

De WOZ-waarde beïnvloedt heel veel belastingen

“Mag het een tonnetje minder zijn?”

Rond deze tijd vallen de WOZ-taxaties in de bus, óók bij ondernemers. De WOZ-waarde is van invloed op de hoogte van de aanslag vennootschapsbelasting en van lokale heffingen. Wanneer heeft het nut om bezwaar aan te tekenen tegen de WOZ-taxatie? ■ tekst Jan van Deursen ■ illustratie Len Munnik

Jos Oosters van WOZ Consultants in Heteren kent de Wet WOZ (Waardering Onroerende Zaken) zowel vanuit de kant van de overheid als vanuit het bedrijfsleven. Bij de gemeente Ede was hij jarenlang dé WOZ-specialist, nu helpt hij met zijn bedrijf ondernemers die de WOZ-taxatie willen aanvechten. De WOZ-taxatie wordt door gemeenten gebruikt om de hoogte van de onroerendezaakbelasting (OZB), het rioolrecht en de waterschapsheffing voor particulieren en bedrijven vast te stellen. “Daarnaast is de Wet WOZ door de rijksoverheid, sinds de invoering in 1995, steeds vaker en vrij geruisloos ingezet als een grondslag voor steeds meer soorten belastingen”, zegt Oosters. “Een lagere waardering van het bedrijfspand kan bedrijven heel veel geld besparen. Dat zit hem vooral in de invloed die een lagere WOZ-waarde heeft op de afschrijvingsruimte. De rechtsvorm van je bedrijf maakt

daarbij niet uit, als het pand maar op de balans van je bedrijf staat. Wie een bv heeft, ziet een eventueel voordeel terug in de vennootschapsbelasting (zie het rekenvoorbeeld, red.), bij een eenmanszaak loopt het via de inkomstenbelasting.”

Het nut van een bezwaar

Wanneer moet er bij ondernemers een belletje gaan rinkelen als de WOZ is vastgesteld? Jos Oosters: “Je moet je altijd afvragen of je je pand voor dat bedrag zou kunnen verkopen. Als het antwoord ‘nee’ is – bijvoorbeeld omdat een onafhankelijke taxateur het pand lager waardeert – moet je in actie komen. De rechtsvorm van je bedrijf maakt daarbij niet uit. Als het pand op de balans van je bedrijf staat, heeft de WOZ-waarde invloed op je afschrijvingsruimte.” Er zijn WOZ-bureaus die gratis een quick scan voor je doen en zo kunnen aangeven of het zin heeft om bezwaar aan te tekenen.



“Bezwaar aantekenen tegen de WOZ-taxatie is al snel interessant”

“Zo ja, dan kunnen ze dat voor je doen op basis van no cure, no pay. Zo doe ik het ook. Ondernemers kunnen zich er nauwelijks een buil aan vallen. Als het bezwaar wordt afgewezen, betalen ze niks, en bij succes wordt ongeveer een kwart van het ozb-voordeel in rekening gebracht. Maar als je het zelf wilt doen, kan dat ook. Motiveer je bezwaar en doe er een deskundigenvisie bij (een taxatierapport bijvoorbeeld). Let er wel op dat het altijd binnen zes weken gebeurt, die termijn is heilig. En vergeet de handtekening niet. Heb je een bv, stuur dan een uittreksel uit het Handelsregister van de KvK mee waaruit blijkt dat je tekeningsbevoegd bent. Als je bezwaar wordt afgewezen, kun je nog in beroep, hoger beroep of in cassatie gaan. Dat mag je helemaal zelf doen, maar ik zou dan toch echt een deskundige in de arm nemen.”

Bezwaar is altijd interessant

Een lagere WOZ-waarde... allemaal leuk en aardig, maar snij je zelf niet in de vingers als het pand in de verkoop gaat: dan brengt het toch minder op? “Nee, de WOZ-waarde speelt in de markt van bedrijfspanden nauwelijks een rol bij koop en verkoop”, aldus

Jos Oosters. “Dat komt doordat die markt heel ondoorzichtig is en een eigen dynamiek kent. Anders dan bij particulier woningbezit, waar je hypotheekakten gewoon bij het kadaster kunt opvragen, kom je er in de zakelijke markt bijna niet achter wat de gangbare marktprijzen zijn. Omdat er fiscaal ook geen nadelen kleven aan een lagere WOZ-waarde, is bezwaar aantekenen bijna altijd interessant. Mits dat bezwaar reëel is, uiteraard.”

Eigen schuld, dikke bult

Toch kunnen ondernemers ook de dupe worden van hun eigen investeringen. “De WOZ-taxaties leggen een vreemd mechanisme in de Nederlandse regelgeving bloot: ze kunnen je laten betalen voor je eigen succes.” Dat zegt de woordvoerder van een groep particuliere beleggers met bezittingen aan de Meent in Rotterdam. “We hebben de afgelopen jaren heel veel geld en energie gestoken in de gebiedsontwikkeling van de Meent. De winkelstraat heeft weer de aloude allure gekregen, zoals de gemeente ook graag wilde. Daarmee hebben we waarde toegevoegd aan de stedelijke economie van Rotterdam. Het gevolg is dat de panden een hogere WOZ-waarde hebben gekregen. Feitelijk worden we daarmee gestraft voor onze investeringen. Voor de WOZ zijn de panden weliswaar in waarde gestegen, maar in het economisch verkeer ligt dat anders. We willen niet per se het onderste uit de kan halen: je moet rekening houden met een gevarieerd winkelaanbod en leuke winkelbedrijven zijn niet altijd de meest betalende.” Toch verwijten de investeerders de gemeente Rotterdam niets. “Als collectief maken we ook geen bezwaar, elke individuele eigenaar bepaalt dat zelf. Maar de gemeente is ook weer gebonden aan regelgeving, zo werkt het nu eenmaal. We signaleren het alleen. Uiteindelijk hopen we natuurlijk wel dat er iets mee gebeurt.” ■

Duizenden euro's voordeel

Het loont dus bijna altijd om de WOZ-taxatie aan te vechten, mits het bezwaar reëel is. Maar hoeveel geld scheelt dat dan? Een rekenvoorbeeld voor een bv. We gaan uit van een verlaging van de waarde van bedrijfspand van € 650.000 naar € 600.000. Die verlaging werkt door in de vennootschapsbelasting die de bv betaalt. Hierbij is de bodemwaarde van het pand van belang. Bij eigen gebruik ligt die bodemwaarde altijd op de helft van de WOZ-waarde. We gaan uit van een boekwaarde van het pand van € 330.000 (na afschrijvingen uit het verleden).

	Nog af te schrijven	
Boekwaarde	€ 330.000	
Bodemwaarde bij WOZ-waarde van € 650.000	€ 325.000	€ 5.000
Bodemwaarde bij WOZ-waarde van € 600.000	€ 300.000	€ 30.000

Het verschil in afschrijvingsruimte bedraagt dus € 25.000,-. Met een belastingtarief van 25% leidt dit tot een voordeel op de vennootschapsbelasting van € 6.250. Daarnaast leidt verlaging van de WOZ-waarde tot lagere lokale heffingen (OZB-gebruikersheffing, OZB-eigenarenheffing, rioolheffing gebruiker en heffing waterschap). In een stad als Arnhem zou deze besparing in 2011 leiden tot € 297,16.

Voordeel vennootschapsbelasting	€ 6.250
Voordeel lokale heffingen	€ 297,16
Totale voordeel	€ 6.547,16