

WOZ-waarde omlaag als bedrijfsactiviteit op z'n eind loopt door verbod

11 JANUARI 2018 DOOR ACCOUNTANCY VANMORGEN



Het verbieden of een wettelijke verplichting tot afbouw van bepaalde bedrijfsactiviteiten, kan ertoe leiden dat de waarde van bepaalde bedrijfsgebouwen daalt. Gemeenten moet daar rekening mee houden bij de vaststelling van de WOZ-waarde, heeft de rechtbank Oost-Brabant bepaald.

Dat gebeurde in een zaak rond een pelsdierhouderij met stallen in de gemeente Laarbeek, die de waarde van enkele stallen per 1 januari 2014 voor het kalenderjaar 2015 vaststelde op € 371.000 respectievelijk € 260.000. Nu de Wet verbod pelsdierhouderij het houden en (doen) doden van pelsdieren verbiedt met ingang van 2024, mogen bestaande pelsdierfokkers, onder bepaalde voorwaarden, tot deze datum hun bedrijf voortzetten. Pelsdierhouderijen die ná 15 januari 2013 worden verkocht, kunnen vanwege het verbod niet langer als zodanig in gebruik blijven. Voor deze gebouwen zal een andere bestemming moeten worden gezocht.

Waardeloos

De bedrijfsspecifieke opstallen zijn daardoor praktisch waardeloos geworden, erkent de Brabantse bestuursrechter. Bovendien moeten kopers kosten maken voor het slopen van die gebouwen. De eiseres bepleitte een nihilstelling van de waarde, maar daar ging de rechter niet in mee. De grond waarop de stallen staat, vertegenwoordigt immers ook een waarde. De gemeente hoeft de WOZ-waarde voor de gehele onroerende zaak daarom niet per se op nihil te stellen, maar mag de waardedaling niet negeren, vindt de rechtbank. De beroepen zijn gegrond en de uitspraken op bezwaar worden vernietigd.