

Hoe wordt de WOZ waarde bepaald Wet op Onroerende Zaken

Inleiding

De waarde in het economische verkeer is de prijs van een onroerende zaak die:

- een redelijk handelend verkoper
- en een redelijk handelende koper
- na een zorgvuldige voorbereiding zouden overeenkomen bij verkoop.

Volgens de wettelijke definitie moet er echter van uitgegaan worden dat het volle en onbezwaarde eigendom kan worden overgedragen alsmede dat de zaak onmiddellijk en in volle omvang in gebruik kan worden genomen, ook als dit in praktijk niet zo is. Er mag dus geen rekening worden gehouden met bijvoorbeeld erfpacht of verhuur.

Stappen

Waarvoor gebruikt de overheidsinstantie de WOZ-waarde

- Gemeente

De WOZ-waarde vormt de grondslag voor de aanslag onroerende zaakbelastingen (Ozb). Het bedrag van de aanslag Ozb is afhankelijk van de hoogte van de WOZ-waarde.

- (Rijks)belastingdienst

De Belastingdienst beschikt over alle WOZ-waarden van de gemeenten. De WOZ-waarde wordt gebruikt voor:

1. De inkomstenbelasting (het eigenwoningforfait en bepaling winst uit onderneming)
2. De vennootschapsbelasting en een vermogensrendementsheffing voor woningen die "niet tot hoofdverblijf dienen".
3. De Belastingdienst kan de waardegegevens ook gebruiken bij andere belastingen, maar is dit niet verplicht.

- Waterschapinstanties

De waterschappen gebruiken de WOZ-waarde voor de heffing van de omslag gebouwd, die geheven wordt van eigenaren van gebouwde onroerende zaken. Naast de omslag gebouwd heffen de waterschappen de omslag ongebouwd, met de oppervlakte als heffingsmaatstaf. De meeste onroerende zaken die in de omslag ongebouwd worden betrokken zijn vrijgesteld in het kader van de Wet WOZ (bijvoorbeeld bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond en natuurterreinen), zodat hiervoor geen WOZ-waarde vastgesteld hoeft te worden. Voor deze objecten wordt de oppervlakte gebruikt als grondslag voor de omslag ongebouwd. In de meeste gevallen zal dus de WOZ-waarde voor de omslag gebouwd door het waterschap gebruikt worden. Indien een object gedeeltelijk gebouwd is en gedeeltelijk ongebouwd (bijvoorbeeld boerderij met landbouwgrond) wordt de waarde van het ongebouwde buiten beschouwing gelaten indien dit bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd en geldt dus de waarde van het gebouwde gedeelte voor de omslag gebouwd.

Hoe wordt voor de OZB de WOZ waarde bepaald

De Wet waardering onroerende zaken (= Wet WOZ) geeft opdracht en regels aan gemeenten om de waarde op een uniforme wijze vast te stellen. De gemeente gebruikt modellen om de waarde te bepalen. De gemeente bepaalt de zogenaamde "waarde in het economische verkeer". Deze waarde wordt bepaald door een taxatie. Bij het taxeren voor het kalenderjaar 2008 wordt vastgesteld wat de vrije verkoopwaarde van uw onroerende zaak is, beoordeeld naar de marktsituatie op de waardepeildatum 1 januari 2007. Hierbij wordt uitgegaan van het bedrag dat het huis zou opbrengen wanneer het leeg verkocht zou zijn en onmiddellijk in gebruik zou kunnen worden genomen. Met de volgende rechten wordt bij de WOZ-waardering geen rekening gehouden:

- huur
- verhuur
- hypotheken
- en andere zakelijke rechten (zoals erfpacht)

Om de waarde nauwkeurig te kunnen bepalen, houdt de gemeente van alle objecten de bouwkundige kenmerken bij. Verder verzamelt de gemeente zoveel mogelijk marktgegevens, zoals verkoopcijfers, om een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de prijsontwikkeling op de vastgoedmarkt rond genoemde prijspeildatum.

De gerealiseerde verkoopcijfers van woningen waarmee wordt vergeleken zijn afkomstig uit lijsten van het provinciaal kadaster. Dit zijn openbare gegevens. Deze gegevens zijn voor iedereen - tegen vergoeding - opvraagbaar bij het gemeentelijk en provinciaal kadaster. Evenwel niet van alle objecten zijn verkoopcijfers beschikbaar. Aan de hand van deze gegevens bepaalt de gemeente de waarde.

Hoe krijg ik de WOZ beschikking binnen?

Een WOZ-beschikking is een officieel document van de gemeente waarmee de waarde van een onroerende zaak wordt vastgesteld en waartegen in beginsel binnen een wettelijke termijn bezwaar mogelijk is. Voorbeelden van onroerende zaken zijn woningen en bedrijfspanden, inclusief de grond.

- Wanneer krijg ik de beschikking: De beschikking wordt vrijwel altijd gecombineerd met de aanslag gemeentelijke belastingen. Een van de doelstellingen van de Wet WOZ is duidelijkheid. Daarom moet een gemeente een belanghebbende inzicht kunnen geven in de opbouw van de taxatie. Iedereen die een WOZ-beschikking heeft ontvangen, kan de gemeente daarom verzoeken om een taxatieverslag. Het taxatieverslag van een onroerende zaak bevat, naast de aanduiding van het object en de kadastrale gegevens, enkele kenmerken die van groot belang zijn voor de waardebepaling. Het taxatieverslag vermeldt
 1. de aard van het object
 2. het bouwjaar
 3. de grootte van het object.
 4. bijzondere kenmerken die van belang zijn voor de waardebepaling.
 5. de aansluiting op de markt. Bij woningen geschiedt dit door de vermelding van verkoopprijzen en WOZ-waarden van drie min of meer vergelijkbare woningen. De woningen hoeven niet identiek te zijn. Met de aanwezige verschillen, (bijv. ander bouwjaar, groter of kleiner) is bij de waardebepaling rekening gehouden.

Bij niet-woningen (bedrijven, kantoren, kerken, scholen, etc) geschiedt dit door het weergeven van de opbouw van de taxatie (huurwaarde en kapitalisatiefactor of herbouwwaarde en correctiefactoren). Het taxatieverslag van een niet-woning moet altijd schriftelijk worden opgevraagd bij de afdeling Gemeentebelastingen.

- Degene die een beschikking heeft gekregen en het niet eens is met de vastgestelde waarde kan bij het hoofd van de afdeling Gemeentebelastingen een bezwaarschrift indienen. Als u het niet eens bent met de gegevens op de beschikking kunt u binnen zes weken na dagtekening van de beschikking een bezwaarschrift indienen. Een bezwaarschrift moet gemotiveerd zijn: dat betekent dat u duidelijk moet aangeven waarom u het niet eens bent met de beschikking. U kunt eventueel gebruik maken van het model-bezwaarschrift op deze site. Als iemand anders voor u bezwaar maakt, moet bij het bezwaarschrift een deugdelijke machtiging worden meegezonden.

Tips

Uitzondering 1: Nieuwe gebouwen

Gebouwen die op 1 januari van enig jaar nog in aanbouw zijn worden vanaf 1 januari 2005 altijd gewaardeerd op de zogenaamde gecorrigeerde vervangingswaarde en niet meer op de waarde in het economische verkeer zoals voorheen gebeurde. In praktijk komt dit neer op de grondwaarde van het perceel bij het gebouw dat in aanbouw is vermeerderd met een schatting van de investeringen in het gebouw aan het begin van het belastingjaar. Dit waarderingsvoorschrift is gekozen, omdat het op deze wijze zonder problemen mogelijk is om op basis van de beschikbare informatie voorr aanvang van een jaar de waarde van het object in aanbouw per 1 januari te bepalen.

Uitzondering 2: Verbouwing

Een verbouwing tussen 1 januari van elk jaar heeft altijd invloed op de WOZ-waarde van een pand. De waarde wordt bepaald naar het prijspeil op de waardepeildatum, dus wat zou de waarde van het pand zijn als de verbouwing toen klaar zou zijn geweest. De invloed van een verbouwing moet altijd worden beoordeeld op 1 januari van het daaropvolgende jaar.

Handige links

- [Wat is het eigenwoningforfait](#)
- <http://www.waarderingskamer.nl>: De Waarderingskamer in Den Haag houdt toezicht op de werkzaamheden die gemeenten in het kader van de Wet WOZ uitvoeren.

Een voorbeeld van de brief kan zijn (bron eigenhuis.nl)

Voorbeeld bezwaarschrift tegen de aanslag OZB i.v.m. onjuiste berekening tarieven

Aan de gemeenteambtenaar belast met de aanslag OZB
Gemeente

.. - .. 2008

Betreft: bezwaarschrift tegen de aanslag onroerende-zaakbelasting volgens
aanslagnummer gedateerd ...-...-2008

Geachte heer, mevrouw,

Hiermede maakt ondergetekende bezwaar tegen de door u op ..-..-2008
opgelegde aanslag onroerende-zaakbelasting van mijn woning op adres
voor het belastingjaar 2008.

Een kopie van de aanslag heb ik als bijlage 1 bijgevoegd.

De reden van mijn bezwaar is als volgt. Het door de gemeente toegepaste
tarief voldoet niet aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in artikel 220f
van de Gemeentewet. Deze onjuiste toepassing van artikel 220f van de
Gemeentewet heeft ertoe geleid dat de tariefstijging in de gemeente
hoger is dan de maximale wettelijke toegestane tariefstijging. Ik verzoek u
daarom de aanslag te vernietigen.

In het kader van mijn bezwaar verzoek ik u hierbij tevens om uitstel van
betaling van voornoemde aanslag. Indien u voornemens bent mijn bezwaar
(gedeeltelijk) af te wijzen, zou ik graag gehoord willen worden.

Hoogachtend,

.....

(handtekening)