



Dieptepunt AEX: lagere WOZ-waarde eigen woning

27 februari 2009

Als de beurs omlaag gaat, hebben mensen minder geld om een duur huis te kopen. En dat drukt de WOZ-waarde. Met wel 10%, zo heeft de belastingrechter in Amsterdam beslist.

Marc Goud had bezwaar tegen de WOZ-waarde die de gemeente Bloemendaal voor zijn woning had vastgesteld. De gemeente had de woning per 1 januari 2003, de peildatum, gewaardeerd op € 2.796.000, terwijl een door Goud ingeschakelde taxateur niet verder kwam dan € 1.850.000. De oorzaak van dat grote verschil was dat de gemeente bij de waardering uitgegaan was van de verkoopprijzen van vergelijkbare woningen in de gemeente in de periode juni 2002 tot en met juni 2003.



En dat was volgens Goud ten onrechte omdat de prijzen in het topsegment in de woningmarkt toen door de beurskrach fors waren gedaald. Rechtbank Haarlem was het daar wel mee eens: de rechtbank verminderde de WOZ-waarde tot € 2.500.000. Dat vond Goud niet voldoende: hij ging in hoger beroep bij Hof Amsterdam. Ook Hof Amsterdam ging voor Goud. Het Hof vond het aannemelijk dat bij de verkoop van duurdere woningen de voorlopige (obligatoire) verkoopovereenkomst zo'n drie tot zes maanden vóór de datum van het transport bij de notaris lag. Rekening houdend met die termijn had de gemeente de waarde van Goud's woning vergeleken met verkoopprijzen van panden die duidelijk vóór de

beurskrach waren verkocht. De AEX had zijn dieptepunt in de periode van juni 2002 tot juli 2003, en die forse koerscorrectie was volgens de rechter van invloed op de waarde van woningen in het marktsegment boven € 1.000.000. In dat marktsegment, waartoe ook de woning van Goud behoorde, had zich in die periode een relevante waardedaling voorgedaan. Het Hof vond een waardedaling in de orde van grootte van 10% aannemelijk en bevestigde de uitspraak van de Rechtbank.

Commentaar

Met de enorme koersdalingen op de beurs in het afgelopen jaar, is deze uitspraak een opsteker. Als u deze uitspraak wilt benutten om de WOZ-waarde voor 2009 omlaag te krijgen moet u wel bedenken dat die waardering betrekking heeft op de situatie van ruim een jaar geleden, naar de peildatum 1 januari 2008. En toen stond de AEX nog op 515. Maar de koerscorrectie zat er toen al wel aan te komen: op 1 februari was de AEX al ingezakt tot 441. Eind 2008 kwam de AEX uit op 245. Als de WOZ-waarde voor 2009 van uw woning boven de € 1 mln. ligt en die waardering is gebaseerd op verkoopprijzen van huizen die kort voor of ná de peildatum van 1 januari 2008 zijn verkocht, kunt u een lagere waardering met een beroep op deze uitspraak goed verdedigen. Succes met uw

bezwaar tegen de WOZ-waardering!