



## Zakelijk lage huurprijs winkelpand drukt WOZ-waarde

22 februari 2013

**Krachtens de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) wordt een onroerende zaak gewaardeerd op "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 zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen". Deze waarderingsgrondslag leidt voor verhuurd vastgoed veelal tot toepassing van de huurwaardekapitalisatiemethode. Cruciaal daarbij zijn de huurwaarde en de kapitalisatiefactor. Hof Arnhem heeft onlangs beslist dat een huurprijs die op zakelijke gronden lager is vastgesteld, ter voorkoming van leegstand, de WOZ-waarde drukt.**

BV X had een winkelpand in eigendom, met een werkbare oppervlakte van 254 m<sup>2</sup>. Dat pand werd voor de WOZ voor 2010 gewaardeerd op € 447.000. De BV vond die waarde veel te hoog: het pand werd verhuurd voor € 34.000 per jaar, en bij een kapitalisatiefactor van 10,3 leidde dat tot een waarde van afgerond € 350.000. De gemeente was het daar niet mee eens: die stelde de huurwaarde op € 43.434; bij een huurkapitalisatiefactor van 10,3 gaf dat een waarde van € 447.000.

BV X verzette zich tegen die waardering. Zij stelde dat zij de huur voor het winkelpand op een lager bedrag had vastgesteld om leegstand te voorkomen. De huurder van het pand dreigde failliet te gaan, en dat was voor de BV reden geweest om de huur op een lager bedrag te stellen. De gemeente stelde dat daarmee vaststond dat de huur niet op een objectief, zakelijk niveau was vastgesteld en dat die overeengekomen lagere huur niet kon dienen voor de vaststelling van de WOZ-waarde,

Hof Arnhem was het daar niet mee eens. Volgens het Hof kon de vaststelling van de huur op een lager bedrag wegens dreigende insolventie van de huurder wel degelijk zakelijk gemotiveerd zijn. In ieder geval kon daaruit niet worden afgeleid dat de overeengekomen huurprijs niet marktconform was. Maar BV X had de huurwaarde van € 34.000 per jaar ook niet aannemelijk gemaakt. Zij had daarbij geen rekening gehouden met diverse investeringen door de huurder, zoals de aanleg van een zwaarder alarm, nieuwe wanden en een nieuw plafond. Het Hof stelde de WOZ-waarde ex aequo ac bono, in goede justitie, vast op € 380.000.



### **Commentaar**

*Deze uitspraak is voor de praktijk van groot belang. Veel verhuurders van winkelpanden en dergelijke bedrijfsruimten zijn vandaag de dag gedwongen de huur op een lager bedrag vast te stellen om te voorkomen dat de huurder 'omvalt' en zij met leegstand worden geconfronteerd. Deze uitspraak maakt duidelijk dat zo'n lagere huur tot een lagere WOZ-waarde kan leiden.*