaal: € 0

## Toelichting gebruik BAR bedrijfsruimte v4.0 20111111

=====

### • Inleiding

Het rekenmodel is tot stand gekomen door gezamenlijke inspanningen van de specialisten WO. Opmerkingen uit de verschillende teams zijn zoveel mogelijk meegenomen. Het voor u liggende model maakt onderdeel uit van het standaard taxatierapport van de belastingdienst in de gevallen waarin de waarde in het economisch verkeer op basis van de BARMethode is vastgesteld. Het model is te gebruiken bij taxaties voor zowel winkels, kantoren als voor bedrijfsruimten.

### • Algemeen invulinstructie

Uitsluitend de licht blauw gekleurde velden kunnen worden gevuld met numerieke en/of alfanumerieke tekens. De grijze velden worden automatisch gevuld met de uitkomsten van berekeningen door het vullen van andere velden.

### • Objectgegevens

De meeste rubrieken in dit onderdeel hoeven geen nadere toelichting.

Grondoppervlakte : vermeld hier de totale grootte van de percelen die in de berekende waarde mee zijn genomen.

Soort object : winkel-/kantoor-/bedrijfsruimte staan hier standaard ingevuld. Wis de tekst die hier niet relevant is of vul deze zonodig aan.

### • Huurwaarde

Verhuurbare m<sup>2</sup> : De gemeten m<sup>2</sup> volgens NEN 2580.

Weging : Bij grotere oppervlakten op de begane grond en bij verdiepingen kan er sprake zijn van differentiatie in de huurprijs per m<sup>2</sup>. Het verschil wordt aangegeven door een wegingsfactor aan te geven in een percentage van de markthuur per m<sup>2</sup> (ITZA methode).

Markthuur : Huurprijs per m<sup>2</sup> waarmee door de markt op de peildatum wordt gerekend. Dit gegeven kan door analyse van transacties in verhuurde staat worden verkregen.

Contracthuur : Dit is de huurprijs per m<sup>2</sup> zoals deze volgens het huurcontract op de peildatum wordt betaald (eventueel gecorrigeerd naar de peildatum door toepassing prijsindexcijfers CBS/CPI). Wanneer er geen huurcontract is kan de opgegeven betaalde huur worden uitgegaan. Indien gewenst kan men in veld G20 de totale contracthuur van het gehele object invullen.

Parkeerplaatsen : Vermeld hier het aantal parkeerplaatsen, de markt- en contracthuur per parkeerplaats per jaar.

### • Berekening waarde m.b.v. BAR

Het BAR percentage is een marktgegeven. Door regelmatige analyse van transacties van verhuurde objecten wordt een actueel beeld verkregen van de markt-BAR. Voorts zijn er voldoende publicaties waaruit een gemiddelde BAR van de markt waar het object onderdeel van uit maakt kan worden gebruikt. (Troostwijk – DTZ).

### • Kapitaalcorrecties

Contante waarde  
(markthuur-contracthuur) : Dit wordt automatisch door het model berekend. Wel is van belang dat de parameters in het kader volledig worden ingevuld.

Achterstallig onderhoud : Niet te verwarren met de kosten voor dagelijks / jaarlijks onderhoud. De kosten voor achterstallig onderhoud zijn kosten voor direct noodzakelijk groot onderhoud, ten gevolge van verwaarlozing van het onderhoud in het verleden. Deze kosten moeten verder verval voorkomen.

Huurvrije periode : Er kan sprake zijn van een huurvrije periode. Vermeld het bedrag dat overeenkomt met de huurkorting die over deze periode is gegeven. Automatisch wordt een maandbedrag van de markthuur weergegeven, die vermenigvuldigd kan worden met het aantal (maanden) indien gewenst.

• **Diverse andere kapitaalslasten**

Erfpachtseffect : Als het pand op erfpachtgrond staat wordt er een erfpachtscanon betaald.  
Als de canon niet overeenkomt met een redelijk percentage van de grondwaarde kan er sprake zijn van een voordeel(bij een lage canon) of nadeel (bij een te hoge canon) voor de erfpachter. Dit voor of nadeel wordt automatisch berekend in deze rubriek, na invulling van de betaalde jaarlijkse canon op peildatum onder het kopje "Waarde" en de "disconteringsvoet canon" op peildatum.

Aanvangsleegstand : Bij nieuwbouw panden bestemd voor de verhuur kan het voorkomen dat er rekening moet worden gehouden dat het pand niet direct volledig wordt verhuurd. Vermeld het geschatte bedrag dat hierdoor wordt misgelopen.

Incidentele mutatieleegstand : Tijdelijke leegstand bij vertrek van een huurder. Wanneer een huurcontract ten einde loopt en de huurder heeft te kennen gegeven de huurovereenkomst te beëindigen kan hiermee rekening gehouden worden.

Structurele leegstand : Een bedrag voor structurele leegstand. Bijvoorbeeld een percentage van de jaarhuur, 50% van de jaarhuur als er sprake is van voortdurend een half jaar leegstand.

Milieuaanpassingen c.q. reserveringen : Kosten die gemaakt moeten worden of worden gereserveerd voor bodemsanering. Alleen als zij op basis van rapportages zijn aangetoond.

Diversen : Andere relevante kosten van min of meer structurele aard.

• **Contante waarde (markthuur – contracthuur)**

Index contracthuur : Indexpercentage uit huurcontract of anders geschat percentage (minimaal geschatte inflatie).

Wijziging markthuur : Wanneer verwacht wordt dat de markthuur zich anders zal ontwikkelen dan de index of inflatie.

Jaren huurverschil : Looptijd huurcontract tot volgende huurherzieningsperiode (maximaal 5 jaar)

IRR / gewenst rend. : (Geschat) rendement dat vanuit de visie van een belegger verwacht wordt en dus ook gewenst is over de gehele periode van zijn belegging, m.a.w. gerealiseerd is aan het einde van de belegging.

- **Waarde in het economisch verkeer vrij op naam / kosten koper**

*Kosten van overdracht over het recht van erfpacht (6%\*17\*canon)*

Bij de berekening van de overdrachtsbelasting wordt de koopsom verhoogd met de waarde van het recht van erfpacht. Die is bij eeuwigdurend erfpacht gebaseerd op 17 x de jaarcanon. De kosten koper ten aanzien van dit onderdeel moeten ook nog uit de waarde vrij op naam gehaald worden.

*Kosten van overdracht*

Uit de waarde vrij op naam moeten de kosten van de overdracht nog geëlimineerd worden. Die kosten bestaan minimaal uit de 6% overdrachtsbelasting + een percentage voor de notariële onkosten, kosten akte, kosten recherche e.d.. De notariële kosten lopen uiteen van 0,3 tot 1 %, samen met de overdrachtsbelasting 6,3% tot 7%. De overdrachtskosten worden automatisch door het model berekend. De gehanteerde percentages voor deze overdrachtskosten zijn afkomstig uit de Exploitatiewijzer van de FGH bank.

Ik wijs er in dit kader op dat de tarieven van het notariaat vrij zijn gegeven waardoor het shoppen bij notarissen tot aanzienlijke verschillen kunnen leiden.

## Toelichting op inhoud van een taxatierapport

=====

De eenzijdig uitgevoerde taxaties waarbij wordt afgeweken van de aangegeven waarde vergen een uitgebreide vastlegging van feiten en omstandigheden die voor de bepaling van de waarde van invloed zijn geweest.

Het betreft in ieder geval de volgende onderwerpen:

Objectbeschrijving	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soort object / gebruik / courantheid</li> <li>- Bouwkundige kenmerken (materiaal/afmetingen)</li> <li>- Liggingaspecten</li> <li>- Bestemmingplan</li> <li>- Staat van onderhoud</li> <li>- Milieu aspecten</li> <li>- Bijzondere kenmerken</li> </ul>
Marktsituatie/vergelijk	<p><u>Algemeen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plaatselijke aanduiding (adres) vergelijk</li> <li>- Peildatum transactie (bij woningen minimaal 2 vergelijkingsobjecten vermelden)</li> </ul> <p><u>Kengetallen die het vergelijk hebben opgeleverd zoals:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Koopsom en/of huursom per jaar</li> <li>- Huursom per m<sup>2</sup></li> <li>- Prijs per m<sup>3</sup></li> <li>- Huurwaardekapitalisatiefactor</li> <li>- BAR/NAR</li> <li>- Grondwaarde - gronduitgifteprijs</li> </ul> <p>Aanvullende informatie m.b.t. object (erfpacht, verhuurd, in vrij opleverbare staat)</p>
Berekening waarde	<p>Oppervlakte perceel (woondeel/bedrijfsdeel) Oppervlakte/inhoud opstal(len) (NEN 2580) Gehanteerde m<sup>2</sup>-prijs / m<sup>3</sup>- prijs Gehanteerde kapitalisatiefactor/BAR/NAR</p> <p>Bij <u>agrarische objecten</u> wordt de waarde (WEVAB) gesplitst in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- waarde ondergrond woning</li> <li>- waarde ondergrond bedrijfsdeel / overige opstallen</li> <li>- waarde opstallen (woning/bedrijfsdeel en andere opstallen)</li> <li>- evt. erfverhardingen, installaties, produktierechten ed.</li> </ul>

Motivering c.q. onderbouwing van de afwijking t.o.v. het vergelijk/marktgegevens.

Wanneer bij de taxatie van het object wordt afgeweken van de kengetallen/marktgegevens (prijs/m<sup>2</sup>, prijs/m<sup>3</sup>, HWfactor, BAR/NAR, grondwaarde enz.) die uit de markt zijn voortgekomen onderbouwt de taxateur om welke reden hij is afgeweken van deze kengetallen/ marktgegevens.

Bijvoorbeeld;

- Veel achterstallig onderhoud = hogere BAR / lagere factor
  - Locatie beter t.o.v. vergelijk = hogere huurprijs per m<sup>2</sup>
  - Betere bouwmaterialen = hogere prijs per m<sup>3</sup>
- enz.

Ook wanneer er geen marktinformatie kan worden gevonden wordt dit vastgelegd.

**TAXATIE OPNAMEFORMULIER AGRARISCH (Alleen voor intern gebruik)****BIJLAGE 07a****Omschrijving object:** .....**Adres:** .....**Taxatienummer:** .....**Plaats:** .....**Opname datum:** .....**Ligging**

Zakelijke rechten	Eigen grond / Erfpacht / Vruchtgebruik / Erfdienstbaarheid / .....
Locatie en stand	Bebouwde kom / Kernrandgebied / Buitengebied / ..... Goede / Matige / Slechte stand
Belendingen	Woonwijk / Gemengd gebruik / Soortgelijke panden / Kantoren / Bedrijven / Industrie / Sport of recreatieterrein / Landelijk gebied / Agrarisch gebruik / Natuurgebied / .....
Ligging binnen of buiten bebouwde kom	Binnen bebouwde kom / Buiten bebouwde kom
Ligging aan een openbare, verharde weg en aansluiting op nutsvoorzieningen	Openbare verharde weg / Openbare onverharde weg / Eigen weg Ontbrekende nutsvoorziening: Geen / Riolering / Gas- / Water- / Elektriciteitsleiding
Bereikbaarheid / ontsluiting	Goed / Redelijk / Matig / Slecht
Grondoppervlak	Huiskavelgrootte: ..... ha Overige gronden in eigendom: ..... ha Gronden in pacht: ..... ha
Grondsoort en waterhuishouding	Zand / Zavel / Klei / Veen / ..... Goede / Redelijke / Slechte ontwatering Wel / Geen drainage / Wel / Geen begreppeling / Wel / Geen mogelijkheid beregening / veedrenking

**Bestemming en vergunning**

Bestemming	Bestemming geverifieerd met bestemmingsplan ? Ja / Nee / Opgaaf door: ..... Huidige bestemming: .....
Bijzondere omstandigheden die invloed kunnen zijn op de toekomstige waardeontwikkelingen	Omliggende bebouwing-industrie / Planologische ontwikkelingen / Geluidshinder / Luchtverontreiniging / Bodemverontreiniging / Natuurontwikkeling / .....
Vergunning	Vergunning geverifieerd ? Ja / Nee / Opgaaf door: ..... N.V.T. / Milieuvergunning / ..... Vergunning actueel, toereikend ? Ja / Nee / Niet bekend Opmerking: .....
Productierechten	Bieten: ..... kg polsuiker / ..... AVEBE-aandelen Rundvee: ..... kg P2O5 / Melk: ..... kg, ..... % vet GNVEK: ..... kg P2O5 / Ammoniak: ..... kg NH3 Varkens: ..... ve niet-fokzeugen / Pluimvee: ..... pe Varkens: ..... ve fokzeugen / .....
Bijzondere beëindigingsregeling(en)	Ruimte voor ruimte / RBV-regeling / .....

**Opstallen**

Woonhuis / woongedeelte	Bouwjaar: ..... Verbouw / nieuwbouw: ..... Inhoud: ..... m <sup>3</sup> Inhoud uitbreiding: ..... m <sup>3</sup> Fundering: ..... Onderkeldering: geen / gedeeltelijk / geheel ..... m <sup>3</sup>
-------------------------	---

<b>Vervolg woonhuis / woongedeelte</b>	Bouwaard: ..... ..... ..... Isolatie: ..... Installaties: ..... Indeling: ..... ..... ..... ..... Kwaliteit toegepaste materialen: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / ..... Onderhoud: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / ..... Bijgebouwen: ..... .....
<b>Bedrijfsgebouw:</b> .....	Bouwjaar: ..... Verbouw / nieuwbouw: ..... Oppervlakte: .....m <sup>2</sup> Goothoogte: .....m <sup>1</sup> Nokhoogte: .....m <sup>1</sup> Capaciteit / dierplaatsen: ..... Fundering: ..... Onderkeldering: geen / gedeeltelijk / geheel .....m <sup>3</sup> Bouwaard:..... ..... ..... Inrichting c.q. functie: ..... ..... Installaties: ..... ..... Kwaliteit toegepaste materialen: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / ..... Onderhoudsindicatie: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / .....
<b>Bedrijfsgebouw:</b> .....	Bouwjaar: ..... Verbouw / nieuwbouw: ..... Oppervlakte: .....m <sup>2</sup> Goothoogte: .....m <sup>1</sup> Nokhoogte: .....m <sup>1</sup> Capaciteit / dierplaatsen: ..... Fundering: ..... Onderkeldering: geen / gedeeltelijk / geheel .....m <sup>3</sup> Bouwaard:..... ..... ..... Inrichting c.q. functie: ..... ..... Installaties: ..... ..... Kwaliteit toegepaste materialen: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / ..... Onderhoudsindicatie: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / .....

Bedrijfsgebouw: .....	Bouwjaar: ..... Verbouw / nieuwbouw: ..... Oppervlakte: .....m <sup>2</sup> Goothoogte: .....m <sup>1</sup> Nokhoogte: .....m <sup>1</sup> Capaciteit / dierplaatsen: ..... Fundering: ..... Onderkeldering: geen / gedeeltelijk / geheel .....m <sup>3</sup> Bouwaard:..... ..... ..... Inrichting c.q. functie: ..... ..... ..... Installaties: ..... ..... ..... Kwaliteit toegepaste materialen: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / ..... Onderhoudsindicatie: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / .....
Erfverharding	..... ..... .....
Mestsilo / -put	Bouwjaar:..... Capaciteit: .....
.....	..... .....
Er is sprake van achterstallig onderhoud	Nee / Ja , gebouw(en) ..... (Geraamde) kosten achterstallig onderhoud: € .....
Binnenkort valt, voor zover visueel waarneembaar, de noodzaak te verwachten tot vernieuwing van:	N.V.T. / C.V.-installatie / Elektrische installaties / Overige installatie te weten .....
Monument en/of onderdeel van beschermd stads- of dorpsgezicht	N.V.T. / Rijksmonument / Gemeentelijk of Provinciaal monument N.V.T. / Beschermd stadsgezicht / Beschermd dorpsgezicht
Aanschrijvingen ten aanzien van onderhoud en / of verbeteringen	Er is navraag gedaan naar aanschrijvingen ? Ja / Nee / Opgaaf door ..... Er zijn wel / geen aanschrijvingen ex. Art. 14 t / m 20 Woningwet respectievelijk een vooraanzegging daartoe

## Gebruik

Gebruik van het object	Woning: Eigen gebruik / Verhuurd / Verpacht / Leeg; sinds ..... Bedrijfsgebouwen: Eigen gebruik / Verpacht / Leeg; sinds ..... Grond: Eigen gebruik / Verpacht / .....
Erfpacht	Looptijd: Eeuwigdurend / .....ja(a)r(en) van .....tot..... Verlengbaar: Ja / Nee. Afgekocht: Nee / Ja, € ..... Canon: € ..... per jaar Geïndexeerd: Nee / Ja, CBS-CPI werknemers laag / ..... % Herziening / Nieuwe canon per ..... € ..... per jaar Opstalvergoeding einde erfpacht: € .....
Zijn delen apart verkoop- en/of verhuurbaar	N.V.T. / Nee / Ja, namelijk .....
Is er voldoende vraag naar huur / pacht van soortgelijke objecten	N.V.T. / Ja / Nee
Bij gehele / gedeeltelijke (onder)verpachting: de werkelijke pachtprijs	Verpacht: Woning / Bedrijfsgebouwen / .....ha cultuurgrond Pachtprijs: € .....per jaar Ingangsdatum contract: ..... Looptijd: .....ja(a)r(en) tijdelijk / Regulier

Wijze van gebruik	Agrarisch gebruik / Woning / Bedrijfsruimte / Winkelruimte / Praktijkruimte / .....
-------------------	---

### Courantheid

Voor welke (andere) doeleinden is het object geschikt	.....
Courantheid	Goed / Redelijk / Matig / Slecht / Incourant
Belast met voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten	Is er navraag gedaan naar Voorkeursrecht gemeente? Ja / Nee Er zijn geen / wel aanschrijvingen ex. art. 2 of 8 of in een voorstel ex. Art 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten
Bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen en/of vestigingseisen	N.V.T. / Recht van opstal / Erfpacht / Vruchtgebruik / Erfdienstbaarheden / Recht van gebruik en bewoning / Belemmering wet privaatrecht / Ruilverkavelingrecht / Kwalitatieve rechten en verplichtingen / .....

### Milieu

Verwerkte materialen m.b.t. milieu bezwaarlijke aspecten	N.V.T. / Asbest / Eterniet / Olie tank / Verontreinigd puin / Gierkelders / .....
Is er sprake van bodemverontreiniging	Is er navraag gedaan naar bodemverontreiniging? Ja / Nee Bodemverontreiniging aanwezig? Ja / Nee / Niet bekend
Zo ja, bestaat er een verplichting tot sanering	Ja / Nee
Indien een bodemonderzoek is uitgevoerd	Door: ..... Datum: ..... Raming saneringskosten: € .....

### Welke vergelijkingsobjecten hebben bij de taxatie een rol gespeeld ?

Objectadres	Transactieprijs	Transactiedatum		
	€			
	€			
	€			

### Waardering

<b>(Overeengekomen) Waarde</b>
<b>Uitwerking waardebeoordeling</b>

**TAXATIE OPNAMEFORMULIER COMMERCIEEL (Alleen voor intern gebruik)****BIJLAGE 07b****Omschrijving object:** .....**Adres:** .....**Taxatienummer:** .....**Plaats:** .....**Opname datum:** .....**Ligging**

Zakelijke rechten	Eigen grond / Erfpacht / Vruchtgebruik / Erfdienstbaarheid / Kettingbeding Zakelijke verplichtingen / .....
Locatie (*) en stand	Kernwinkelgebied / Binnenstad / Wijkcentrum / Buurtcentrum Industrieterrein / (Gemengd) bedrijventerrein / Kantorenpark Zicht / A1 / A2 / B / C / D – locatie / .....
(*) meerdere keuzes/combinatie mogelijk	Goede / Matige / Slechte stand
Belendingen	Woonwijk / Gemengd gebruik / Soortgelijke panden / Kantoren / Bedrijven / Industrie / Sport of recreatieterrein / Landelijk gebied / Agrarisch gebruik / Natuurgebied / .....
Ligging binnen of buiten bebouwde kom	Binnen bebouwde kom / Buiten bebouwde kom
Ligging aan een openbare, verharde weg en aansluiting op nutsvoorzieningen	Openbare verharde weg / Openbare onverharde weg / Eigen weg Ontbrekende nutsvoorziening: Geen / Riolering / Gas / Water / Elektra
Bereikbaarheid / ontsluiting	Goed / Redelijk / Matig / Slecht (per auto) Goed / Redelijk / Matig / Slecht per openbaar vervoer
Parkeermogelijkheden	..... Parkeerplaats(en) op eigen terrein / Voldoende / onvoldoende in directe omgeving

**Bestemming en vergunning**

Bestemming	Bestemming geverifieerd met bestemmingsplan? Ja / Nee / Opgaaf door: ..... Huidige bestemming:..... .....
Bijzondere omstandigheden die invloed kunnen zijn op de toekomstige waardeontwikkelingen	Omliggende bebouwing-industrie / Planologische ontwikkelingen / Geluidshinder / Luchtverontreiniging / Bodemverontreiniging / Natuurontwikkeling / .....
Vergunning	Is er navraag gedaan naar vergunningen? Ja / Nee / Opgaaf door: ..... N.V.T. / Milieuvergunning / ..... Vergunning actueel, toereikend ? Ja / Nee / Niet bekend Opmerking: .....

**Opstallen**

Woonhuis / woongedeelte	Bouwjaar: ..... Verbouw / nieuwbouw: .....
	Inhoud: ..... m <sup>3</sup> Inhoud uitbreiding: .....m <sup>3</sup>
	Fundering: ..... Onderkeldering: geen / gedeeltelijk / geheel .....m <sup>3</sup>
	Bouwaard: .....
	.....
	Isolatie: .....
	Installaties: .....
	Indeling: .....
	.....
	Kwaliteit toegepaste materialen: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / .....
Onderhoud: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / .....	
Bijgebouwen: .....	

Bedrijfsgebouw / -gedeelte .....	Bouwjaar: ..... Verbouw / nieuwbouw: ..... Totale vloeroppervlakte: .....m <sup>2</sup> b.v.o. / v.v.o. / n.v.o. Frontbreedte: .....m <sup>1</sup> (Vrije) hoogte:(.....m <sup>1</sup> ) .....m <sup>1</sup> Max. vloerbelast.: .....kg/m <sup>2</sup> Fundering: ..... Onderkeldering: geen / gedeeltelijk / geheel .....m <sup>2</sup> Bouwaard / constructie: ..... ..... ..... Isolatie: ..... Indeling c.q. functie: ..... ..... ..... Afwerking binnen: ..... ..... ..... Installaties: ..... ..... ..... Kwaliteit toegepaste materialen: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / ..... Onderhoudsindicatie: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / .....
Bedrijfsgebouw / -gedeelte .....	Bouwjaar: ..... Verbouw / nieuwbouw: ..... Totale vloeroppervlakte: .....m <sup>2</sup> b.v.o. / v.v.o. / n.v.o. Frontbreedte: .....m <sup>1</sup> (Vrije) hoogte:(.....m <sup>1</sup> ) .....m <sup>1</sup> Max. vloerbelast.: .....kg/m <sup>2</sup> Fundering: ..... Onderkeldering: geen / gedeeltelijk / geheel .....m <sup>2</sup> Bouwaard / constructie: ..... ..... ..... Isolatie: ..... Indeling c.q. functie: ..... ..... ..... Afwerking binnen: ..... ..... ..... Installaties: ..... ..... ..... Kwaliteit toegepaste materialen: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / ..... Onderhoudsindicatie: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / .....
Bedrijfsgebouw / -gedeelte .....	Bouwjaar: ..... Verbouw / nieuwbouw: ..... Totale vloeroppervlakte: .....m <sup>2</sup> b.v.o. / v.v.o. / n.v.o. Frontbreedte: .....m <sup>1</sup> (Vrije) hoogte:(.....m <sup>1</sup> ) .....m <sup>1</sup> Max. vloerbelast.: .....kg/m <sup>2</sup> Fundering: ..... Onderkeldering: geen / gedeeltelijk / geheel .....m <sup>2</sup> Bouwaard / constructie: ..... ..... ..... Isolatie: ..... Indeling c.q. functie: ..... ..... ..... Afwerking binnen: ..... ..... ..... Installaties: ..... ..... ..... Kwaliteit toegepaste materialen: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / ..... Onderhoudsindicatie: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / .....

Eenvoudig bedrijfsgebouw / -gedeelte .....	Bouwjaar: ..... Verbouw / nieuwbouw: ..... Totale vloeroppervlakte: .....m <sup>2</sup> b.v.o. / v.v.o. / n.v.o. Bouwaard / constructie: ..... ..... Kwaliteit toegepaste materialen: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / ..... Onderhoudsindicatie: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / .....
Eenvoudig bedrijfsgebouw / -gedeelte .....	Bouwjaar: ..... Verbouw / nieuwbouw: ..... Totale vloeroppervlakte: .....m <sup>2</sup> b.v.o. / v.v.o. / n.v.o. Bouwaard / constructie: ..... ..... Kwaliteit toegepaste materialen: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / ..... Onderhoudsindicatie: Goed / Redelijk / Matig / Slecht / .....
Terreinvoorzieningen	Verharding: ..... Parkeerplaatsen: ..... .....
Er is sprake van achterstallig onderhoud	Nee / Ja , gebouw(en) ..... (Geraamde) kosten achterstallig onderhoud: € .....
Binnenkort valt, voor zover visueel waarneembaar, de noodzaak te verwachten tot vernieuwing van:	N.V.T. / C.V.-installatie / Elektrische installaties / Overige installatie te weten ..... .....
Monument en/of onderdeel van beschermd stads- of dorpsgezicht	N.V.T. / Rijksmonument / Gemeentelijk of Provinciaal monument N.V.T. / Beschermd stadsgezicht / Beschermd dorpsgezicht
Aanschrijvingen ten aanzien van onderhoud en / of verbeteringen	Er is navraag gedaan naar aanschrijvingen ? Ja / Nee / Opgaaf door: ..... Er zijn wel / geen aanschrijvingen ex. Art. 14 t / m 20 Woningwet respectievelijk een vooraanzegging daartoe

## Gebruik

Gebruik van het object	Woning: Eigen gebruik / Verhuurd / Leeg ; sinds ..... Bedrijfsgebouwen: Eigen gebruik / Verhuurd / Leeg ; sinds .....
Erfpacht	Looptijd: Eeuwigdurend / .....ja(a)r(en) van .....tot..... Verlengbaar: Ja / Nee. Afgekocht: Nee / Ja, € ..... Canon: € ..... per jaar Geïndexeerd: Nee / Ja, CBS-CPI werknemers laag / ..... % Herziening / Nieuwe canon per ..... € ..... per jaar Opstalvergoeding einde erfpacht: € .....
Zijn delen apart verkoop- en/of verhuurbaar	N.V.T. / Nee / Ja, namelijk .....
Is er voldoende vraag naar huur van soortgelijke objecten	N.V.T. / Ja / Nee
Bij gehele / gedeeltelijke (onder)verhuur: de werkelijke kale huurprijs	Verhuurd: Woning / Bedrijfsgebouwen / ..... Kale huurprijs: € .....incl. / excl. BTW per jaar / maand Ingangsdatum contract: ..... Looptijd: .....ja(a)r(en) / + ..... optie jaren / Onbepaald Servicekosten, etc: € .....per jaar / maand Geïndexeerd: Nee / Ja, CBS-CPI werknemers laag / ..... %
Wijze van gebruik	Kantoor / Bedrijfsruimte / Winkelruimte / Praktijkruimte / Café / Restaurant / Hotel / Garage / Recreatief gebruik / (Boven)woning .....

## Courantheid

Voor welke (andere) doeleinden is het object geschikt	..... .....
Courantheid	Goed / Redelijk / Matig / Slecht / Incourant
Belast met voorkeursrecht krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten	Is er navraag gedaan naar Voorkeursrecht gemeente? Ja / Nee Er zijn geen / wel aanschrijvingen ex. art. 2 of 8 of in een voorstel ex. Art 6 van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten
Bijzondere gebruiks- en/of verkoopbelemmerende bepalingen en/of vestigingseisen	N.V.T. / Recht van opstal / Erfpacht / Vruchtgebruik / Erfdienstbaarheden / Recht van gebruik en bewoning / Belemmering wet privaatrecht / Kwalitatieve rechten en verplichtingen / .....

## Milieu

Verwerkte materialen m.b.t. milieu bezwaarlijke aspecten	N.V.T. / Asbest / Eterniet / Olietank / Verontreinigd puin / .....
Is er sprake van bodemverontreiniging	Is er navraag gedaan naar bodemverontreiniging? Ja / Nee Bodemverontreiniging aanwezig? Ja / Nee / Niet bekend
Zo ja, bestaat er een verplichting tot sanering	Ja / Nee
Indien een bodemonderzoek is uitgevoerd	Door: ..... Datum: ..... Raming saneringskosten: € .....

## Welke vergelijkingsobjecten hebben bij de taxatie een rol gespeeld ?

Objectadres	Transactieprijs	Transactiedatum		
	€			
	€			
	€			

## Waardering

<b>(Overeengekomen) Waarde</b>
<b>Uitwerking waardebepaling</b>



# BIJLAGE 08a

## TAXATIERAPPORT

<foto>

<straat> <huisnummer>  
<postcode> <PLAATS>

**Belastingdienst/<Regio>/kantoor <kantoornaam>**

Telefoon 0800 0543

Telefax (0xxx) xx xx xx

Bezoekadres: <straatnaam huisnummer>, <PLAATS>

## **Gegevens van de Belastingdienst**

De ondergetekende : <Taxateur>  
als taxateur onroerende zaken werkzaam bij de Belastingdienst/<Regio>/kantoor <kantoornaam>, ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert onder de registratienummer <nummer(s)>, expiratedatum van inschrijving < xx maande 20xx >, verklaart te hebben opgenomen en gewaardeerd, zoals hierna vermeld,  
op : Xx maand 20xx  
in opdracht van : Belastingdienst / <Regio>/kantoor <kantoornaam>, team < xx >  
Reden voor taxatie : < reden conform WON >  
Taxatienummer : 20xx - xxxx

## **Gegevens van de eigenaar**

Naam :  
Adres :  
Postcode :  
Woonplaats :  
(So)finummer/BSN :

## **Gegevens betreffende de onroerende zaak**

### **Plaatselijke aanduiding**

Adres :  
Postcode :  
Plaats :

### **Omschrijving object**

Aard onroerende zaak : < conform WON lijst >  
Type object : < conform WON lijst >

Stand / ligging : #####

Publiekrechtelijke bepalingen: ##### < Ruimte omschrijving bestemmingsplan, structuurvisies, etc >

### **Kadastrale omschrijving**

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
< kad gemeente >	X	xxx ged	25.00 are

Gezamenlijk groot : 25.00 are

## **Gehanteerd waardebegrip**

### **Waarde in het economisch verkeer**

De prijs die bij aanbidding ten verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

### **Waarde in het economische verkeer bij agrarische bestemming**

De prijs die bij aanbidding ten verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed bij voortzetting van de aanwending van de grond in het kader van een landbouwbedrijf.

## **Waardebepaling**

Bij de waardering is, tenzij anders aangegeven, rekening gehouden met alle bekende factoren die op de waarde van invloed kunnen zijn. Met eventuele bodemverontreiniging is bij de taxatie echter geen rekening gehouden.

Op onderstaande peildatum(s) is(zijn) de volgende grondslag(en) geschat op:

<b>Peildatum</b>	<b>Grondslag</b>	<b>Geschatte waarde</b>
00-00-2000	< conform WON lijst >	€ 0.000.000
Zegge: < uitschrijven > euro		

Opgemaakt op : 00 maand 20xx

Belastingdienst/<Regio>/kantoor <kantoor naam>  
De inspecteur,

Namens deze,

<taxateur>

Dit taxatierapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door en ten behoeve van de Belastingdienst.

Als de taxatie beïnvloed is door onjuiste, onvolledige en/of ontbrekende informatie, verstrekt of te verstrekken door of namens belanghebbende, is de taxatie ongeldig.

Indien dit taxatierapport leidt tot een waardering die afwijkt van de aangifte dient u de belastingplichtige een kopie van dit rapport te verstrekken. (Brief van de Staatssecretaris van Financiën aan de Algemene Rekenkamer van 11 juli 1989, kenmerk OB89 / 1688).

**Foto's**

~

~

~

~

~

~

~

~

~

~

~

~

## **Toelichting**

< Ruimte voor nadere toelichting op onroerende zaak, of op zaken die voor de fiscale afhandeling relevant zijn en niet afgeschermd hoeven te worden in een intern memo >

**TAXATIERAPPORT**

<foto>

**<straat> <huisnummer>  
<postcode> <PLAATS>**

**Belastingdienst/<Regio>/kantoor <kantoornaam>**

Telefoon 0800 0543

Telefax (0xxxx) xx xx xx

Bezoekadres: <Straat huisnummer>, <PLAATS>

## **Gegevens van de Belastingdienst**

De ondergetekende : <Taxateur>  
als taxateur onroerende zaken werkzaam bij de Belastingdienst/<Regio>/kantoor <kantoornaam>, ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert onder de registratienummer <nummer(s)>, expiratedatum van inschrijving < xx maande 20xx >, verklaart te hebben opgenomen en gewaardeerd, zoals hierna vermeld,  
op : Xx maand 20xx  
in opdracht van : Belastingdienst / <Regio>/kantoor <kantoornaam>, team < xx >  
Reden voor taxatie : < reden conform WON >  
Taxatienummer : 20xx - xxxx

## **Gegevens van de eigenaar**

Naam :  
Adres :  
Postcode :  
Woonplaats :  
(So)finummer/BSN :

## **Gegevens betreffende de onroerende zaak**

### **Plaatselijke aanduiding**

Adres :  
Postcode :  
Plaats :

### **Omschrijving object**

Aard onroerende zaak : < conform WON lijst >  
Type object : < conform WON lijst >

Stand / ligging : #####

Publiekrechtelijke bepalingen: ##### < Ruimte omschrijving bestemmingsplan, structuurvisies, etc >

### **Kadastrale omschrijving**

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
< kad gemeente >	X	xxx ged	25.00 are

Gezamenlijk groot : 25.00 are

## **Gehanteerd waardebegrip**

### **Waarde in het economisch verkeer**

De prijs die bij aanbidding ten verkoop op de voor de onroerende zaak meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed.

## **Waardebepaling**

Bij de waardering is, tenzij anders aangegeven, rekening gehouden met alle bekende factoren die op de waarde van invloed kunnen zijn. Met eventuele bodemverontreiniging is bij de taxatie echter geen rekening gehouden.

Op onderstaande peildatum(s) is(zijn) de volgende grondslag(en) geschat op:

<b>Peildatum</b>	<b>Grondslag</b>	<b>Geschatte waarde</b>
00-00-2000	< conform WON lijst >	€ 0.000.000
Zegge: < uitschrijven > euro		

Opgemaakt op : 00 maand 20xx

Belastingdienst/<Regio>/kantoor <kantoornaam>  
De inspecteur,

Namens deze,

<taxateur>

Dit taxatierapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door en ten behoeve van de Belastingdienst.  
Als de taxatie beïnvloed is door onjuiste, onvolledige en/of ontbrekende informatie, verstrekt of te verstrekken door of namens belanghebbende, is de taxatie ongeldig.

Indien dit taxatierapport leidt tot een waardering die afwijkt van de aangifte dient u de belastingplichtige een kopie van dit rapport te verstrekken. (Brief van de Staatssecretaris van Financiën aan de Algemene Rekenkamer van 11 juli 1989, kenmerk OB89 / 1688).

**Foto's**

~

~

~

~

~

~

~

~

~

~

~

~

## **Toelichting**

< Ruimte voor nadere toelichting op onroerende zaak, of op zaken die voor de fiscale afhandeling relevant zijn en niet afgeschermd hoeven te worden in een intern memo >

## Tekstblok voor waarde akkoord – kantorschattting of geveltaxatie

=====  
Betreft: Taxatieverzoek

Geachte heer/mevrouw,

Op uw verzoek heb ik een waardeonderzoek ingesteld naar de onroerende zaak van:

Naam : ~

Sofinummer : ~

De reden voor taxatie is : ~

Op ~ heb ik de volgende onroerende zaak opgenomen en gewaardeerd:

Omschrijving : ~

Adres : ~

Postcode : ~

Plaats : ~

Kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
----------	--------	--------	---------

~	~	~	~
---	---	---	---

~	~	~	~
---	---	---	---

~	~	~	~
---	---	---	---

Gezamenlijk groot : ~

Na opname ter plaatse ben ik van mening dat, rekeninghoudend met alle bekende factoren die op de waarde van invloed kunnen zijn, dat op peildatum ~ de aangegeven waarde (vrij te aanvaarden / in verhuurde staat / in verpachte staat) van € ~ gevolgd kan worden.

Óf

Op basis van een kantoorchatting / geveltaxatie in combinatie met mijn ter beschikking staande gegevens ben ik van mening dat op peildatum ~ de aangegeven waarde (vrij te aanvaarden / in verhuurde staat / in verpachte staat) van € ~ gevolgd kan worden.

~

Voor eventuele vragen kunt u me bereiken per mail of telefoon ~.  
Vertrouwende u hiermee van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,

Tekstblokken voor geen overeenstemming bij / geen objectieve gezamenlijke taxatie

=====

Betreft: Gezamenlijke taxatie

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw verzoek om een "gezamenlijke taxatie" van de onroerende za(a)k(en) van ~, BSN ~, deel ik u het volgende mee.

Op ~ heb ik de onroerende za(a)k(en) ~ samen met ~, taxateur namens belanghebbende, ter plaatse opgenomen.

*<Geen overeenstemming – tekstblok verwijderen indien niet gebruikt>*

Tijdens de bespreking van de taxatie hebben de taxateur van belanghebbende en ik geen overeenstemming over de waarde kunnen bereiken. De standpunten lagen te ver uit een.

Ter indicatie, volgens de taxateur van belanghebbende bedraagt de waarde € ~. Mijns inziens ligt de waarde in de orde van grootte van € ~.

Nu geen overeenstemming is bereikt houden partijen zich volgens de overeenkomst alle rechten voor. Geen van de partijen zal gebonden zijn aan een genoemde en/of voorgestelde waarde en/of andere omstandigheid die op de waarde van invloed kan zijn. Daarom is de terugkoppeling van de taxatie beperkt tot dit ambtsbericht en is door mij geen taxatierapport opgemaakt.

*<Geen objectieve waardebeoordeling – tekstblok verwijderen indien niet gebruikt>*

Tijdens de bespreking van de taxatie met de taxateur van belanghebbende is mij gebleken dat de opdrachtgever c.q. belanghebbende een limiet aan de in aanmerking te nemen waarde heeft gesteld. Dit blijkt uit het feit dat wij aanvankelijk overeenstemming hebben bereikt over een waarde van € ~, maar dat de taxateur van belanghebbende in tweede instantie hierop terug komt (zonder duidelijke argumenten).

Conform de bepaling in de overeenkomst heb ik aan taxateur van belanghebbende meegedeeld dat de overeenkomst "gezamenlijke taxatie" met onmiddellijke ingang is ontbonden. Daarom is de terugkoppeling van de taxatie beperkt tot dit ambtsbericht en is door mij geen taxatierapport opgemaakt.

Ik geef u in overweging in IKB een aantekening te plaatsen inzake deze gezamenlijke taxatie die niet tot een gewenst resultaat heeft geleid, zodat de belanghebbende c.q. de onroerende zaak fiscaal kan worden gevolgd. Indien u toch een taxatierapport wenst zien wij graag een éénzijdig taxatieverzoek tegemoet met daarin vermeld de aangegeven waarde die getoetst dient te worden, alsmede reden van taxatie en dergelijke.

Voor eventuele vragen kunt u me bereiken per mail of telefoon ~.  
Vertrouwende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,