

OZB-controle kan geld schelen

ARNO DE SNOO

Rond deze tijd valt de OZB-aanslag weer in de bus. De bepaling van de WOZ-waarde kan behoorlijk afwijken van de werkelijke waarde.

‘De bepaling van de WOZ-waarde werkt niet alleen door in de OZB-aanslag’, zegt beleidsadviseur omgevingsbeleid Taeke Wahle van LTO Noord. ‘Een hogere waarde zorgt ook voor een stijging van waterschapsbelasting en eigenwoningforfait en het heeft invloed op de afschrijving van gebouwen.’

Sinds 2007 leidt een te hoge waarde ten opzichte van de boekwaarde tot beperktere afschrijvingsmogelijkheden. Afschrijven mag in veel gevallen tot 50 procent van de WOZ-waarde. Bij een boekwaarde van 400.000 euro en een WOZ-waarde

van 600.000 euro kan tot 300.000 euro worden afgeschreven. Bij een WOZ-waarde van 500.000 euro tot 250.000 euro. Een afschrijvingsbeperking leidt vaak tot een verschuiving van de belastingheffing.

Wahle berekende dat bij een waardeverschil van de WOZ van 100.000 euro de extra kosten, exclusief de afschrijving, kunnen oplopen tot 900 euro per bedrijf. Vooral bij oudere bedrijven kan de werkelijke waarde nog wel eens behoorlijk afwijken van de gestelde WOZ-waarde.

WAARDEBEPALING

Wahle adviseert boeren dan ook om altijd het taxatieverslag op te vragen van de WOZ en deze te laten controleren door een makelaar. Mocht de waardebepaling afwijken van de werkelijke waarde, dan kan er bezwaar

■ Meer lasten

■ Bezwaar maken

worden gemaakt bij de gemeente.

‘De waardebepaling van agrarische objecten is niet eenvoudig’, zegt Wahle. ‘Dit komt omdat geen enkel agrarisch object gelijk is en doordat het aantal verkochte referentiepannen veel lager ligt dan het aantal verkochte woningen.’

De waarde van agrarische objecten wordt sinds enkele jaren bepaald met de agrarische taxatiewijzer. LTO is samen met drie makelaars aan de slag gegaan om de agrarische taxatiewijzer te verbeteren. Dat heeft ertoe geleid dat de taxatiewijzer voor 2013 meer rekening houdt met regionale verschillen.

De meeste taxateurs van de

gemeenten gaan niet de boer op maar gebruiken de taxatiewijzer voor een juiste vaststelling van de WOZ. Voor ondernemers is het daarom belangrijk te letten op de werktuigenvrijstelling. Dit houdt in dat onderdelen die niet dienstbaar zijn aan het gebouw zoals een melkrobot en krachtvoerapparatuur buiten de WOZ-waardering horen te vallen.

Belemmeringen of beperkingen die voortkomen uit de ligging van een bedrijf kunnen leiden tot een correctie van de WOZ-waarde. Ook als gebouwen ouder zijn, minder functioneel of matig onderhouden kan de WOZ-waarde omlaag.

De Vereniging Nederlandse Gemeenten heeft aangegeven opnieuw LTO te betrekken bij de samenstelling van de volgende agrarische taxatiewijzer.