Modeltaxatiewaarden WOZ bij verschillende meergezinswoningtypes

verschillende waarden bij een gelijkblijvend object

Object in Oost met een woningoppervlakte van 55 m²

Opgave [redacted] d.d. 28-6-2016, Overzicht gemaakt door [redacted]

aantal eenh (circa)	SOC code	Omschrijving	Model-taxatiewaarde per m² go, opgave belastingdienst	verschil per m² tov boven-benedenwon	verhouding taxatie-waarde	stiko G &O, woning 50 m² GO	verhouding stichtingskosten		verschil kosten	afwijking kosten opbrengsten
3.600	1988 + 1987	Historische Bovenwon en Benedenwon	€ 3.048	€ 205	1,07	€ 2.472	1,04		€ 97	€ 108
61.000	1188+ 1187	Bovenwon en Benedenwon	€ 2.843	€ -	1,00	€ 2.375	1,00		€ -	€ -
33.000	1184	Portiekwoning	€ 2.738	€ -105	0,96	€ 2.545	1,07		€ 170	€ -275
14.000	1189	Corridorwoning	€ 2.786	€ -57	0,98	€ 2.395	1,01		€ 20	€ -77
4.000	1183	Appartement	€ 3.127	€ 284	1,10	€ 2.395	1,01		€ 20	€ 264
800	1982+1981	Karakterestiek Historische Bovenwon en Beneden	€ 3.009	€ 166	1,06	€ 2.472	1,04		€ 97	€ 69
14.500	1181	Galerijwoning	€ 2.635	€ -208	0,93	€ 2.245	0,95		€ -130	€ -78
2.850	1384	Studentenwoning	€ 2.417	€ -426	0,85	€ 2.245	0,95		€ -130	€ -296
6.300	1386	Bejaardenwoning	€ 2.417	€ -426	0,85	€ 2.245	0,95		€ -130	€ -296

opmerkingen [redacted]:

Appartementen wordt door de Belastingdienst beschouwd als luxere meergezinswoning

Een Benedenwoning en een Bovenwoning code 1188 is een klassieke BeBo (als gebouwd in de Pijp). Een woning op de begane grond in een Portiekflat of in een Galerijflat is niet geregistreerd als een Benedenwoning.

De Taxatiewaarde van een studentenwoning en van een bejaardenwoning in een gebouw is 15% lager dan de opbrengst van een Beneden Bovenwoning (code 1188)

Studentenwoning in een container hebben nog weer een andere opbrengst

Opmerking [redacted] 29-6-2016

De verhouding taxatiewaarde met de kosten van de Portiekwoning Appartementen en studenten en bejaardenwoningen vallen op.

Appartementen zou nog aangepast kunnen worden met hetzelfde argument als de belastingdienst dat het meer luxe is

Portiekwoning

Voor Studenten - en Bejaardenwoningen zou ook gekozen kunnen worden voor de referentie Corridorwoning (ipv Galerijwoning), dat scheelt bij 50 m² € 100. Die keuze is ook goed te verdedigen.

Uitgaande van kosten corridor, gelijk aan appartement, volgens e-mail [redacted] aan [redacted], d.d. 8-6-2016

De stichtingskosten zijn exclusief curvefitting/ De vergelijking is nu alleen gemaakt voor een woning van circa 55 m²

De getallen zijn globaal, er is vergeleken met kosten van een woning van 50 m² omdat die snel voorhanden zijn. Enkele Soc codes van Beneden- Bovenwoningen zijn samengevoegd