

WOZ 2019

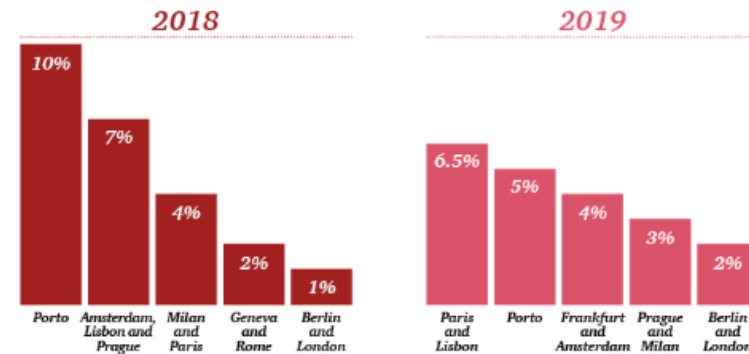
Raymond van den Berg
PwC Real Estate Advisory & Valuation
PwC Hospitality Group

European cities hotel forecast 2018 & 2019

European cities saw unprecedented hotel performance in 2017. Almost all the cities in our latest forecast are expected to see further growth in 2018 and 2019. Strong demand has propelled some into the spotlight yet again.

<https://www.pwc.com/gx/en/industries/hospitality-leisure/publications/european-hotels-forecast.html>

RevPAR anticipated growth (local currency)



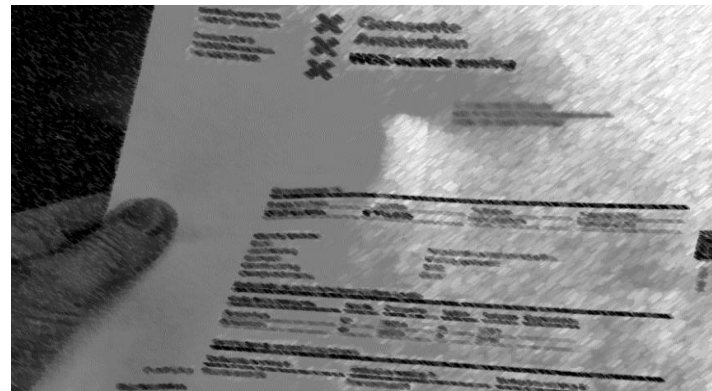
Data sources: PwC analysis and various external sources – please refer to 'Best placed to grow?' European cities hotel forecast for 2018/19 for more details

WOZ

Wat houdt het in?

- De WOZ-waarde is de basis voor de OZB (eigenaars-/gebruikersbelasting).
- De WOZ-waarde is de basis voor de watersysteemheffing.
- **De WOZ-waarde bepaalt of op een gebouw fiscaal kan worden afgeschreven. Bodemwaarde is nu 100% WOZ-waarde!**
- Zowel de eigenaar als de exploitant ontvangt een WOZ-beschikking.
- Tegen de WOZ-beschikking kan er bezwaar aangetekend worden. Dit moet binnen 6 weken na de dagtekening van de WOZ-beschikking!

DE WOZ-WAARDE MOET WORDEN VASTGESTELD ALSOF HET OBJECT LEEG EN ONVERHUURD IS!



Taxatiewijzer voor hotels

Wat schrijft de richtlijn voor?

De taxatiewijzer voor hotels beschrijft een inkomsten methodiek

- Een theoretische totale omzet wordt berekend.
- Een percentage wordt gebruikt voor het berekenen van de bruto markthuur uit de theoretische totale omzet.
- Daarna wordt de bruto markthuur gekapitaliseerd met een yield.

Cocensus neem feitelijk betaalde huur als uitgangspunt!

Cocensus corrigeert niet voor een leegstandsrisico!

Ervaringen

Een aantal veel voorkomende fouten

- Onjuist bepaalde totale theoretische omzet.
- Onjuist bepaalde totale bruto huur.
- Het gebruik van beleggingsyields voor de kapitalisatie van de bruto markthuur.
- Het onjuist toepassen van leegstandsrisico's in de WOZ-waardering.
- Het vergelijken met de gemiddelde transactieprijs per kamer.



Waarom bezwaar maken?

De beroepsprocedures van PwC hebben ertoe geleid dat WOZ-waarden van 7 hotels in Amsterdam gemiddeld met **25 percent** zijn verlaagd!

Uitgangspunt van gemeente dat er geen leegstandsrisico is, kan niet!

Gerechtshof Amsterdam heeft op 1 maart 2018 beslist dat een kantoorpand op de Zuidas (een gebied zonder leegstand) een WOZ-waarde heeft die circa **20 procent** lager ligt dan de beleggingstransactie!

Ook daar geldt dus: geen leegstand betekent niet: geen leegstandscorrectie!

PwC Real Estate Advisory & Valuation

Raymond van den Berg

Senior Manager

088-7926385

06-53 60 27 01

raymond.van.den.berg@pwc.com

PwC Hospitality Group

Hospitality and leisure companies must meet the challenges of consumer trends, economic conditions, technology and competition. PwC joined knowledge and experience in the Hospitality Group. Specialists from Assurance, Tax and Consulting work together to improve and maximize investments and activities.