

## **Hoofdlijnen Arresten HR 16 september 2016 en januari 2018 Woondelen en recreatieparken**

Hieronder in enkele stappen hoe de uitspraken van de HR van 16 september 2016 ( HR 16/9/2016, nr. 15/04476 en HR 16/9/2016, nr. 15/05193) kunnen worden geduid c.q. worden toegepast op recreatiebedrijven.

### **Eerste stap: objectafbakening WOZ**

De eerste stap in het proces 'woz-ozb' is dat het object waarvan de waarde moet worden bepaald, moet worden afgebakend. Bij recreatieparken die **niet** zijn uitgepond geldt in zijn algemeenheid artikel 16 sub e Wet WOZ, waardoor het recreatiepark als één object voor de WOZ wordt afgebakend.

Bij recreatieparken die wel (deels) zijn uitgepond, geldt dat alle uitgeponde objecten apart worden afgebakend voor de WOZ en dus allemaal een OZB-aanslag krijgen. Het niet uitgeponde deel van het recreatiepark zal dan als 1 object worden afgebakend voor de WOZ. De uitspraken van de HR van september 2016 missen in deze gevallen waarschijnlijk of in ieder geval in de meeste gevallen toepassing.

### **Tweede stap: Waardebepaling voor de WOZ**

Het object dat bij de eerste stap is afgebakend moet worden getaxeerd voor de WOZ. Voor de niet uitgeponde parken, die dus doorgaans als 1 object zijn afgebakend, wordt dan vaak (maar niet altijd) de VNG-taxatiewijzer voor recreatiebedrijven gebruikt. Heel kort gezegd worden op basis van het op het bedrijf aanwezige aantal plaatsen (toeristisch, seizoen, jaar), de tarieven van die plaatsen en de (omzet uit) voorzieningen op dat bedrijf *de exploitatiemogelijkheden* bepaald en aan de hand daarvan dan de WOZ-waarde. Hiermee wordt de marktwaarde benaderd.

Deze wijze van taxeren is ook gangbaar bij andersoortige bedrijven, niet alleen in de recreatiesector. In sommige gevallen worden iets afwijkende taxatiemethodes gebruikt, maar ook dan staan de *kasstromen* vaak centraal.

### **Derde stap: bepalen hoogte OZB; van WOZ-waarde naar OZB-aanslag**

Deze stap valt uiteen in enkele kleinere stappen of onderdelen: bepalen of er sprake is van een 'woning' of een 'niet-woning' en vervolgens bepalen van de hoogte van de aanslag.

Het is daarbij ook van belang te weten dat de OZB bestaat uit 2 vormen: eigenarenbelasting en gebruikersbelasting. De gebruikersbelasting voor woningen is enige jaren geleden afgeschaft (en daarin zit dus het voordeel voor veel recreatieparken!).

In de bepaling van de vorm en hoogte van de OZB moet eerst worden bepaald of er sprake is van een 'woning' of een 'niet-woning'. Dat is van belang, omdat voor woningen alleen de eigenarenbelasting geldt (de gebruikersbelasting is een aantal jaren geleden afgeschaft). Voor niet-woningen geldt dat er naast eigenarenbelasting ook gebruikersbelasting moet worden betaald. Vóór de uitspraken van de HR van 16 september 2016 werden recreatieparken in zijn algemeenheid als 'niet-woningen' (bedrijven) gekwalificeerd. De OZB-aanslag bestond daardoor uit eigenarenbelasting én gebruikersbelasting.

De HR heeft echter in september 2016 uitgesproken dat stacaravans, chalets en recreatiebungalows voldoen aan de kenmerken en criteria die ook voor (gewone) woningen gelden: je kunt er verblijven, slapen; er is een keuken, toilet en was/douchegelegenheid e.d. Dit soort objecten worden daarom voor de OZB gekwalificeerd als woningen.

Op WOZ-objecten waarop een mix van wonen en bedrijvigheid van toepassing is, is het woondelenprincipe van toepassing. Dit woondelen-principe in de OZB is bijvoorbeeld van toepassing op praktijkwoningen (van bv. een huisarts) of op bedrijfspanden met in pandige woningen, waarbij het bedrijf en woning in één afgebakend WOZ-object zitten: indien meer dan 70 % van de waarde aan het WOZ-object is toe te delen aan het deel dat als woning wordt gebruikt, dan wordt het hele object voor de OZB als woning (en dus niet als niet-woning) gekwalificeerd en is er voor de eigenaar (tevens gebruiker) van dat object geen gebruikersbelasting van toepassing.

Ingeval minder dan 70 % van de waarde van het WOZ-object is toe te delen aan het deel dat als woning wordt gebruikt, dan krijgt de eigenaar (tevens eigenaar) wel te maken met gebruikersbelasting, zij het dat de gebruikersbelasting moet worden gerelateerd aan het percentage dat wordt toegedeeld als woning.

In het geval van een recreatiebedrijf dat voor de WOZ als één object was afgebakend en dat bestond uit een terreindeel voor plaatsing van als '(recreatie)woningen' gekwalificeerde chalets en stacaravans enerzijds en een terreindeel voor kamperen anderzijds, sprak de HR op 5 januari 2018 uit, dat voor de beoordeling of de onroerende zaak (het gehele, afgebakende terrein) in hoofdzaak dient tot woning, beslissend is wat de verhouding is tussen (1) de waarde van de (recreatie)woningen (inclusief de direct daaraan toe te rekenen grond) en (2) de waarde van het kampeerterrein inclusief de direct daaraan toe te rekenen grond en sanitaire voorzieningen. Als de waarde van de onder (1) genoemde woningen meer dan 70 % is van het totaal van (1) en (2), dan betekent dat, dat van de totale waarde van de onroerende zaak dus meer dan 70 % kan worden toegerekend aan de 'woningdelen' (zie HR 5 januari 2018, nr 17/02317).

Deze uitspraak wordt door de VNG resp. de gemeenten aldus vertaald, dat elke (recreatie)woning apart dient te worden gewaardeerd (maar niet afgebakend). Vooralnog denken wij, dat voor deze recreatieterreinen waardebeoordeling van alle afzonderlijke (recreatie)woningen en de aanwezige voorzieningen volstrekt overbodig is. Als je kunt zeggen dat de WOZ-waarde van het recreatiebedrijf (zie stap 2) feitelijk voor meer dan 70 % kan worden toegerekend aan de kasstromen die verband houden of voortkomen uit de woningen (dus ook chalets en stacaravans) op het park, dan kun je ook stellen dat de aanwezige voorzieningen (zoals zwembaden, horecaruimten e.d.) voor meer dan 70 % moeten worden aan de kasstromen die verband houden of voortkomen uit de aanwezige (recreatie)woningen. Tenzij een bepaalde voorziening alleen dienstbaar is aan het toeristische campingdeel van het bedrijf (denk daarbij bijvoorbeeld aan een sanitair-gebouw, dat slechts dienstbaar is aan de camping en niet aan de aanwezige (recreatie)woningen).

Voor bedrijven die zich hoofdzakelijk met toeristisch kamperen bezig houden geldt dan omgekeerd, dat zij doorgaans gekwalificeerd zullen worden als niet-woning. Deze bedrijven moeten wel goed kijken of zij recht hebben op een (beperkte) aftrek van de gebruikersbelasting voor de delen op het bedrijf die zijn aan te merken als woning (dit kunnen dan zijn een beperkt aantal stacaravans/chalets of beperkt aantal (recreatie)woningen).

## **VNG, WOZ-taxateurs en gemeenten**

VNG c.s. interpreteren de uitspraak van de HR van 5/1/2018 aldus, dat de waarde van alle recreatiewoningen moet worden bepaald en dat die waarde moet worden meegenomen en opgeteld in de WOZ-waarde van het WOZ-object (en dat is het recreatiebedrijf). Dit leidt er toe dat de WOZ-waarde van een recreatiebedrijf dat voornamelijk of voor een deel bestaat uit stacaravans die in eigendom zijn van individuele recreanten, opeens stijgt met een bedrag dat gelijk staat aan de waarde van alle aanwezige stacaravans. Dit betekent ook dat de WOZ –waarde daardoor dreigt uit te komen op een bedrag die (ver) boven de marktwaarde van het bedrijf ligt.

### **Grote consequenties**

Stijging van de WOZ-waarde van een recreatiebedrijf (als gevolg van het meetellen van de waarde van stacaravans en chalets van particulieren) leidt tot hogere belasting voor de OZB. Die aanslag valt bij de recreatieondernemer, maar de kosten en meerkosten worden uiteraard doorbelast aan de recreant.

Een hogere WOZ-waarde leidt ook tot hogere aanslagen voor waterschap belastingen, die eveneens aan de recreant moeten worden doorbelast.

Het kwalificeren van stacaravans tot woning in de zin van de OZB/gemeentewet brengt ook met zich mee, dat gemeenten in het vervolg stacaravans en chalets ook individueel gaan aanslaan voor rioolbelasting en afvalstoffenheffing (met het tarief dat voor woningen geldt). Ook dit zal leiden tot stijging van de kosten voor de recreant.

Naar schatting gaat het in Nederland om pakweg 150.000 stacaravans en chalets die op huurgrond staan en die voor de huur van de grond een bedrag van pakweg 1700 – 3000 euro per jaar betalen.

### **Duidelijkheid**

De VNG wil duidelijkheid van de wetgever. RECRON vindt dat die duidelijkheid er al lang is en dat de interpretatie van VNG en taxateurs van de recente jurisprudentie niet juist is en in strijd is met de wetgeschiedenis van 16e Wet WOZ. Niet kan worden uitgesloten, dat de VNG op zoek is naar maximalisatie van belastingopbrengst en koerst op wijzigingen in de WOZ-objectafbakening van recreatiebedrijven. Zo zou kunnen zijn ingezet op aparte afbakening van alle stacaravans en chalets e.d. op recreatiebedrijven of die een waarde hebben van meer dan bepaald minimumbedrag. In dat geval zijn de financiële gevolgen voor de recreatieondernemer en de recreant nog veel groter dan hiervoor aangegeven. Aparte afbakening leidt er toe dat alle stacaravans c.a. een aparte WOZ-beschikking zullen krijgen en tevens een eigen OZB-aanslag. Dit levert een scherpe kostenstijging op voor de recreant en veel extra administratieve lasten.

De kosten voor belasting op leidingwater gaan bij WOZ-afbakening van stacaravans c.a. eveneens scherp omhoog, omdat in dat geval voor elk WOZ-object op het recreatiebedrijf het plafond wordt gerekend van (afgerond) € 100,--, terwijl momenteel voor het hele recreatiebedrijf een plafond van € 100 van toepassing is.

Ook in de sfeer van de inkomstenbelasting en erfbelasting zijn kostenverhogingen te verwachten voor elke recreant die een stacaravan bezit.

Woonforenzenbelasting, afvalstoffenheffing en rioolheffing (de laatste 2 belastingen zijn nu vaak gekoppeld aan het recreatiebedrijf, waarbij op basis van bedrijfsaansluiting wordt afgerekend) zullen als gevolg van de inzet van de VNG mogelijk ook per stacaravan worden aangeslagen en belast door de gemeente, hetgeen waarschijnlijk ook tot een kostenstijging voor de recreant zal leiden.

Een daarbij hebben we als sector de recreanten net met een btw-stijging van 3 % geconfronteerd.....