



Stappenplan WOZ-waarde controleren

✓ | b

Stappenplan WOZ-waarde controleren

Woz-waarde controleren, zo doe je dat!

WOZ-waarde

Er zijn veel vragen als het over de WOZ-waarde gaat. Wat is het precies? Welke belastingen zijn er aan gekoppeld en wat is het verschil met de verkoopwaarde van je woning? Dit leggen we uit in deze whitepaper. Ook zoomen we verder in op de voor- en nadelen van een (te) hoge WOZ-waarde en geven we je een stappenplan hoe je zelf de vastgestelde WOZ-waarde kan controleren.



Inhoudsopgave:

1. Wat is WOZ-waarde?
2. Wie gebruikt de WOZ-waarde?
3. Voordeel hoge WOZ-waarde?
4. Nadelen hoge WOZ-waarde?
5. In 7 stappen zelf je WOZ-waarde controleren.
 - *Begrippenlijst*

Wat is WOZ-waarde?

De **Wet Onroerende Zaken** bepaalt dat de gemeente alle onroerende zaken (WOZ-objecten) ieder jaar moet waarderen naar de waarde op een bepaald tijdstip, de zogenaamde waardepeildatum.

Op basis van deze waarde worden diverse belastingen bepaald. Gemeenten definiëren hier zelf tarieven voor.

Dit is vaak een percentage van de WOZ-waarde. Hoe een belastingvorm zich verhoudt tot de WOZ-waarde lees je verderop.

De gemeente berekent jouw WOZ-waarde niet handmatig, maar maakt gebruik van een geautomatiseerde berekeningstool. Daarbij worden ook referentiepanden gebruikt. Vergelijkbare woningen in jouw wijk -die volgens de gemeente- met jouw woning overeenkomen. De gemeente gebruikt hier altijd de beschikbare gegevens van het jaar daarvoor (waardepeildatum).

Wie gebruikt de WOZ-waarde?

De WOZ-waarde is van invloed op veel belastingen en werkt door in de inkomstenbelasting en zelfs in de erfbelasting.

De WOZ-waarde ligt ten grondslag aan, en wordt gebruikt door:

1. Gemeenten (voor gemeentelijke belastingen)
2. Belastingdienst (inkomstenbelasting, erfbelasting)
3. Waterschap (waterschap -en zuiveringsbelasting)
4. Banken (voor leningen, hypotheekrenten en hypotheekrente)
5. Cultureel Bureau voor Statistiek (CBS)

De WOZ-waarde ligt dus ten grondslag aan veel belastingen. Jouw gemeente, het waterschap en de belastingdienst gebruiken de WOZ-waarde allemaal om de hoogte van belastingen te bepalen.

Gemeentelijke Belastingen:

- Onroerendezaakbelasting eigenaar: OZBE
- Onroerendezaakbelasting eigenaar niet-woning: OZBE2
- Onroerendezaakbelasting gebruiker: OZBG
- Hondenbelasting: HOND
- Rioolheffing eigenaar: RIOE
- Rioolheffing gebruiker: RIOG
- Afvalstoffenheffing: AFV
- Precariobelasting: PREC
- Reclamebelasting: RECL

Andere belastingen zijn: toeristenbelasting, parkeerbelasting en reinigingsheffing. Voor een zwembadkaartje, aanvraagkosten voor bouwvergunning of paspoort worden er 'heffingen' of 'leges' gevraagd. De hoogte van deze belastingen wijzigen elk jaar en worden aan het begin van het kalenderjaar (uiterlijk februari) bekendgemaakt middels een Beschikking Wet waardering onroerende zaken eigenaar: BES.

Belastingdienst

De Belastingdienst beschikt over de WOZ-gegevens van alle gemeenten.

De Belastingdienst gebruikt de WOZ-waarde voor:

- Het eigenwoningforfait;
- De waardering van andere dan eigen woningen in het kader van de vermogensrendementsheffing;
- De schenk- en erfbelasting voor woningen;
- De bepaling van de bijtelling privégebruik woning bij de winst uit onderneming; en
- De beperking van de afschrijving op gebouwen bij de bepaling van de fiscale winst.

Voordelen hoge WOZ-waarde

Natuurlijk zitten er ook voordelen aan een hoge WOZ-waarde:

1. Er wordt wel eens gesuggereerd dat een hoge WOZ-waarde tot een hogere verkoopprijs leidt, maar dat is tegenwoordig niet meer van grote invloed bij het bepalen van een verkoopprijs.
Dit wordt gedaan op basis van een taxatie.
2. Wanneer je koopwoning meer waard is dan de waarde van de hypotheek dan heb je vaak recht op een lagere hypotheekrente. Dat kan schelen in de maandlasten.
3. Een goed gevoel. Maar daar koop je niks voor.

Nadelen hoge WOZ-waarde

Helaas kleven er ook nadelen aan een hoge WOZ-waarde. Zeker omdat het ten grondslag ligt aan zoveel belastingen. Enkele voorbeelden:

1. Het wordt gebruikt als verdeelsleutel voor gemeentelijke belastingen, waterschapsbelasting
2. Heeft effect op hoogte erfenis (door erfbelasting)
3. Effect op schenkbelasting
4. Effect op inkomsten belastingen. Het wordt meegerekend als vermogen en daar betaal je belasting over. Dus hoe hoger de WOZ-waarde van de je woning, hoe meer inkomstenbelasting je betaalt.
5. Je betaalt teveel belasting



Bezwaar maken

Je kan [bezwaar maken](#) tegen de hoogte van de vastgestelde WOZ-waarde. Of je wel of geen bezwaar maakt is ieder voor zich. Het is in ieder geval altijd goed om te controleren of je gemeente alle feiten juist heeft.

Tip! Lees ook het artikel: [20 redenen om bezwaar te maken.](#)

In 7 stappen je WOZ-waarde controleren

Voordat je bezwaar maakt tegen de hoogte van de WOZ-waarde is het prettig om te weten wat je slagingskans op een gegronnd bezwaar is. Vereniging de Vastelastenbond heeft 7 handige stappen op een rij gezet om zelf je WOZ-waarde te controleren.

1. Kadaster gegevens en objectkenmerken controleren

Begin met de feiten en objectkenmerken van jouw woning of pand. Controleer de gegevens die de gemeente heeft gebruikt. Zijn alle kadaster en objectgegevens (gebruiksdoel, bestemming pand, woningtype, bouwjaar pand, woonoppervlakte van jouw woning correct?

2. Taxatieverslag opvragen

Ja kan het taxatieverslag gratis bij jouw gemeente of via mijn.overheid.nl opvragen. In dit taxatieverslag staat de onderbouwing van de WOZ-waarde. Loop deze, middels het stappenplan, goed na. Kloppen er volgens jou een aantal gegevens niet? Dat is een reden om bezwaar te maken.

3. Koopsommenoverzicht opvragen

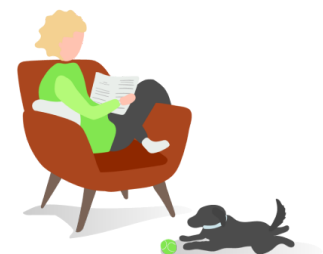
Je kan bij het kadaster ook een koopsommenoverzicht opvragen van alle verkoopprijs van de huizen in een specifieke postcode. Deze cijfers gaan 5 jaar terug. Zo kan je zelf de (beter) vergelijkbare woningen bij uw woning zoeken. Let op: Veel gemeenten brengen hier kosten (paar euro) voor in rekening.

4. Vergelijkbare woningen controleren

Een andere manier om de vergelijkbare woningen te controleren is via het WOZ-waarde loket. Deze gegevens zijn up-to-date. Je kunt de WOZ-waarde van een aantal vergelijkbare woningen bekijken op <https://www.wozwaardeloket.nl/>. Ligt de waarde van jouw woning niet in lijn met vergelijkbare woningen binnen je gemeente? Dat kan een reden zijn om bezwaar te maken.

5. Verbouwingen of achterstallig onderhoud

Is er sprake van achterstallig onderhoud of heb je geen vergunning gekregen om jouw woning te verbeteren? Dan is dit ook van invloed op de WOZ-waarde. Over het algemeen geldt dat de WOZ-waarde lager is bij een 'slecht' onderhouden woning. Een beetje krom is het wel, maar de verkoopwaarde van de woning zal dan lager zijn. Daarom rekent de gemeente ook met een lagere WOZ-waarde.



6. Veranderende omgevingsfactoren

De omgeving is constant in ontwikkeling. Zeker met de verduurzaming van Nederland. Woon je in de buurt van een windmolenpark, UMTS-mast, hoogspanningsmast, spoorlijn, kerncentrale of druk bezochte openbare voorzieningen? Dit wordt gezien als belemmerend en is dus van invloed op de WOZ-waarde. Ook een veelgehoorde reden om bezwaar te maken tegen de WOZ-waarde is verzakking door een laag grondwaterpeil. Gezien de klimaatveranderingen is dit voor veel huiseigenaren een (toekomstig) probleem.



7. Energielabel correct?

Vanaf 2015 is een energielabel verplicht bij de verkoop van uw woning. Ook jouw energielabel is van invloed op de WOZ-waarde. Controleer daarom goed of het energielabel van jouw woning wel correct is. Daarnaast zijn er nog veel gemeenten die worstelen met de omgang van zonnepanelen. Moeten deze wel of niet meegenomen worden bij de waardebepaling? Controleer zelf bij je gemeente welke regels ze hanteren en houdt daar rekening mee.

Meer weten over WOZ-waarde?

We helpen je graag. Je kan ons bellen op 040-7200200
Vastelastebond

Begrippenlijst

Waardepeildatum

De waardepeildatum is de vaste datum waarop de gemeente de waarde van de onroerende zaak heeft vastgesteld. Dat is voor alle gemeenten gelijk. De waardepeildatum voor de WOZ-waarde ligt altijd één jaar in het verleden. Dat betekent dat voor het belastingjaar 2020 de waardepeildatum van 1 januari 2019 geldt.

Eigenwoningforfait

Een fiscale bijtelling op het inkomen. De belastingdienst vindt dat wanneer je een eigen woning hebt, je daarmee een vermogen opbouwt. Je profiteert daarom meer van jouw woning dan iemand die huurt. En vermogen wordt gezien als inkomen waar inkomstenbelasting over betaald moet worden. De hoogte van het bedrag wordt bepaald aan de hand van de waarde van het huis.

OZB of De onroerendezaakbelasting

De gemeentelijke belasting die je betaalt over de waarde van een onroerende zaak. De hoogte van jouw WOZ-waarde ligt ten grondslag aan de hoogte van de OZB. Het OZB-tarief is een percentage van de WOZ-waarde van jouw woning of pand. Jouw gemeente bepaalt zelf de OZB-tarieven.

Wil je bezwaar maken tegen de WOZ-waarde? Dan kun je dat zelf doen of via de Vastelastenbond regelen. Dan heb je er zelf geen omkijken meer naar. Dit kun je aanvragen in de periode begin februari t/m half april. Dat kan via de website: www.vastelastenbond.nl.

Meer weten over WOZ-waarde?

Wij helpen je graag

