



Waarschuwing: binnenkort landt de WOZ/OZB-aanslag weer op uw sportvloer!

Nog altijd te hoge waarderingen

De woningprijzen stegen het afgelopen jaar fors. Het is echter geen automatisme dat hierdoor de gemeentelijke onroerendezaakbelasting (OZB) omhooggaat. Maar zoals ook bij uw woning geldt: reageer tijdig en assertief als u meent dat de WOZ-waarde van uw sportcomplex of golfbaan te hoog is vastgesteld.

Auteur: Broer de Boer

Een te hoog getaxeerde of geïndexeerde WOZ-waarde van de accommodatie kan sportverenigingen voor onaangename financiële verrassingen stellen. Dat geldt in de eigendomssituatie, maar ook als men gebruiker is. Wees er op tijd bij, als u bezwaar wilt aantekenen! Het is goed te weten dat nagenoeg alle gemeenten bij het vaststellen van de WOZ-waarde voor sportclubs gebruikmaken van de landelijke taxatiewijzer sport, via Google te vinden onder *taxatiewijzer deel 18 vng sport*. Deze geeft per type object de wijze van financiële waardering aan. Daarbij spelen leeftijd, staat van onderhoud en bouwwijze van de gebouwen, eigendomssituatie, objectafbakening, veldtype en de afmetingen van de velden een rol.

Dit klinkt heel simpel, maar toch maken gemeenten nog altijd grove fouten bij het vaststellen van de WOZ-waarden. De kengetallen in de taxatiewijzer sport komen uit een landelijk gemiddelde van verkopen, terwijl

hier per regio flink veel verschil in zit. De kengetallen zijn volgens insiders soms arbitrair, zoals de gehanteerde restwaardepercentages. Zo oordeelde de Rechtbank Gelderland in mei 2021 dat de heffingsambtenaar niet slaagde in de onderbouwing van de restwaarde van een voetbalcomplex. De enkele verwijzing naar kengetallen uit de taxatiewijzer was onvoldoende. In de taxatiewijzer ontbreken namelijk cruciale onderbouwende gegevens, zoals relevante transactiepercentages.

De restwaarde is hierdoor voor de eiser – eigenaar en gebruiker van een clubhuis en vier voetbalvelden – onvoldoende inzichtelijk en controleerbaar. Vervolgens oordeelde de rechter dat de heffingsambtenaar de restwaarde niet aannemelijk maakte met de ingebrachte referentieverkopen. De verkopen lagen te ver van de waardepeildatum. Bij een gebrek aan cijfers moet de heffingsambtenaar ook buiten zijn gemeente kijken. De taxatiewijzer doet dit



8 min. leestijd

namelijk ook. Het beroep was dus gegrond. Bij de meeste gemeenten is er kennis op het gebied van incourant vastgoed, waaronder sportaccommodaties, maar er bestaan verschillen van inzicht. Patrick Balemans, adviseur accommodatiezaken bij de KNVB, beaamt het nut van de taxatiewijzer sport: 'Het is een handig hulpmiddel, vooral omdat het openbaar is, maar dat dit niet altijd leidt tot een juiste taxatie, is een gegeven. Het is meer dan zinvol om de situatie lokaal te bekijken. De sport wordt lokaal gerund door vrijwilligers. Je kunt niet altijd van vrijwilligers verwachten dat zij deze specifieke kennis in huis hebben.'

Verschillende OZB-tarieven

Volgens Bas van der Wielen van Previcus Vastgoed is de oorzaak van verkeerde vaststellingen ook te vinden in de complexiteit van sportaccommodaties. De afgelopen jaren controleerden hij en zijn collega's met de KNVB onder meer de WOZ-waarde van meer dan honderd sportverenigingen: 'In meer dan 60 procent

van de gevallen bleek deze te hoog te zijn', verzucht hij. 'Wij merken dat deze problematiek weinig leeft bij de verenigingen en dat er meer bekendheid aan gegeven mag worden. Ik verwijs naar onze site; daar hebben we de oorzaak van de grootste afwijkingen benoemd.' (Zie kader elders in dit artikel, red.) Verder hanteren gemeenten meestal verschillende OZB-tarieven voor woningen en bedrijven/sportaccommodaties. Voor de laatste categorie zijn deze in het algemeen hoger. Van der Wielen beaamt dit: 'Zeg maar fors hoger, en het verschilt per gemeente. We kennen situaties waarin het niet-woningtarief 446 procent hoger ligt dan het woningtarief!'

In 2018 kwam op initiatief van CDA-Tweede Kamerlid Pieter Omtzigt een belangrijke wetwijziging tot stand over dit onderscheid. Het Amendement Omtzigt stelt gemeenten in de gelegenheid om muziek- en sportverenigingen, dorpshuizen, scoutingclubs en goede doelen niet het zakelijke OZB-tarief in rekening te brengen, maar het woningtarief. In de toelichting op de wetwijziging is te lezen dat 'vanwege het maatschappelijk belang van deze verenigingen het wenselijk is om niet verplicht het hoge tarief te rekenen'.

Amendement genegeerd

Door onbekendheid en onduidelijkheden worden de mogelijkheden die deze wet biedt echter maar weinig benut. Het blijkt dat de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) in augustus 2019 gemeenten afraadde (!) om gebruik te maken van deze wet. Reden, ik citeer: 'Omdat de wettekst en de toelichting daarop niet op elkaar aansluiten, is onduidelijk wat de reikwijdte van het amendement is.' We leggen de vraag neer bij VNG-woordvoerder Elize Lantink. Is die gewenste duidelijkheid er inmiddels? Zij antwoordt: 'Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft de Kamer laten weten dat de bepaling inderdaad niet toepasbaar is en dat de wet aangepast moet worden om dit wel mogelijk te maken. De VNG is momenteel met het ministerie van BZK in gesprek over hoe dit amendement wel zou kunnen werken. Daartoe is inmiddels een onderzoek gestart. Dat kan leiden tot een aanpassing van artikel 220f Gemeentewet, een alternatieve bepaling of een ander instrument dat het doel beter bereikt. De keuze hiertoe is voorbehouden aan een nieuw kabinet.'

Misnoegen

Een Brabantse sportclubbestuurder bevestigt deze gang van zaken en hij uit zijn misnoegen. 'Ik bewoon een grote luxe woning. Het sportclubgebouw, WOZ-waarde 374.000 euro, past daar ruim in. De vereniging is ruim 2.200 euro aan OZB kwijt; privé betaal ik 1.000. Te gek voor woorden. De gemeente verwijst naar de landelijke politiek, maar we blijven proberen deze misstand op de gemeentelijke agenda te krijgen.'

Hoe kijkt Van der Wielen hier tegenaan?

'Je kunt helaas geen bezwaar maken tegen het opgelegde tarief en er is geen juridische mogelijkheid om een lager tarief af te dwingen. Gemeenten mógen kiezen voor het lagere tarief. Mocht een sportaccommodatie willen opteren voor dit veel lagere woningtarief (amendement Omtzigt), dan adviseer ik dit

'Sportverenigingen moeten vrijgesteld kunnen worden van de onroerende-zaakbelasting'



Patrick Balemans noemt de taxatiewijzer sport een handig hulpmiddel.



Bas van der Wielen signaleert soms extreem hoge niet woning-OZB-tarieven.



Kamerlid Omtzigt zette zich met een amendement in voor het berekenen van het lagere OZB-woningtarief voor sportverenigingen.

Ledenvermindering en lockdowns zijn goede argumenten om bezwaar in te dienen.



Lokale belasting

De Wet waardering onroerende zaken (WOZ) regelt de waardering van onroerende zaken ten behoeve van diverse belastingen, waaronder de OZB. Bij sportaccommodaties gaat dit om de waarde van de grond, het clubhuis, de kleedkamers en andere opstallen. De OZB bestaat uit twee gedeeltes, het eigenaars- en het gebruikersgedeelte. Beide zijn percentages van de WOZ-waarde en dat kan per gemeente nogal verschillen. Het is goed kritisch naar de WOZ-waarde te kijken, evenals naar de aanslag OZB.

vóór het opleggen van de aanslag/beschikking kenbaar te maken bij de gemeente. De beschikkingen/aanslagen worden opgelegd in januari en februari, dus is het goed om dit in december al kenbaar te maken. Wellicht is de gemeente vanwege de coronamaatregelen van afgelopen jaar sneller geneigd om het gehanteerde tarief te wijzigen.

Van der Wielen vertelt desgevraagd de afgelopen twee jaar in de praktijk nog geen enkel geval tegengekomen te zijn van een gemeente die tóch het woningtarief hanteerde voor sportaccommodaties: 'Wij weten dat gemeenten wegens de coronaperikelen sportverenigingen vrij kunnen stellen van de onroerendezaakbelasting. Ook zijn er gemeenten, zoals Den Haag, waar sportverenigingen compensatie kunnen aanvragen voor de OZB. De gemeente

neemt dan de heffing voor haar rekening. De betekent een lastenverlichting voor de verenigingen, om zo sport goedkoper en toegankelijker te maken. In de Wet WOZ is geen daadwerkelijke vrijstellingsmogelijkheid opgenomen voor sportaccommodaties.'

Corona-invloeden

De coronaperikelen beperken het gebruikersnet en daarmee de WOZ-waarde. Een verminderd aantal leden is een belangrijk argument om bezwaar aan te tekenen tegen de hoogte van de WOZ-waarde. Veel verenigingen zien door corona hun reserves slinken. Beargumenteer dit in een eventueel bezwaar. Dat geldt ook als de accommodatie tijdelijk niet gebruikt kan worden. Die situatie doet zich voor tijdens een lockdown. Verschillende verenigingen missen een groot deel van hun omzet, bijvoorbeeld doordat het eindejaartoernooi geen doorgang kon vinden. Op basis van de taxatiewijzer sport beïnvloedt dit WOZ-waarde, zodat hier vaak met succes gegronde bezwaren tegen aangetekend kunnen worden. Voor de komende beschikkingsronde is een lagere bezettingsgraad vanwege de coronacrisis een belangrijk aandachtspunt!

Twee WOZ-gevallen

Voor het afgelopen belastingjaar 2020 meldt Previcus Vastgoed verschillende opdrachten te hebben uitgevoerd met een mooi resultaat. Voor een hockeyvereniging in Zuid-Holland wist Previcus de WOZ-waarde van het clubgebouw met 17 procent te verlagen, omdat er ten onrechte btw in de taxatie was betrokken. Bij de velden

ging het om 35 procent. Hier was de gemeente uitgegaan van twee watervelden, terwijl er sprake was van één waterveld en één semiwaterveld, en ook was de btw er ten onrechte bij betrokken. Zowel voor het clubgebouw als voor de velden werd een adviesrapport opgesteld door de taxateur van Previcus, die gespecialiseerd is in sportaccommodaties. Dit werd als aanvulling op het bezwaarschrift en de aangedragen punten ingebracht op de hoorzitting bij de procedure, om de gemeente te overtuigen van de onjuiste WOZ-waarde. Door de verlaging van 35 procent kon ook een ambtshalve verminderingprocedure gestart worden, waardoor de beschikkingen van de afgelopen vijf jaren herzien kunnen worden. Een tweede casus is een voetbalvereniging in Limburg, waarvoor in 2020 een verlaging van 27 procent bereikt werd. Daar diende een negatieve correctie opgenomen te worden vanwege het feit dat de velden op zandgrond waren aangelegd en de onderlaag niet gewijzigd hoefde te worden. In dit geval was ook ten onrechte btw in de taxatie betrokken. Previcus' gespecialiseerde taxateur diende een bezwaarschrift in en nam de mondelinge behandeling tijdens de hoorzitting voor zijn rekening. Daarbij motiveerde hij de gronden voor het bezwaar en stelde hij een deskundigenrapport op met een geadviseerde WOZ-waarde voor de gemeente. Door de grote verlaging van een ambtshalve vermindering kon ook hier de procedure gestart worden om de beschikkingen van de afgelopen vijf jaren te herzien.

KNVB-stappenplan

Maar nu de praktijk. Bezwaar maken kan zinvol zijn. Een vereniging kan zelf vrij eenvoudig bezwaar maken tegen de vaststelling van een te hoge WOZ-waarde; de gemeente geeft hierover voldoende informatie. De KNVB stelde daarnaast een notitie op die meer inzicht geeft in de WOZ en de OZB en het maken van bezwaar met de grootste kans op succes. Balemans: 'Hiervoor staat ook een stappenplan op onze site. Een externe partij om het proces van bezwaar maken te ondersteunen, zoals Previcus Vastgoed dat doet, is ook een optie. Maar een vereniging die is aangesloten bij de KNVB en zelf de kennis niet in huis heeft of hiervoor geen tijd heeft, kan ook de verenigingsadviseur raadplegen.'



BE SOCIAL
Scan, lees & deel!