

'Bekijk OZB-aanslag kritisch'

ANNE-MARIE ROPS

Het loont de moeite om kritisch te zijn op de OZB-aanslag die onlangs in de brievenbus is gevallen. De bepaling van de WOZ-waarde kan behoorlijk afwijken van de werkelijke waarde.

Is de WOZ-waarde (Waarde Onroerende Zaak) hoger gewaardeerd dan de werkelijke waarde, dan is het gevolg niet alleen een hogere OZB-aanslag. Het leidt ook tot een stijging van de waterschapsbelasting, van het eigen woningforfait en het heeft invloed op de afschrijving van gebouwen.

Al jaren wordt er gewerkt aan een optimalisering van de WOZ-waardebepaling. Toch komen er nog altijd veel fouten voor in WOZ-beschikkingen. Wat maakt het bepalen van de WOZ-waarde van een agrarisch bedrijfsgebouw nu zo moeilijk?

'Geen enkel agrarisch object is gelijk', verklaart beleidsadviseur Taeke Wahle van LTO Noord. 'Ook worden er minder agrarische gebouwen verkocht dan woningen. Zodoende zijn er minder referentiepanden en die bepalen met wat voor waarden wordt gerekend in de agrarische taxatiewijzer.'

Gemeenten bepalen aan de hand van de agrarische taxatiewijzer de WOZ van agrarische bedrijfsgebouwen. LTO Noord is twee jaar geleden met een aantal makelaars en taxateurs aan de slag gegaan om de taxatiewijzer te verbeteren. Onlangs is een verbeteringslag gemaakt in een overleg dat LTO Noord had met de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG), die de taxatiewijzer maakt.

Er is dus een taxatiewijzer, waar de gemeente zich op baseert bij het bepalen van de WOZ-waarde. Wat nu als een ondernemer zich afvraagt of de WOZ-waarde wel klopt?

'Dan is de eerste stap het opvragen van het taxatierapport bij de gemeente', zegt Wahle.



De waarde bepalen van een agrarisch bedrijfsgebouw is moeilijk omdat geen enkel agrarisch object hetzelfde is.

Archieffoto: George Burggraaff

'Vergelijk aansluitend het taxatierapport met de agrarische taxatiewijzer. Daarvoor kan de ondernemer desgewenst een makelaar inschakelen. Aansluitend kan de ondernemer beoordelen of hij een bezwaar wil indienen.'

LIGGING VAN HET BEDRIJF

WOZ-taxateur Johan Vernooij haalt een aantal punten aan die van invloed zijn op de waardering. 'Er kunnen belemmeringen of beperkingen voorkomen die te maken hebben met de ligging van een bedrijf', zegt Vernooij.

'Denk aan wegen, een ganzengebied, een monumentenstatus of een archeologische medebestemming. Maar denk ook aan een situatie waarin er bezwaar is gemaakt tegen het verstrekken van een NB-wetvergunning. Al deze voorbeelden leveren een waardevermindering op, die tot uiting moet komen in de WOZ-waarde. Twijfelt u er aan of dit is meege-

nomen in de WOZ-waarde, laat er dan een deskundige naar kijken.'

Ook de werktuigenvrijstelling vraagt aandacht. Een melkrobot bijvoorbeeld is niet dienstbaar aan het gebouw en valt zodoende onder de werktuigenvrijstellingen daarmee buiten de WOZ-waardering.

In de praktijk komt makelaar Harm Jan Houtman tegen dat bij agrarische bedrijfsgebouwen de gemeentelijke waardering onvoldoende rekening houdt met de feitelijke staat en de mate waarin modernisering is toegepast. Dus met de mate van bruikbaarheid. 'De WOZ-waardering moet daar rekening mee houden', aldus Houtman.

Een lijst met aandachtspunten bij de WOZ-waardering is te vinden op de website van LTO Noord. Daar staat ook over het melden van aardbevingsschade in Groningen.

► www.ltonoord.nl