



Hoe ver kan de WOZ omlaag

28 februari 2011

Voor veel huiseigenaren is dat een prangende vraag in deze tijd van het jaar. Zij hebben net de WOZ-beschikking van hun woning binnen gekregen en de vastgestelde waarde valt weer tegen. Veel te hoog. Weten ze bij de gemeente niet dat we in een crisis zitten? Dat het huis veel minder waard is, en dat het niet of moeizaam te verkopen is. En dan toch zo'n hoge WOZ-waarde.....

Een bezwaarschrift is snel ingediend. Maar op welke gronden kunnen we de WOZ-waarde aanvechten?

Dat zijn er veel, heel veel. De WOZ-waarde wordt afgeleid van de waarde in het economische verkeer van de woning. Daarbij spelen waardevermeerderende en waardeverminderende factoren een belangrijke rol. Huiseigenaren zijn vooral geïnteresseerd in waardedrukkende omstandigheden. Dat kunnen interne omstandigheden zijn, zaken die de woning en de bouwkundige staat daarvan betreffen, of externe omstandigheden, omgevingsfactoren van de woning. De afgelopen jaren is er veel geprocedeerd over waardedrukkende omstandigheden. En dat levert een indrukwekkende lijst op van rechterlijke uitspraken met mogelijkheden om de WOZ-waarde om laag te krijgen.

De WOZ; een overzicht

De WOZ – de Wet waardering onroerende zaken – regelt de waardering van alle onroerende zaken in Nederland ten behoeve van de belastingheffing. De uitvoering van de WOZ ligt bij de gemeenten. Die bepalen de WOZ-waarde, gebruiken die als grondslag voor de onroerende zaakbelasting, en geven de vastgestelde WOZ-waarden door aan de Belastingdienst en aan de diverse waterschappen in ons land. En aan het CBS, voor statistische doeleinden.

De uitvoering van de WOZ wordt gecontroleerd door de Waarderingskamer, de minister van Financiën is politiek verantwoordelijk. In Nederland hebben we ruim 8 miljoen WOZ-objecten. Ruim 85% daarvan is een woning, 10% een bedrijfsgebouw, en de overige 5% zijn monumenten, sportfaciliteiten en dergelijke.

De WOZ; grondslag voor de belastingheffing

De WOZ-waarde is een grondslag voor de belastingheffing door drie overheden, te weten:

- de gemeente: voor de onroerende zaakbelasting;



- de belastingdienst voor het eigenwoningforfait, de afschrijving op vastgoed voor ondernemers en resultaatgenieters, de afschrijving en aftrekdrempel voor monumentenwoningen, de belastingheffing in box 3 en vanaf 1 januari 2010 ook voor de heffing van schenk- en erfbelasting;
- het waterschap: voor de waterschapsheffing.

De WOZ-waarde wordt ook in maatschappelijk opzicht steeds vaker gebruikt. Banken accepteren de WOZ-waarde als bewijs dat de woning voldoende onderpand biedt voor een hypothecaire lening. Of dat het toptarief aan rente niet meer betaald hoeft te worden.

De waarderingsgrondslag

De WOZ-waarde is de waarde – zo zegt de wet – “die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend, indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen én de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen”. Duidelijk is dat het gaat om de leegwaarde van het pand; een slecht huurcontract is geen waardedrukkende factor, en er wordt geen rekening gehouden met bijvoorbeeld erfpacht.

De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld. De waarde voor het belastingjaar 2011 heeft betrekking op de waarde per 1 januari 2010. De vastgestelde WOZ-waarde geldt in beginsel voor een vol jaar.

Om de WOZ-waarde vast te stellen passen gemeenten passen verschillende taxatiemethodes toe.

- Voor *woningen* is dat de vergelijkingsmethode: de woning wordt vergeleken met vergelijkbare woningen – referentieobjecten – die rond de waardepeildatum zijn verkocht.
Hof Den Haag heeft hierover zeer recent een belangwekkende uitspraak gedaan. Het hof heeft beslist dat niet automatisch de hoogste verkoopprijs van de gekozen referentiewoningen kan dienen als basis voor de WOZ-waarde. Deze methode om de waarde te bepalen ziet slechts op één verkooptransactie, en dat is geen goede weerspiegeling van de marktsituatie rond de waardepeildatum.
- Voor *andere WOZ-objecten* moet de waarde worden bepaald op basis van de economische waarde en op de gecorrigeerde vervangingswaarde (GVW). De hoogste van de twee wordt als WOZ-waarde aangehouden.
De economische waarde kan op drie manieren worden bepaald: de vergelijkingsmethode, de huurwaardekapitalisatiemethode (HWK) en de discounted-cash-flow methode (DCF). In de praktijk betekent dat voor courante kantoren, winkels en dergelijke de HWK wordt toegepast, campings en hotels op basis van de DCF-methode worden gewaardeerd en incurante panden als scholen, ziekenhuizen, kerken en dergelijke gewaardeerd worden volgens de GVW-methode.

Specifiek voor bedrijfstvastgoed is de werktuigenvrijstelling van belang. Die vrijstelling is van toepassing op werktuigen die aan het gebouw verbonden zijn en die een zelfstandige rol vervullen in het productieproces dat in dat gebouw plaatsvindt. Denk aan meet- en regelapparatuur, schakelapparatuur, trafo's, compressoren, aggregaten, verpakkingsinstallaties, weegapparatuur, pompen, meters, roerwerken, hijsinstallaties en kantineapparatuur. De waarde van deze werktuigen behoort niet tot de WOZ-grondslag. En daarmee ook niet tot de bodemwaarde, de grens voor fiscale afschrijving op vastgoed in de winstsfeer. Voor een nadere toelichting: zie de special in BelastingBelangen van februari 2008: [de werktuigenvrijstelling](#).

Bezwaar maken tegen de WOZ-waarde

De gemeente deelt de vastgestelde WOZ-waarde mee aan de huiseigenaar / de eigenaar van de onroerende zaak door middel van een voor bezwaar vatbare beschikking. Dit gebeurt veelal tegelijk met het verzenden van de aanslag OZB, in de eerste acht weken van het jaar. De huiseigenaar kan bezwaar maken tegen de WOZ-waarde. Dat moet gebeuren binnen zes weken na dagtekening van de beschikking. De gemeente beoordeelt de vastgestelde WOZ-waarde opnieuw, en doet uitspraak op het bezwaarschrift, uiterlijk op 31 december van het jaar waarin dat is ingediend. Tegen die uitspraak kan de belanghebbende beroep aantekenen bij de rechtbank, hoger beroep bij het hof en cassatie bij de Hoge Raad. Wordt geen bezwaar gemaakt tegen de WOZ-waarde, dan zit men het gehele jaar vast aan die waarde. Niet alleen voor de OZB, maar ook voor alle andere belastingen waar de WOZ-waarde als grondslag dient.

Op deze regel geldt een uitzondering als er meerdere belanghebbenden bij het WOZ-object zijn. Bijvoorbeeld gehuwden of samenwoners die de woning gezamenlijk bezitten. De mede-belanghebbende kan opnieuw een WOZ-beschikking opvragen om in bezwaar te kunnen gaan. Ook kan afzonderlijk geprocedeerd worden tegen het al dan niet toepassen van de werktuigenvrijstelling voor de heffing van inkomsten- en vennootschapsbelasting.

De Hoge Raad heeft de mogelijkheden voor bezwaar tegen de WOZ-waarde recent aanzienlijk verruimd door te beslissen dat de zogenaamde Fierensmarge niet rechtsgeldig is. De Fierensmarge was een drempel voor bezwaar- en beroepsprocedures tegen de WOZ-waardering: de WOZ-waarde kon slechts aangevochten worden bij een foutmarge van meer dan 5% voor vastgoed met een waarde tot € 200.000, 4% voor vastgoed met een waarde tussen € 200.000 en € 500.000, 3% tot € 1.000.000 en daarboven 2%. Ook bij afwijkingen die binnen de Fierensmarge vallen, is nu bezwaar en beroep mogelijk. Zie ook BelastingBelangen van oktober 2010: [Fierensmarge is niet rechtsgeldig: meer bezwaar tegen de WOZ.](#)

Waardeverminderende factoren

De WOZ is ingevoerd in 1997, en sindsdien is er veel geprocedeerd over de WOZ-waarderingen. Vooral over waardedrukkende omstandigheden. Die rechterlijke uitspraken leveren een indrukwekkende lijst op met mogelijkheden om de WOZ-waarde om laag te krijgen. Ik noem er een stuk of 50, ter inspiratie.

Interne waardeverminderende factoren

- Bouwfouten aan de woning, in 1983 vastgesteld, lagere WOZ-waarde in 1999.
- Een afwijkende vorm van de woning en het perceel waarop de woning staat.
- Achterstallig onderhoud.
- Hogere servicekosten in een verzorgingsflat.
- Een beperkte keukenfunctie in de appartementen in een serviceflat.
- Vochtschade aan de woning.
- Een verbod tot permanente bewoning van een recreatiewoning.
- Fundering- en gevelschade.



- Schade aan de woning ontstaan door bewoning door een verslaafde.
- Een niet te gebruiken zolder: waardevermindering € 10.000.
- Beperkende voorwaarden van een 'meergeneratiewoning'.
- Asbestvervuiling: waardevermindering € 47.700.
- Een oude CV-ketel: waardevermindering € 1.750.
- Experimentele bouwwijze van de woning.
- Toekomstige sloop van de woning: waardevermindering 17,5%.
- Betonrot.
- Aanpassingen voor bewoning door rolstoelgebruiker: waardevermindering € 25.000.
- Het wc-raampje van de burens en het ontbreken van een toegang achterom.
- Constructiefout in openhaard: waardevermindering € 8.000.
- Niet te verhalen saneringskosten.

Externe waardeverminderende factoren

- Bodemverontreiniging in de nabije omgeving: waardevermindering € 23.000.
- Slechte bereikbaarheid: waardevermindering 10%.
- Agrarische bestemming van de woning: waardevermindering € 200.000.
- Nabijgelegen tunnelbak en hangplek jongeren: waardevermindering € 41.000.
- Romsplomp voor bestemmingswijziging; waardevermindering 10%.
- Naastgelegen veehouderij.
- Hondenkennel in de naaste omgeving; waardevermindering € 97.000.
- De voorgenomen bouw van megavarkensstallen in de omgeving.
- De beurskracht; waardevermindering 10%.
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. Zie ook BelastingBelangen van februari 2009: [Dieptepunt AEX: lagere WOZ-waarde eigen woning.](#)
- Een nabij gelegen coffeeshop en horeca-gelegenheid.
- Ligging aan een sluiproute; waardevermindering € 20.000.
- Ligging nabij luchthaven en verkeersweg: waardevermindering 5%.
- Plannen om een dijk achter de woning te verhogen / te verleggen.
- Mogelijke plaatsing van een UMTS-mast; waardevermindering € 19.900.
- Deplorabele staat van garage en tuinmuurtjes.
- Paalrot van het naastgelegen pand.
- Burenoverlast; waardevermindering 10%.
- Nabijheid van de spoorlijn: waardevermindering € 37.300.
- Geluidsoverlast van een nabij gelegen brug.
- Windmolens; waardevermindering € 25.000.
- Recht van overpad van naastgelegen woning.
- Studentenoverlast.
- Uitzichtbelemmering.
- Plannen omtrent plaatsing windmolenpark: waardevermindering 15%.
- Naast de woning gelegen pretpark.
- Hoogspanningsmast; waardevermindering van de grond 10%.
- Naastgelegen hondenuitlaatplaats; waardevermindering € 5.000.
- Naburig papegaaienbedrijf; waardevermindering € 10.000.
- Slagschaduw hinder van een windmolen.

- Een niet ontplofte bom uit WO-II in de buurt; waardevermindering € 22.689.
- Naburige kippenmesterij.
- Een skatebaan naast de woning.

U ziet het: waardeverminderend factoren te over. Met een of meer van deze waardedrukkende omstandigheden moet u uw WOZ-waarde van de woning flink omlaag kunnen krijgen. Ik wens u veel succes daarmee.

