

WOZ en OZB, dat gaat weer geld kosten!

Binnenkort is het weer zo ver en kunt u als eigenaar van een onroerende zaak een WOZ-beschikking verwachten alsmede de OZB-aanslag. WOZ staat voor Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ), hierin is de landelijk uniforme taxatie van onroerende zaken vastgelegd. In de WOZ-beschikking wordt de waarde van de onroerende zaak vastgesteld, waarop de OZB-aanslag, de onroerende zaakbelasting is gebaseerd. De hoogte van de WOZ-beschikking bepaalt niet alleen de hoogte van de onroerende zaakbelasting, maar heeft ook invloed op de waterschapslasten en het eigen woning forfait bij de bepaling van de inkomstenbelasting. Vanaf 1 januari 2010 wordt de WOZ-waarde ook gebruikt bij de successierechten en schenkbelasting. Daarom is het van belang te weten dat de WOZ-beschikking niet te hoog wordt vastgesteld. Ieder jaar wordt de WOZ-waarde opnieuw bepaald. Deze waarde wordt vastgesteld aan de hand van een zogenaamd taxatieverslag. In het taxatieverslag wordt de onroerende zaak omschreven, zoals de aanduiding van het object, de kadastrale gegevens en kenmerken die van belang zijn voor de waardebepaling. Daarnaast wordt er ook gekeken naar de marktwaarde. Dit gebeurt door de vermelding van de verkoopprijzen van enkele vergelijkbare woningen. Daar rolt dan uiteindelijk een taxatiewaarde uit, die daarmee de WOZ-waarde bepaalt. Dit is geen zuivere objectieve bepaling van de waarde, maar een benadering, rekening houdend met de aard van de onroerende zaak en vergelijkbare objecten. Daar valt dus altijd over te twisten. Dan komt dus onvermijdelijk de vraag: wat te doen als je het met de hoogte van de WOZ-beschikking niet eens bent? Tegen een WOZ-beschikking kan een bezwaar worden ingediend. Belangrijk is: zorg dat je op tijd bezwaar maakt! Binnen 6 weken na dagtekening van de WOZ-beschikking dient er schriftelijk of via internet bezwaar te worden aangetekend bij de heffingsambtenaar van de gemeente. (Baarn: Postbus 1003, 3740 BA Baarn of www.baarn.nl, “Belastingen”/”Bezwaar en Beroep”). Een bezwaar tegen de WOZ-beschikking is automatisch een bezwaar tegen de OZB-aanslag (de feitelijke belastingaanslag). Overigens wordt door het bezwaar de verplichting om te betalen niet opgeschort. Als er uiteindelijk een vermindering van de belasting volgt, dan wordt dit achteraf verrekend. Aardige bijkomstigheid is nog dat conform het “Besluit proceskosten bestuursrecht” kosten vergoed kunnen worden die in verband met de indiening van het bezwaar zijn gemaakt. Het gaat hier om kosten van een door een derde beroepsmatig verleende bijstand. Deze kosten moeten in redelijkheid zijn gemaakt en in verhouding staan tot de aard van het bezwaar. Een verzoek tot vergoeding van kosten kan het beste meteen in het bezwaarschrift worden gedaan. In het bezwaarschrift dient u tevens zo uitgebreid mogelijk aan te geven waarom u bezwaar maakt tegen de hoogte van de WOZ-beschikking. Het is dan ook verstandig om het taxatieverslag op te vragen bij de gemeente. Via de website van de gemeente Baarn kunt u dat downloaden. U kunt het ook schriftelijk of telefonisch aanvragen. De gemeente is verplicht inhoudelijk op uw bezwaren in te gaan. Volgens de Vereniging Eigen Huis lappen veel gemeenten de regels voor het afhandelen van de WOZ-bezwaarschriften aan hun laars en wijzen ze bezwaren zonder inhoudelijke argumenten af. Dat kan natuurlijk niet! De gemeente dient uw bezwaren gemotiveerd te weerleggen en anders het bezwaar accepteren en de aanslag verminderen. De Vereniging Eigen Huis heeft een meldpunt ingesteld, waar u zich kunt aanmelden als u een bezwaar heeft ingediend. Voor vragen over de WOZ kunt u terecht bij de gemeente Baarn, www.baarn.nl of bij de Vereniging Eigen Huis, www.eigenhuis.nl.

Voor vragen of een afspraak kunt u ook contact opnemen met Juridisch Adviesbureau mr. V.A. Andringa, Dalweg 7, Baarn Telefoon 035-5436399, www.juridischraadsman.nl.