Gemeentebelastingen en Basisinformatie
Drechtsteden

Juni 2020



WOZ-waarde Woningen in Aanbouw

FACTSHEET



WOZ-waarde

Gemeenten moeten volgens de regels van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) voor al het vastgoed jaarlijks een WOZ-waarde vaststellen. Gemeenten bepalen de WOZ-waarde door een taxatie. De WOZ-waarde wordt gebaseerd op de zogenaamde waardepeildatum (1 januari) van het voorgaande jaar.

Woningen in aanbouw

Voor woningen in aanbouw geldt echter een iets andere regel: er wordt uitgegaan van de grondwaarde en de bouwkosten die gemaakt zijn. Daarbij wordt gekeken naar de toestand van de woning in aanbouw op 1 januari van het belastingjaar, de zogenaamde toestandspeildatum. Voor de grondwaarde en de bouwkosten is wel de prijs op de waardepeildatum maatgevend.

Bouwkosten

De totale bouwkosten inclusief meerwerk worden vermenigvuldigd met een voortgangspercentage van de bouw. Voor belastingjaar 2020 is bijvoorbeeld de voortgang van de bouw op 1 januari 2020, de zogenaamde toestandspeildatum, bepalend. Het vaststellen van het voortgangspercentage gebeurt op basis van geüniformeerde bouwstadia (zie overzicht voortgangspercentages bouw).

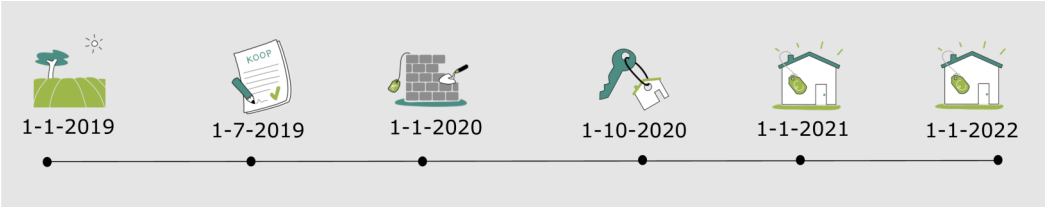


Peildatum

'Op de waardepeildatum was mijn woning er nog niet, hoe kan het dan dat ik een belastingaanslag krijg waarop een WOZ-waarde staat vermeld?'

Hoe dat kan, leggen wij uit aan de hand van onderstaand voorbeeld:

- De gemeente moet de WOZ-waarde van woningen voor belastingjaar 2020 baseren op de **waardepeildatum** van een jaar daarvoor, dus 1 januari 2019
- Het kan zijn dat er op die waardepeildatum nog geen woning was; na de ondertekening van het koopcontract werd namelijk pas **op 1 juli 2019** begonnen met de bouw.
- Om de WOZ-waarde van de woning-in-aanbouw te bepalen, kijkt de gemeente naar de **toestandspeildatum** en dat is 1 januari 2020.
- Op 1 januari 2020 waren alle ruwe verdiepingsvloeren gelegd (een voortgangspercentage van 40%).
- De **WOZ-waarde** voor belastingjaar 2020 bestaat in dit geval uit de grondwaarde van de woning in aanbouw + 40% van de totale bouwkosten.
- In de loop van 2020 vond de sleuteloverdracht plaats. Voor belastingjaar 2021 kijken we naar de toestand op 1 januari 2021. De woning was toen gereed zodat de WOZ-waarde voor 2021 bestaat uit de **grondwaarde + de totale bouwkosten.**



Voortgangspercentages bouw

	Appartement	Eengezinswoning
Ruwe laagste vloer complex gereed	10%	
Ruwe begane grondvloer gereed		20%
Ruwe vloer appartement gereed	25%	
Alle ruwe verdiepingsvloeren gereed		40%
Dak (complex) waterdicht	60%	60%
Opgeleverd	100%	100%

Foto's

'Hoe weten jullie hoe ver de bouw op 1 januari van het belastingjaar was?'

Aan het eind van ieder jaar worden foto's gemaakt van de in aanbouw zijnde woningen en complexen. Zo kan de voortgang van de bouw vastgelegd worden.

www.gbdrechtsteden.nl

Gemeentebelastingen en Basisinformatie
Drechtsteden

FACTSHEET WOZ-waarde Woningen in Aanbouw

Begrippen

Misschien duizelt het u een beetje… al die technische begrippen en uitdrukkingen. We hebben er een aantal voor u uitgelicht en kort omschreven zodat u het nog eens op uw gemak door kunt lezen.



Bouwkosten

Alle kosten die nodig zijn om een bouwwerk, eventueel met behulp van bestek en technische tekeningen, en het bijbehorend management te voltooien.



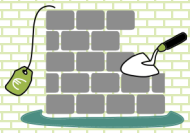
Grondwaarde

Het bedrag dat redelijkerwijs aan de (onder)grond dient te worden toegekend als aandeel in het totale bedrag dat een onroerende zaak zal opbrengen bij verkoop.



Marktwaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, na behoorlijke marketing, in een zakelijke transactie zou kunnen worden overgedragen op de waardepeildatum.



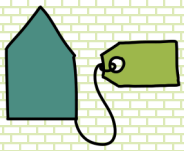
Toestandspeildatum

De datum waarop de gemeente de toestand van de woning in aanbouw heeft bepaald voor de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ).



Waardepeildatum

De datum waarop de gemeente de waarde van de onroerende zaak heeft vastgesteld voor de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ).



WOZ-waarde

De door de gemeente geschatte marktwaarde van een woning op 1 januari van het voorafgaande jaar. De vaststelling van die waarde geschiedt op basis van de Wet WOZ en dient als grondslag voor de heffing van diverse belastingen.