

DE **TAXATIEWAARDE VAN BEDRIJVEN** VOOR DE WOZ LIGT VAAK TE HOOG, ZEGT TAXATEUR UYEN.

'Honderden euro's besparen'

Veel agrarische bedrijven worden te hoog getaxeerd voor de WOZ-waarde. Dit zegt taxateur Michel Uyen. In de eerste acht weken van het jaar ontvangt iedereen de beschikking met de vastgestelde waarde. Volgens Uyen moeten alle boeren het taxatieverslag opvragen en kijken of de waarde klopt. Vorig jaar hertaxeerde zijn kantoor 90 agrarische objecten op basis van no cure no pay. Bij 80 klopte de waarde niet, aldus Uyen. „Als de WOZ-waarde €100.000 omlaag gaat, bespaar je snel honderden euro's.”

Hoe kan het dat de taxatie onjuist is bij zoveel boerderijen?

„Agrarische taxaties zijn complex. De overheid hanteert één taxatiewijzer. Die houdt geen rekening met waardebepalende factoren die in de landbouw veelvuldig van toepassing zijn. Denk aan stallen die wel of niet aangepast zijn aan welzijns- en milieunormen. Oude stallen zijn minder waard dan de nieuwste stallen. Vooral agrarische objecten van tien jaar of ouder worden te hoog getaxeerd. Daarnaast speelt de doelmatigheid van een object en de mogelijkheid om uit te breiden een rol bij de waarde-bepaling. De taxatiewijzer van de overheid houdt hier geen rekening mee.”

Die wijzer klopt dus niet?

„Inderdaad. Deze is onvoldoende om een goede waarde vast te stellen voor agrarische objecten. De gemeente is verplicht elk jaar te taxeren, maar daarbij houden ze geen rekening met de bijzonderheid van agrarische objecten. Een totaal gerenoveerde boerderij met een hypermoderne stal kan daarom op dezelfde hoogte getaxeerd worden als een oude boerderij. Ook de vrijstellingen waarvoor een agrarisch object in aanmerking kan komen, worden niet altijd goed toegepast. Bij een taxatie mag bijvoorbeeld alleen het erf met opstallen meegenomen worden en niet meer grond rondom het bedrijf. In de praktijk blijkt dat de gemeente deze vrijstelling niet altijd toepast.”

Wat adviseert u boeren?

„De WOZ-beschikking controleren. Het taxatieverslag opvragen en kijken of er rekening is gehouden met de vrijstellingen. Het is een technisch verhaal en de vrijstellingen zijn moeilijk te controleren. Schakel daarom een adviseur in op basis van no cure no pay. Gaat na controle de WOZ-waarde omlaag, levert dat een besparing op. De gemeente vergoedt de kosten van de procedure. Het kost de boer dus niets.”

Martijn ter Horst



PROFIEL

Naam: Michel Uyen (28). **Bedrijf:** Previcus Vastgoed te Sambeek (N.-Br.). **Functie:** taxateur.

FOTO: GÉ HIRDES