

Rekenvoorbeeld:

Stel de WOZ-waarde van uw woning is € 210.000. U vindt dat de WOZ-waarde met € 5.000 verlaagd moet worden naar € 205.000. In dit voorbeeld is de wettelijke marge € 10.000 (4% van € 210.000 = € 8.400, het minimum drempelbedrag is echter € 10.000). BSR zal daarom op grond van de wettelijke bepalingen het bezwaarschrift afwijzen.

WOZ-waarde en de kredietcrisis

De waardepeildatum van deze WOZ-beschikking is 1 januari 2008. Dit houdt in dat gebeurtenissen in 2008 met mogelijke gevolgen voor de huizenmarkt (kredietcrisis, koersdaling aandelen, lang te koop staande woningen etc.), voor de WOZ-waardebepaling pas gevolgen hebben vanaf 1 januari 2010. U vindt ze nu niet terug in de vastgestelde WOZ-waarde voor het jaar 2009.

WOZ-waarde en de aangifte inkomstenbelasting

U heeft de WOZ-waarde 2009 nodig voor uw aangifte inkomstenbelasting over 2009. De aangifte inkomstenbelasting vult u in rond april 2010. Voor de aangifte over 2008 heeft u dus de WOZ-beschikking nodig die u in 2008 van BSR heeft ontvangen.



Meer informatie over de waardebepaling en de Wet WOZ

Meer informatie kunt u vinden op de site van het WOZ-informatiepunt: www.wozinformatie.nl/publieksinformatie of via www.waarderingskamer.nl.

Heeft u nog vragen?

Belt u gerust op werkdagen tussen 08.30 en 17.00 uur via telefoonnummer (0344) 649 649. Houd het subjectnummer dat op uw aanslagbiljet staat bij de hand. Voor meer informatie kunt u ook terecht op onze website www.bsr.nl.

BSR (Belastingsamenwerking Rivierenland)

De Blomboogerd 1
Postbus 18
4000 AA Tiel
T (0344) 649 649
E belastingen@bsr.nl
www.bsr.nl

Toelichting op de WOZ-beschikking 2009

De WOZ-beschikking

In het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken (afgekort de Wet WOZ) wordt ieder jaar de waarde van alle onroerende zaken (zoals woningen, garages, bedrijven, winkels en bouwterreinen) vastgesteld. De WOZ-waarde wordt gebruikt voor verschillende belastingen, zoals de onroerende-zaakbelastingen, het eigenwoningforfait in de inkomstenbelastingen en de watersysteemheffing gebouwd.

Er zijn twee verschillende onroerende-zaakbelastingen: eigenarenbelasting en een belasting voor degenen die een onroerende zaak (bedrijfspand) gebruiken/huren. Het kan dus voorkomen dat voor een onroerende zaak twee beschikkingen worden verstuurd, namelijk voor de eigenaar en voor de gebruiker. Als u een woning huurt, betaalt u geen onroerende-zaakbelasting.

Waarom ontvangt u een beschikking?

Volgens de Wet WOZ moet de WOZ-waarde jaarlijks worden vastgesteld en aan u, de belanghebbende, worden meegedeeld.

Wat is de waardepeildatum en voor welk tijdvak geldt de beschikking?

De WOZ-waarde wordt gebaseerd op een waardepeildatum. Dit is de datum die aangeeft wat op dat moment de marktwaarde van het pand was. De waardepeildatum ligt altijd 1 jaar voor de ingangsdatum van het tijdvak. Het tijdvak is de periode waarvoor de waarde geldt. Voor het waarderingsstijdvak 2009 is de waardepeildatum 1 januari 2008.

Hoe is de waarde bepaald?

Het bedrag dat uw onroerende zaak zou kunnen opbrengen op de waardepeildatum 1 januari 2008 bepaalt de WOZ-waarde. In de wet staat dat BSR ervan uit moet gaan dat de onroerende zaak leeg verkocht wordt en onmiddellijk in gebruik kan worden genomen. Dit is bij woningen de zogenaamde vrije verkoopwaarde. De WOZ-waarde van uw huis wordt bepaald met actuele verkoopprijzen van drie min of meer vergelijkbare



huizen. Bij de vergelijking voor de waardebepaling gebruikt BSR informatie, zoals afmetingen (m² en m³) en eerder vastgelegde gegevens over veranderingen in de afgelopen periode, zoals verbouwingen.

Heeft een verbouwing invloed op de WOZ-waarde?

Is uw woning na 1 januari 2008 gebouwd, verbouwd of afgebroken? Dan is de waarde veranderd (stijging of daling). De situatie op 1 januari 2009 is dan bepalend voor de WOZ-waarde. Dit wordt de toestandsdatum genoemd. De waardepeildatum blijft wel 1 januari 2008. De informatie over uw verbouwing krijgen wij van bouwvergunningen via de gemeente.

Wilt u een taxatieverslag ontvangen?

Wilt u meer weten over de waardebepaling van uw onroerende zaak? Dan kunt u een taxatieverslag opvragen via de website www.bsr.nl. U hebt uw burgerservicenummer en postcode en huisnummer nodig.

Een taxatieverslag is niet te vergelijken met een taxatierapport dat door een makelaar of taxateur wordt opgesteld voor de verzekering of hypotheek. Het taxatieverslag geeft aan welke drie objecten zijn gebruikt om de waarde te onderbouwen.

In het taxatieverslag staat vermeld:

- de kadastrale gegevens;
- de oppervlakte;
- de inhoud;
- eventuele bijgebouwen;
- bijzondere kenmerken;
- specifieke gegevens over uw onroerende zaak.

Bezwaar maken

Binnen zes weken na dagtekening van de aanslag kunt u bezwaar maken tegen de WOZ-beschikking. Dit kan via de website www.bsr.nl of schriftelijk aan BSR, Postbus 18, 4000 AA Tiel. Motiveer altijd in uw bezwaarschrift waarom u het niet eens bent met de vastgestelde waarde.

Wordt u in de loop van het jaar eigenaar/gebruiker van een onroerende zaak dan moet u eerst een beschikking aanvragen, voordat u bezwaar kunt maken.

Drempel bezwaarschrift tegen waardebeschikking Wet WOZ?

U kunt alleen bezwaar maken, wanneer u vermoedt dat de waarde van uw onroerende zaak veel lager is dan BSR heeft bepaald. In de onderstaande tabel ziet u bij welk percentage verschil u kunt reageren.

WOZ-waarde	Lager ingeschatte waarde is minimaal
Lager dan € 200.000	5% van de WOZ-waarde
Van € 200.000 tot € 500.000	4% van de WOZ-waarde, met een minimum van € 10.000
Van € 500.000 tot € 1.000.000	3% van de WOZ-waarde, met een minimum van € 20.000
Vanaf € 1.000.000	2% van de WOZ-waarde, met een minimum van € 30.000 en een maximum van € 100.000.

