

## Uitleg WOZ-Waarde

In dit document leggen wij u uit wat de WOZ-waarde inhoudt en hoe u bezwaar aan kunt tekenen tegen een te hoog vastgestelde WOZ-Waarde. U kunt de WOZ-Waarde vergelijken met de Woningwijs Woningwaarde zoals opgenomen in het Taxatierapport. Is de Woningwijs Woningwaarde lager, dan kunt u ons rapport wellicht gebruiken om bezwaar aan te tekenen. Er zijn echter nog meer redenen waarom u bezwaar aan kunt tekenen. Lees dit document daarom aandachtig door.

### Wat is WOZ-waarde?

Elk jaar maakt de gemeente een inschatting van de waarde van uw woning. Dit noemen we de WOZ-Waarde. De WOZ-waarde wordt vastgesteld door taxateurs van de gemeente. Het is de geschatte marktwaarde van je woning op 1 januari van het voorafgaande jaar. Om deze waarde te bepalen hanteert de gemeente vergelijkingsmateriaal op basis van vergelijkbare woningen. Regelmatig kijken de referentiewoningen op essentiële punten af van uw pand. Denk aan een andere inhoud of afmetingen van huis en kavel, verbouwingen, uitbouw, liften, overlast, ligging etc. Dit kan voor u nadelig uitpakken. De WOZ-Waarde werkt namelijk in veel belastingen door en wel in de volgende:

1. De onroerende zaakbelasting (OZB) die de gemeente heft.
2. Waterschapsheffing.
3. Het Eigenwoningforfait.

### 1. Onroerende zaakbelasting (OZB)

Gemeenten heffen OZB belasting. Elk jaar stellen de gemeenten vast hoeveel OZB belasting zij zullen heffen. De OZB belasting is een percentage van de WOZ-Waarde.

Gemiddeld genomen daalt de WOZ-waarde in 2014 met 5,4 procent. Volgens de Vereniging Eigen Huis gaat de OZB belasting in 2014 gemiddeld met 2,45% omhoog. Ondanks dat uw WOZ-Waarde wellicht lager is vastgesteld, is de kans groot dat het OZB percentage is gestegen. Daarmee bestaat de kans dat u toch meer belasting betaald. Des te meer reden om bezwaar te maken tegen de WOZ-Waarde.

#### *Rekenvoorbeeld OZB Belasting*

*Stel dat de WOZ-Waarde is vastgesteld op € 300.000 en het OZB tarief is 0,1048%, dan betaalt u € 314,40 OZB belasting per jaar. De gemeente brengt ook nog andere kosten in rekening. Dit zijn de rioolheffing en rioolrechten. Afhankelijk van de gemeente liggen deze kosten tussen € 300,00 en € 600,00 per jaar. Deze kosten zijn afhankelijk van de gezinsgrootte en komen dus bovenop de OZB belasting. Deze kosten zijn ook opgenomen in het Woningwijs Taxatierapport.*

## 2. Waterschapsbelasting

Met het geld dat bij de waterschapsbelasting wordt geïnd, worden de dijken verstevigd, afvalwater gezuiverd en het waterpeil bijgehouden. De tarieven die gelden voor deze belasting zijn per hoogheemraadschap verschillend. Gemiddeld liggen de maandtarieven tussen de 0,01% en 0,02% x de WOZ-waarde.

### *Rekenvoorbeeld Waterschapsbelasting*

*Uitgaande van een WOZ-Waarde van € 300.000 betaalt men tussen de € 30,00 en € 60,00 aan waterschapsbelasting. Daarbovenop komen echter nog allerlei andere kosten die variëren van € 100,00 tot € 400,00 per jaar.*

## 3. Eigenwoningforfait

De belastingdienst heft een percentage over de door de gemeente vastgestelde WOZ-Waarde. Het bedrag wat hieruit voortvloeit, wordt bij uw inkomen opgeteld. Voor de meeste huizenbezitters (met een woningwaarde tussen € 75.000 en € 1.040.000) geldt een heffing van 0,6 procent (de WOZ-Waarde wordt vermenigvuldigd met 0,006).

### *Rekenvoorbeeld Eigenwoningforfait*

*Als we weer uitgaan van een WOZ-Waarde van € 300.000 telt de belastingdienst in dit geval € 1.800 bij uw inkomen op. De belastingdienst verhoogt op deze wijze "fictief" uw inkomen en kan dus meer belasting heffen. In Nederland betaalt men gemiddeld tussen de 30% en 52% belasting. Hoe hoger uw inkomen hoe meer belasting.*

## Stappenplan

Hoe maakt u bezwaar? Eerst moet de aanslag onroerend goed van de Gemeente, de zogenaamde WOZ-aanslag, binnen zijn. Vervolgens heeft u zes weken na dagtekening van de aanslag de tijd om bezwaar te maken. Daarbij moet u maximaal vier stappen doorlopen.

### Stap 1, de gegevens

Bekijk de gegevens goed! Ga dus na of de basale gegevens uit de aanslag/beschikking kloppen, zoals:

- Was u per 1 januari van 2013 al eigenaar.
- Is het object goed afgebakend (appartement, bovenwoning, herenhuis).
- Is de omvang van het huishouden correct weergegeven (aantal personen).

### Stap 2, kwijtschelding belastingaanslag

Is uw inkomen laag en bent u geen ondernemer of voert u geen zelfstandig beroep uit? Vraag dan kwijtschelding aan bij uw gemeente. De inkomensgrens daarvoor kan per gemeente verschillen. Zie daarvoor uw laatste inkomensspecificatie en de voorwaarden die de gemeente stelt. De gemeentelijke voorwaarden staan vaak op de website van de gemeente.

### Stap 3, bekijk het taxatieverslag goed

Via DigiD kunt u voor uw perceel het taxatieverslag van de gemeente opvragen. U kunt ook met de gemeente bellen. Dit taxatieverslag is in essentie de onderbouwing van de nieuwe waarde van uw onroerend goed. Het geeft onder meer allerlei kadastrale gegevens, de indeling en oppervlakte van uw pand, en een drietal met uw onroerend goed vergelijkbare panden. Bekijk deze gegevens goed. Zijn ze correct?

#### *Drie panden ter vergelijking*

*Bekijk of het wel correct is om uw huis met de drie door de gemeente gekozen panden te vergelijken. Want, zijn ze in uw ogen echt goed vergelijkbaar. Of is uw pand in slechtere staat, hebt u wel een coffeeshop naast de deur en die drie panden niet. Misschien hebben de andere panden een lift in huis, en u niet. Wellicht zijn ze veel groter of beter gelegen. En zo verder, en zo verder. Ga gerust die drie panden eens objectief bekijken, en oordeel zelf. Klopt het taxatieverslag van de gemeente? Op <http://www.woningwijs.nl> kunt u gratis de afmetingen en bouwjaar van een pand bekijken.*

### Stap 4, bezwaar

U maakt bezwaar. Dit moet binnen zes weken na dagtekening van de beschikking en kan via het bij de aanslag/beschikking gevoegde reactieformulier, of elektronisch via DigiD. Geef aan waar uw bezwaar over gaat: kwijtschelding, de gegevens of de waarde van het pand. Uw verzoek tot kwijtschelding of bezwaar omtrent de gegevens zijn het makkelijkst: kruis aan wat voor u wel geldt. Als u bezwaar maakt over de waarde van het pand, moet u dat nader motiveren. Het Woningwijs Taxatierapport kan hierbij een motivatie zijn.

Ga voor uzelf na wat uw sterkste argumenten zijn. Schrijf die puntig op. Beter 1 goed argument dan 4 zwakke. Beperk u dan tot dat ene argument. Onderteken het geheel (papier of digitaal) en verzendt het. Dan krijgt u van de gemeente zo spoedig mogelijk bevestiging van ontvangst (via de e-mail vrijwel binnen een dag), en daarna hun oordeel.

#### Bezwaardrempel bezwaar WOZ

Gemeenten hanteren een bezwaardrempel. Dit heet de Fierensdrempel. De drempel waar u over heen moet om bezwaar te kunnen maken, is in 2005 ingevoerd om het aantal bezwaarschriften tegen de aanslag te verminderen. De Hoge Raad heeft inmiddels beslist dat deze bezwaardrempel moet worden opgeheven. De WOZ, aldus de Hoge Raad, werkt in allerlei heffingen door en dus kan de drempel wel degelijk veel uitmaken.

Op de volgende 2 pagina's hebben wij een voorbeeld van een bezwaarbrieft uitgewerkt. Neem deze tekst over. Neem alleen de punten over waarvan u denkt dat u sterk staat in uw bezwaar. Wij geven u geen garantie maar een poging ondernemen kan nooit kwaad.

## Bezwaarschrift WOZ-beschikking

Aan gemeente .....

De gemeenteambtenaar belast met de uitvoering van de WOZ t.a.v. Afdeling bezwaar WOZ

.....

.....

.....

Betreft: bezwaarschrift tegen de vaststelling van de WOZ-waarde van mijn woning volgens beschikking nummer ..... d.d. ....

Geachte heer, mevrouw,

Onlangs ontving ik van u bovengenoemde beschikking. De daarin genoemde waarde van € ..... is naar mijn mening onjuist, te weten te hoog, vastgesteld en wel om de volgende redenen:

(kies de punten die voor u van toepassing zijn, haal de rest weg)

Mijn woning wijkt af van de genoemde referentiepanden:

- Het betreft een ander soort woning
- De inhoud van mijn woning is minder / heeft minder kamers
- Het perceel oppervlak van mijn woning is kleiner
- Het woonoppervlak van mijn woning is kleiner
- Bijgebouwen ontbreken bij mij
- Een garage ontbreekt / mijn garage is kleiner
- Mijn woning is van binnen niet/minder gemoderniseerd / is minder luxe
- De ligging is minder gunstig
- Er is geen/te weinig rekening gehouden met:
  - Overlast door verkeer / bedrijven / afvalstortplaats / horeca
  - Aanwezigheid van asbest / vervuilde grond
  - (toekomstige) toename vliegverkeer, nieuwe weg, nieuwe spoorlijn
  - Een ernstig defect aan .....
  - Overlast door ontbreken van bestrating ( bij nieuwbouw)
  - Het feit dat de wijk minder in trek is omdat .....
  - Overlast door grote bomen
  - Het feit dat vergelijkbare woningen minder hebben opgebracht bij verkoop rond (datum WOZ bepaling)
- Het pand is verkeerd afgebakend want:
  - Het object is niet zelfstandig afsluitbaar

- Het object betreft een studentenhuis en ik deel douche / toilet / keuken / woonkamer
- Ik deel het sanitair
- Een deel van het object wordt door een ander gebruikt
- Ik gebruik alleen de beneden/bovenverdieping
- Het bij-gebouw is van een andere eigenaar
- De kadastrale nummering is onjuist

Mijn conclusie is dat mijn woning op of rondom de peildatum een waarde zou hebben opgebracht van € .....

Voorts verwijst ik u naar een uitspraak van de Hoge Raad met rolnummer 08/02324 en gedaan op 22 oktober 2010. Hierbij is Artikel 26a van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) in strijd met het Europees recht verklaard en mag daarom niet worden toegepast. Kort en bondig houdt dit dat u geen bezwaardrempel kunt toepassen.

Ik voeg een taxatierapport bij uitgevoerd door Woningwijs (zie bijlage). Ik verzoek u daarom mijn bezwaarschrift gegrond te verklaren en de waarde van mijn woning opnieuw vast te stellen, bovengenoemde factoren in achtnemend.

Voor zover in voorliggend besluit tevens een aanslag onroerende-zaakbelasting is vervat, is mijn bezwaar eveneens daartegen gericht. Met betrekking tot deze aanslag verzoek ik, vooruitlopend op een aangepaste aanslag, om uitstel van betaling.

Alvorens een beslissing op bezwaar wordt genomen, verzoek ik te worden gehoord. Dit horen kan achterwege blijven, indien u mijn bezwaar gegrond wilt verklaren. Tot slot verzoek ik om een vergoeding van kosten die ik heb gemaakt in verband met de behandeling van het bezwaarschrift ex artikel 7:15 Awb. [NB: U kunt hier denken aan kosten als vergoeding voor een jurist/rechtsbijstand, reis- of verblijfkosten, of kosten van uittreksels van openbare registers]

Hoogachtend,  
(naam) (adresgegevens)

Bijlagen:

- WOZ-beschikking
- Waardebepalingen en woningkenmerken van de woning op basis van het Woningwijs Taxatierapport, vastgesteld op dezelfde data waarop de WOZ-waarde is bepaald:

1. de waarde van de woning op 01-01-2013
2. de waarde van de woning in overeenstemming met de datum op het rapport.

Indien bij het besluit van de gemeenteambtenaar gevoegd: bezwaarformulier van de gemeente.