

Woondelenprincipe recreatieparken en WOZ/OZB

Op WOZ-objecten waarop een mix van wonen en bedrijvigheid van toepassing is, is het woondelenprincipe van toepassing. De Hoge Raad (HR) heeft op 16 september 2016 (HR 16/9/2016, nr. 15/04476 en HR 16/9/2016, nr. 15/05193) twee uitspraken gedaan die van invloed kunnen zijn. Hieronder leest u stapsgewijs hoe deze uitspraken kunnen worden toegepast op uw bedrijf.

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.

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 dient o.i. *niet* aldus te worden vertaald, dat elke (recreatie)woning apart dient te worden gewaardeerd; dat zou immers geweld doen aan het feite dat deze recreatiebedrijven als één WOZ-object worden afgebakend en gewaardeerd. Voor deze recreatieterreinen is waardebeoordeling van alle afzonderlijke (recreatie)woningen en de aanwezige voorzieningen volstrekt overbodig. 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).

Dit alles wijkt dan af van hoe recreatieparken in het verleden werden gekwalificeerd, namelijk als bedrijven en dus voor de OZB als 'niet-woningen'.

Het resultaat van een en ander is dan, dat alleen eigenarenbelasting moet worden betaald en geen gebruikersbelasting. En dat scheelt dus een flinke duit voor bedrijven die het grootste deel van hun omzet (kasstromen) behalen uit stacaravans, chalets en (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).