



Onderwerp:

Notitie zonnepanelen in het licht van de Wet WOZ en de OZB

Aan: het bestuur van de BghU
Van: A.H. Geytenbeek
Email: a.geytenbeek@bghu.nl
Bijlage: -

Datum: 16 oktober 2018
Bijlage bij agendapunt 9

Voorstel:

In te stemmen met deze notitie en de waarderingskamer hiervan op de hoogte te stellen.

Aanleiding:

Naar aanleiding van de uitspraak van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 17 april 2018, gepubliceerd op www.rechtspraak.nl onder ECLI:NL:GHARL:2018:3558, inzake de WOZ-waarde van een woning met daarop geplaatste zonnepanelen, en de daarover aan de BghU gestelde vragen van verschillende deelnemende gemeenten, infomeren wij het bestuur over onze zienswijze op deze problematiek.

Juridisch kader:

In de aangehaalde uitspraak oordeelt het gerechtshof dat de zonnepanelen naar aard en inrichting bestemd zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. Om die reden zijn de zonnepanelen onroerend en maken zij onderdeel uit van de woning. Dat heeft tot gevolg dat de zonnepanelen conform de systematiek van de Wet WOZ in de waardering moeten worden betrokken.

De Wet WOZ schrijft voor dat de waarde van woningen wordt bepaald door middel van een methode van systematische vergelijking met woningen waarvan marktgegevens beschikbaar zijn. Bij de modelmatige waardebeoordeling wordt de waarde in het economische verkeer bepaald door middel van een systematische vergelijking van rond de waardepeildatum op de vrije markt gerealiseerde verkoopcijfers. Deze verkochte woningen moeten min of meer vergelijkbaar zijn met de te waarderen woning. Verder moet bij de waardebeoordeling rekening worden gehouden met alle waardebeoordelende factoren (zoals onder meer staat van onderhoud, kwaliteit, uitstraling, ligging, gebruiks- en kaveloppervlakte).

De WOZ-waarde van een woning is in beginsel de grondslag voor het berekenen van de aanslag onroerende-zaakbelasting.

Werkwijze:

Modelmatige waardebeoordeling

Modelmatige waardebeoordeling leidt tot een min of meer grove benaderwijze waarbij het waarderingsmodel een drietal onderdelen onderscheidt, te weten; de grond, de woning en de bijgebouwen, en waarbij per onderdeel, en voor zover van toepassing, correcties worden toegepast op de kwaliteit, staat van onderhoud, uitstraling en doelmatigheid (de zogenoemde KOUD-factoren). Dat geldt ook voor de ligging van een woning. Deze correcties kunnen ook geïdentificeerd worden als wegingsfactoren die uiteindelijk leiden tot een hogere dan wel lagere waarde ten opzichte van de relevante marktgegevens.

Zonnepanelen worden niet als afzonderlijk onderdeel in de WOZ-administratie opgenomen. Dat geldt evenzeer voor de aanwezigheid van gaskachels, cv-installaties, warmtepompen, dubbel glas, energie labels, isolatie et cetera. In de permanente marktanalyse, waarbij van elke transactiesom wordt beoordeeld of deze bruikbaar is voor de waardebepaling, wordt geanalyseerd en beoordeeld welke factoren ten grondslag hebben gelegen aan de totstandkoming van de hoogte van de transactiesom. De uitkomst daarvan wordt tot uitdrukking gebracht in onder meer de KOUD-factoren. De permanente marktanalyse zal moeten uitwijzen of en zo ja, in welke mate zonnepanelen een waarde vertegenwoordigen. Op dit moment komen uit de permanente marktanalyse en de bezwaarafhandeling geen signalen dat de aanwezigheid van zonnepanelen een significante invloed heeft op de waarde van woningen. De invloed van zonnepanelen op de waarde van woningen is bovendien slechts in procentpunten uit de drukken (zie ook [Binnenlands Bestuur 10-10-2018 'Zonnepanelen zijn helemaal niet waardeverhogend'](#)). Het registreren van dergelijke kenmerken suggereert bovendien een nauwkeurigheid die met modelmatige waardebeoordeling niet bereikt kan worden.

Gezien het feit dat zonnepanelen niet als afzonderlijke onderdelen in de WOZ-administratie worden opgenomen zijn deze als zodanig niet in beeld. Dat hoeft ook niet bij de gehanteerde systematiek van modelmatige waardebeoordeling. Immers, de aanwezigheid van zonnepanelen is één van de vele waardebeoordelende factoren die een rol kan spelen bij de bepaling van de hoogte van de waarde en komt tot uitdrukking in de KOUD-factoren. De permanente marktanalyse zal uit moeten wijzen of en zo ja, in welke mate hier sprake is van een waardebeoordelende factor. Als zonnepanelen afzonderlijk geregistreerd worden is dat een arbeidsintensieve aangelegenheid, waarbij bovendien op voorhand niet duidelijk is welke gegevens vastgelegd moeten worden die mogelijk relevant zijn (gedacht kan worden aanschafprijs, ouderdom, rendement, aantal, oppervlak, vermogen).

Verder is van belang op te merken dat het hier gaat om zonnepanelen die in eigendom zijn bij de eigenaar van de woning. Indien de zonnepanelen in eigendom zijn bij een energiecorporatie dan vormen zij een afzonderlijk WOZ-object en maken zij geen deel uit van de woning.

OZB-vrijstelling

Gevraagd wordt naar de juridische mogelijkheden om zonnepanelen vrij te stellen van de onroerende-zaakbelasting. Van belang is te bedenken dat een OZB-vrijstelling eigenlijk een *waarderingssuizondering* betreft. Dat betekent dat een deel van de WOZ-waarde wordt uitgezonderd van de OZB-grondslag voor de berekening van de hoogte van de OZB-aanslag.¹ Dat betekent dat zonnepanelen niet alleen als afzonderlijk onderdeel in de WOZ-administratie moeten zijn opgenomen, maar ook dat zij afzonderlijk gewaardeerd moeten zijn. Zonnepanelen worden niet als afzonderlijk onderdeel in de WOZ-administratie opgenomen. Het opnemen van een OZB-vrijstelling is dan ook om die reden op dit moment niet uitvoerbaar. Verder is het de vraag hoe een dergelijke vrijstelling zich verhoudt met andere energiebesparende maatregelen die een eigenaar van een woning treft waarvoor géén vrijstelling geldt. Kortom, de vraag is of er een redelijke en objectieve rechtvaardiging is te geven om enkel zonnepanelen vrij te stellen van de OZB, of leidt dit tot strijd met het gelijkheidsbeginsel? Dat zal nader onderzocht moeten worden.

¹ Voorbeeld: WOZ-waarde bedraagt € 300.000,- maar de OZB-maatstaf bedraagt € 295.000,- want de waarde van zonnepanelen bedraagt € 5.000,-. Op basis van de huidige OZB-tarieven bespaart een eigenaar van een woning minimaal € 3,86 (Zeist) en maximaal € 8,11 (Bunnik).

Samenvatting

1. Zonnepanelen in eigendom bij de eigenaar van de woning zijn onroerend;
2. Zonnepanelen (en andere onderdelen van woonruimten) worden op dit moment niet afzonderlijk geregistreerd in de WOZ-administratie;
3. Het registreren van zonnepanelen in de WOZ-administratie verdraagt zich niet met de modelmatige waardebeoordeling van woningen en is daarom onwenselijk;
4. Onduidelijk is of zonnepanelen wel waarde verhogend zijn. Dit blijkt op dit moment niet uit de permanente marktanalyse;
5. Gelet hierop kan momenteel geen uitvoering worden gegeven aan een OZB-vrijstelling als men daarvoor kiest. Alvorens daarvoor te kiezen wordt aanbevolen onderzoek te doen naar de juridische en praktische haalbaarheid ervan.