

WOZ 2010

De komende tijd valt bij iedereen de nieuwe WOZ-beschikking op de mat. Hierin is de zogenaamde WOZ-waarde opgenomen. De WOZ-waarde is de waarde van de woning waarin u woont.

De waarde is van belang voor vijf onderwerpen:

- Voor uw aangifte inkomstenbelasting: het eigenwoning forfait dat u bij uw inkomen moet tellen, als de woning uw (gezamenlijk) bezit is.
- Voor uw aangifte inkomstenbelasting: de bepaling van de waarde van een woning die u als belegging hebt. Deze waarde vermeldt u bij de inkomsten uit sparen en beleggen.
- Voor de OZB (onroerende zaakbelasting), die u aan de gemeente waar u woont moet betalen.
- Voor de waterschapsbelasting. Deze heffing wordt in rekening gebracht aan eigenaren van gebouwde onroerende zaken.
- Voor de bepaling van de waarde van een woning voor de Successiewet.

Wat is het effect van de kredietcrisis?

Dit effect is dit jaar nog gering. Dat komt omdat de WOZ-waarde 2010 wordt bepaald op het prijspeil op 1 januari 2009.

Vergeleken met de WOZ beschikking van vorig jaar gaat het dus om het prijsverschil tussen 1 januari 2008 en 1 januari 2009. In die periode zijn de huizenprijzen in de meeste regio's juist nog gestegen.

Daarom kan het gebeuren dat de waarde in uw geval juist hoger is dan de waarde van vorig jaar. Het effect van de kredietcrisis merkt u dus pas volgend jaar. Dan ligt het voor de hand dat de daling van de huizenprijzen ná 1 januari 2009 in de WOZ-waarde 2011 tot uitdrukking komt. Het prijspeil op 1 januari 2010 is dan bepalend.

Kan ik controleren of de WOZ-waarde klopt?

Het antwoord op deze vraag is simpel: ja.

U moet daar echter wel wat actie voor ondernemen. U moet de WOZ-waarde van uw woning vergelijken met verkoopprijzen van soortgelijke woningen die verkocht zijn rond de waardepeildatum (dus 1 januari 2009). Daarmee krijgt u een indicatie van de waardeontwikkeling:

- Vraag eerst het taxatieverslag op bij de gemeente. Hierin staan de woningen vermeld, die de gemeente heeft gebruikt om de WOZ-waarde te bepalen. Dit verslag is ook vaak opgenomen in de beschikking of digitaal op te vragen bij de gemeente.
- Als u zelf denkt een beter vergelijkbare woning te weten die rond de peildatum is verkocht, kunt de verkoopprijs achterhalen via de koopsomtelefoon van het kadaster: 0900-2020201. De Koopsomtelefoon kost € 0,80 per minuut. Per gesprek kunt u maximaal drie koopsommen aanvragen. Een koopsom per sms ontvangen kan ook. Dit kost u € 1,50.
- Als u wilt weten welke woningen recent verkocht zijn in uw postcodegebied, kunt u bij het Kadaster een koopsommenoverzicht downloaden. Dit kost u € 2,95.
- Gegevens over gemiddelde prijsstijgingcijfers worden verstrekt door de waarderingskamer en per gemeente in een lijst weergegeven.
- Is uw woning rondom de waardepeildatum getaxeerd door een beëdigd makelaar, dan kunt u ook het taxatierapport als bewijs voor de lagere waardevaststelling gebruiken.

U bent het niet eens met de waarde

Als u het niet met de WOZ-beschikking eens bent, kunt u een bezwaarschrift indienen. Hierbij treft u een voorbeeld bezwaarschrift aan.

Houdt u met het bezwaar rekening met het volgende.

- De bezwaartermijn is zes weken. Dat betekent dat u binnen zes weken na de dagtekening van de WOZ-beschikking bezwaar moet hebben gemaakt. Redt u het niet om alle informatie binnen die termijn te hebben verzameld, dan kunt u pro-forma bezwaar maken. U stelt hiermee de bezwaartermijn veilig, waarbij u op een later tijdstip de inhoudelijke kant van het bezwaar aanvult. Een voorbeeld van een pro-forma bezwaarschrift treft u ook bijgaand aan.
- De gemeente moet u de ontvangst van uw bezwaarschrift schriftelijk bevestigen.
- U kunt in verband met uw bezwaar worden gehoord. De gemeente nodigt u dan uit voor een hoorzitting. Uw bezwaarschrift en het verslag van de hoorzitting vormen de basis voor de beslissing op uw bezwaar. Om te voorkomen dat u niet wordt gehoord, terwijl de gemeente uw bezwaar wil afwijzen, kunt u altijd vragen om te worden gehoord. In het voorbeeldbezwaarschrift is dit al opgenomen.
- De gemeente moet uiterlijk aan het einde van het jaar waarop uw bezwaar betrekking heeft, beslissen. Lukt dat niet, dan moet de gemeente u hiervan tijdig in kennis stellen.

Voorbeeld bezwaarschrift WOZ

Aan de gemeente (*naam gemeente*)
Hoofd Belastingen
(*adres*)

Betreft: WOZ-beschikking 2010
Datum (*van de WOZ-beschikking*):
Nummer (*van de WOZ-beschikking*):
Betreft: object (*uw adres*)

Datum (*dagtekening*):

Geachte heer, mevrouw,

Ik ontvang van u bovengenoemde WOZ-beschikking *{jaar}*. Ik ben het niet eens met de daarin genoemde waarde € (*invullen*) voor mijn woning. Naar mijn mening heeft u deze te hoog vastgesteld. In verband hiermede maak ik bezwaar tegen uw beschikking. Ik voer hiertoe het volgende aan:

(*u kunt kiezen uit de volgende mogelijkheden*):

Vergelijkbare woningen rond 1 januari 2009 hebben minder opgebracht dan de door u vastgestelde waarde. Ik verwijs u naar de hiertoe bijgevoegde gegevens. (*bewijsstukken, bijvoorbeeld het koopsommenoverzicht van het kadaster, meesturen*).

De waarde volgens mijn eigen taxatierapport rond 1 januari 2009 was lager de door u vastgestelde waarde. Ik verwijs u naar de hiertoe bijgevoegde gegevens (*uw taxatierapport meezenden*).

Mijn woning wijkt af van het genoemde referentieband, want (*u kiest zelf voor de mogelijkheid die van toepassing is*)

- het betreft een ander soort woning (*u benoemt de verschillen*)
- het is minder groot / heeft minder kamers
- er is geen / een kleinere garage/ tuin
- de binnenkant wijkt af/ is minder luxe
- de staat van onderhoud is minder dan die van de referentiewoning
- de ligging is minder gunstig dan de referentiewoning

Er is geen / te weinig rekening gehouden met (*u kiest zelf voor de mogelijkheid die van toepassing is*):

- overlast van verkeer / bedrijven/ afvalstortplaats
- aanwezigheid van asbest / vervuilde grond
- een ernstig defect aan (*bijvoorbeeld riolering*)
- overlast door ontbreken van bestrating (in nieuwbouwwijk)
- overlast door grote bomen
- de wijk die minder geliefd is geworden door (*reden vermelden*)

Het geheel overziende zou de waarde per 1 januari 2009 vastgesteld moeten worden op € (*waarde vermelden*)

Mocht u het voornemen hebben mijn bezwaar al dan niet gedeeltelijk af te wijzen, dan verzoek ik gehoord te worden.

Hoogachtend,

Handtekening

Naam

Adres

Postcode en woonplaats

Eventueel uw telefoonnummer

Voorbeeld pro-forma bezwaarschrift WOZ

Aan de gemeente (*naam gemeente*)
Hoofd Belastingen
(*adres*)

Betreft: WOZ-beschikking 2010
Datum (*van de WOZ-beschikking*):
Nummer (*van de WOZ-beschikking*):
Betreft: object (*uw adres*)

Datum (*dagtekening*):

Geachte heer, mevrouw,

Ik ontvang van u bovengenoemde WOZ-beschikking *{jaar}*. Ik ben het niet eens met de daarin genoemde waarde € (*invullen*) voor mijn woning. In verband hiermede maak ik bezwaar tegen uw beschikking op nader aan te voeren gronden.

Ik verzoek u mij een termijn te geven waarbinnen ik het bezwaar van de gronden kan voorzien.

Hoogachtend,

Handtekening

Naam

Adres

Postcode en woonplaats

Eventueel uw telefoonnummer