

Persbericht

Is de WOZ-waarde van uw woning te hoog?

Ooms Makelaars Taxaties is een exclusieve samenwerking aangegaan met WOZ-consultants, een groot team van landelijk opererende taxateurs, juristen en bouwkundigen, die zich gespecialiseerd hebben in het voor hun cliënten verlagen van de WOZ-waarde.

In de crisistijd zou u verwachten dat de waarde van uw woning sterk gedaald is, maar uw WOZ-beschikking zal dit niet bevestigen. Als consument is het zeer moeilijk om een juridisch sluitend bezwaar in te dienen. Door de unieke samenwerking tussen de taxateurs van Ooms Makelaars Taxaties en de deskundigen van WOZ-consultants zijn wij in staat om u als professionals bij te staan. Via Ooms Makelaars Taxaties kunt u een gratis WOZ-scan laten uitvoeren (zie www.ooms.com voor het intake-formulier). Op basis van deze WOZ-scan beoordelen wij of bezwaar maken zin heeft. Vervolgens geeft u opdracht aan WOZ-consultants om, namens u, een bezwaarschrift in te dienen bij de gemeente. Dit bezwaarschrift zal gebaseerd zijn op een taxatierapport van Ooms Makelaars Taxaties. De kosten voor de taxatie en de bezwaarprocedure zijn voor rekening van Woz-consultants. Indien een bezwaar gegrond wordt verklaard, moet de gemeente de gemaakte kosten volgens vaste spelregels (Besluit proceskosten bestuursrecht) vergoeden. Aanvullend betaalt u enkel 25% (excl. BTW) van het voor u gerealiseerde belastingvoordeel op de gemeentelijke belastingen.

Dus het risico en de kosten van een succesvolle verlaging van uw WOZ-waarde komt volledig voor rekening van WOZ-consultants. Voor de volledige voorwaarden verwijzen wij u naar de site www.wozconsultants.nl

Hoe belangrijk is de WOZ-waarde?

Op basis van deze WOZ-waarde betaalt u onder andere onroerende zaak-, inkomsten-, vennootschaps- en waterschapsbelasting. De belastingen waar u als eigenaar het meeste van merkt zijn de Inkomsten Belasting (via eigenwoningforfait) en natuurlijk de onroerende zaak belasting (via de gemeentelijke belasting). Het eigenwoningforfait is een bedrag dat in BOX I bij uw inkomen wordt opgeteld. Op die manier kent de fiscus een waarde toe aan het woongenot dat u als eigenaar van een huis beleeft. Over deze bijtelling betaalt u belasting. Het woongenot wordt fiscaal namelijk gezien als inkomen in natura. De hoogte van het eigenwoningforfait is gekoppeld aan de WOZ-waarde van uw huis. Valt uw woning in de prijsklasse € 75.000,-- t/m € 1.010.000,--, dan betaalt u een percentage van 0.55% over de waarde van de WOZ-waarde. Voor woningen boven € 1.010.000,-- vervalt het maximum tarief en wordt er berekend een vast bedrag van € 5.555,-- + 0.8% over het meerdere.

Heeft u een zakelijk pand?

Als belegger in onroerend goed heeft de WOZ-waarde ook consequenties voor u. Als gevolg van een wetswijziging per 1-1-2010 is de WOZ-waarde dan ook de grondslag voor uw onroerend goed in BOX III. Een te hoge WOZ-waarde heeft dus een groot nadelig effect op het door u te betalen bedrag aan vermogensrendement heffing.

Daarnaast kunt u als belegger afschrijven tot de WOZ-waarde van een gebouw (Wet Werken aan Winst). Indien u ook zelf gebruiker bent van dit gebouw dan mag u afschrijven tot de helft van de WOZ-waarde. Maar ook voor een huurder of eigenaar/gebruiker levert een verlaging van de WOZ-waarde voordeel op.

WOZ-waarde bepaalt tegenwoordig ook de woningwaarde voor de ERFBELASTING

De successiewet is gewijzigd ten aanzien van de waardevaststelling van woningen. De waarde wordt per 1 januari 2010 vastgesteld aan de hand van de WOZ-waarde. Als iemand overlijdt en tot zijn nalatenschap een woning behoort, is hierover erfbelasting verschuldigd. De waarde van de onroerende zaak dient per overlijdensdatum te worden vastgesteld. Hierbij was altijd het uitgangspunt de waarde van de onroerende zaak in het economisch verkeer.

Als de WOZ-waarde van een geërfde woning naar het oordeel van de erfgenamen te hoog is, kunnen de erfgenamen een WOZ- beschikking aanvragen waar dan ook bezwaar tegen aangetekend kan worden. De in bezwaar of beroep verlaagde WOZ-waarde is dan de grondslag geworden waarover u erfbelasting bent verschuldigd. Dit kan u (tien) duizenden euro's voordeel opleveren.