

Bezwaar maken tegen de WOZ-waarde van uw eigen woning

Binnenkort valt de WOZ-beschikking (met peildatum 1 januari 2011 en geldend voor uw aangifte inkomstenbelasting 2012) weer op uw deurmat. Een lagere WOZ-waarde kan zorgen voor meer ruimte voor de aftrek van hypotheekrente in de inkomstenbelasting. Ik zal hierna nader toelichten hoe u bezwaar kunt maken tegen de door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde, zodat deze wellicht verlaagd kan worden.

De Hoge Raad heeft bepaald dat de door de gemeente gehanteerde Fierensmarge niet rechtsgeldig is. De Fierensmarge gaf een bepaalde foutmarge aan ten opzichte van de waarde in het economisch verkeer. De WOZ-waarde mocht binnen deze foutmarge gehandhaafd worden. Nu de gemeente zich niet meer mag vasthouden aan deze Fierensmarge, is het vaak zinvol om bezwaar te maken tegen de WOZ-waarde. De werkelijke waarde van uw woning kan lager zijn dan de door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde.

De gemeente bepaalt de WOZ-waarde aan de hand van drie vergelijkbare omliggende woningen. U kunt zelf nagaan of deze vergelijking reëel is. Zo zou u kunnen stellen dat uw woning bepaalde eigenschappen bezit die de waarde van uw woning verlagen ten opzichte van vergelijkbare woningen. Verder adviseer ik u ook om het taxatieverslag van de gemeente goed te controleren op eventuele fouten in bijvoorbeeld de oppervlakte van uw woning. Het taxatieverslag van de gemeente kunt u met behulp van uw DigiD vinden op de internetsite van uw gemeente.

Tot slot is het belangrijk dat u binnen zes weken na dagtekening van de WOZ-beschikking bezwaar maakt. Na deze termijn is het niet meer mogelijk om bezwaar in te dienen. U dient duidelijk en gemotiveerd aan te geven dat u bezwaar maakt tegen de WOZ-waarde. Na de ontvangst van het bezwaar stuurt de gemeente u een ontvangstbevestiging. De gemeente dient dan in principe binnen zes weken na deze ontvangstbevestiging een beslissing op uw bezwaar te nemen. Als naar aanleiding van uw bezwaar de WOZ-waarde lager wordt vastgesteld, geldt de lagere vastgestelde waarde automatisch voor de eigenwoningregeling in de inkomstenbelasting voor het desbetreffende belastingjaar.

Tot slot nog even voor alle duidelijkheid: in uw aangifte inkomstenbelasting 2011 gaat u uit van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2010! Die staat dus op de WOZ-beschikking die u begin 2011 heeft ontvangen.

mr. Monica C .Th. Versteegh is verbonden aan RSM Niehe Lancée Kooij Belastingadviseurs N.V. te Haarlem. Heeft u vragen of opmerkingen? E-mail ons: mversteegh@rsmnlk.nl.

Haarlem, 7 februari 2012