



Vlnr: Gondje Gieben, Michel Uyen, ?????????????????? en Bram Claassen

Michel Uyen van Previcus Vastgoed:

‘Een juiste WOZ-waarde is niet vanzelfsprekend’

Sinds 2007 wordt de WOZ-waarde van een woning of bedrijfspand jaarlijks vastgesteld door de gemeente. Deze waarde fungeert als grondslag voor onder meer de onroerende zaakbelasting (OZB), waterschapsheffing, vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en erf-/schenkbelasting. Pandeigenaren mogen binnen zes weken na de dagtekening van deze beschikking bezwaar maken tegen de vastgestelde waarde. “Een kans om in veel gevallen met weinig moeite veel winst te boeken”, aldus Michel Uyen van Previcus Vastgoed in Beugen.

De jaarlijkse beschikking valt in de eerste acht weken van het nieuwe jaar op de mat, meestal gelijktijdig met de OZB-aanslag. De opgenomen WOZ-waarde is door de gemeente vastgesteld en aangeleverd bij de Rijksbelastingdienst en

het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Vanaf 2008 ligt de waardepeildatum een jaar voor de ingang van het nieuwe belastingjaar. In 2012 wordt dus gerekend met de WOZ-waarde per waardepeildatum 1 januari 2011.

Binnen zes weken na dagtekening van de brief kan de belanghebbende bezwaar maken tegen de vastgestelde WOZ-waarde. "Een juiste WOZ-waarde is namelijk niet vanzelfsprekend", verklaart Uyen. "Door een bezwaar in te dienen, beoordeelt de gemeente de situatie opnieuw. In veel gevallen pakt dat gunstig uit voor de hoogte van de WOZ-waarde, en daarmee voor diverse belastingen, zoals de OZB, waterschapsheffing, vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en erfbelasting, maar ook voor de fiscale afschrijvingsmogelijkheden van een bedrijfspand."

Hulp bij procederen

Hoewel de mogelijkheid om bezwaar in te dienen bestaat, wordt er in de praktijk maar weinig gebruik van gemaakt. Gemiddeld tekent minder dan vijf procent van de belanghebbenden bezwaar aan tegen de ontvangen beschikking. Volgens Uyen komt dat enerzijds door de administratieve rompslomp die verwacht wordt en anderzijds doordat mensen de mogelijkheid niet kennen.

Previcus Vastgoed staat ondernemers en particulieren gratis bij in een te voeren bezwaar of beroep tegen de gemeente. "Voordat we overgaan tot het aantekenen van bezwaar, wordt eerst een grondige analyse uitgevoerd. Indien we besluiten een bezwaarschrift en eventueel een taxatierapport op te stellen, ontvangen we van de gemeente een vergoeding als we in het gelijk gesteld worden. Wordt het bezwaar afgewezen, dan is dat ons risico. Het kost onze klanten dus niets. We hebben alleen een kopie van de beschikking nodig om ons werk te doen."

Bijkomende voordelen

Previcus Vastgoed heeft zich sinds de invoering van de jaarlijkse WOZ-beschikking in 2007 gestaag ontwikkeld. Inmiddels werkt het bedrijf met een team van zeven vaste medewerkers en een landelijk netwerk van makelaars en taxateurs. In vijftientig tot negentig procent van de gevallen tekent het bedrijf met succes bezwaar aan tegen de opgelegde beschikkingen.

"Bij het vaststellen van de WOZ-waarde tellen meer zaken mee dan alleen de waarde van het gebouw", vertelt adviseur Bram Claassen. "Zo hebben ondernemers in bepaalde sectoren recht op diverse vrijstellingen. De vrijstelling voor bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgronden is bijvoorbeeld een belangrijke vrijstelling binnen de agrarische sector. Daarnaast bestaat er ook nog een werktuigenvrijstelling voor bijvoorbeeld koelcellen, takelkranen en andere procesgebonden werktuigen bij bedrijfspanden. Wij houden de regelgeving op het gebied van vrijstellingen goed in de gaten, zodat we altijd de meest optimale voordelen kunnen behalen voor onze klanten."

Anderzijds kijkt Previcus Vastgoed naar de macro-economische ontwikkelingen. Het stijgende leegstandsrisico is op dit

Gratis controle van uw WOZ-waarde

Previcus Vastgoed biedt ondernemers en particulieren de mogelijkheid hun WOZ-waarde gratis te laten controleren. Als overgegaan wordt tot het aantekenen van bezwaar, werkt het bedrijf op basis van no cure, no pay. Indien het bezwaar wordt gehonoreerd ontvangt het bedrijf daarvoor een vergoeding van de gemeente. Mocht dat niet het geval zijn, dan is dat risico voor Previcus Vastgoed. Het bezwaarschrift dient binnen zes weken na dagtekening ingediend te worden bij de betreffende gemeente. In specifieke gevallen is het mogelijk na deze periode bezwaar te maken. De WOZ-waarde kan nooit hoger worden dan oorspronkelijk vastgesteld.

moment een belangrijk aandachtspunt volgens mede-eigenaar Gondje Gieben. "De vastgoedmarkt zit op slot en daarmee is het risico op leegstand van bedrijfspanden en kantoren fors toegenomen. Dat komt in veel gevallen onvoldoende tot uiting in de WOZ-waarde. Wij zetten ons in om dit risico door te voeren in de WOZ-waarde van een pand."

Samenwerking

Ook achter de schermen timmert Previcus Vastgoed aan de weg. "We zijn verantwoordelijk voor een groot deel van de recente jurisprudentie binnen dit vakgebied", vervolgt Uyen. "Bijna dagelijks voeren we rechtszaken en stuiten we op onderwerpen waar nog geen duidelijk antwoord op is. Wij nemen graag de moeite om de regelgeving op die gebieden aan te vullen."

Zo heeft het gerechtshof Arnhem na een procedure van Previcus Vastgoed bepaald dat in beginsel een eigen verkoopcijfer de beste basis vormt voor de WOZ-waarde. Ook is naar aanleiding van een procedure bij het gerechtshof Den Haag bepaald dat de landelijke taxatiewijzers slechts hulpmiddelen zijn waar in bepaalde gevallen van afgeweken kan worden.

In de toekomst wil het adviesbureau haar samenwerkingsverbanden met onder meer makelaars en taxateurs, maar ook met notarissen, accountants en woningcorporaties, versterken en waar mogelijk uitbreiden. "Wij hebben de kennis en contacten in huis om bedrijven optimaal van dienst te zijn als het gaat om advies over de hoogte van de WOZ-waarde en hulp bij het verlagen ervan", besluit de ondernemer.

Previcus Vastgoed

Burgemeester Verdijkplein 1
5835 AR Beugen
(T). 0485-574444
(E). info@previcus.nl
(I). www.previcus.nl