



Advies bij het systematisch verlagen van de WOZ waarde

Beaufort Real Estate heeft een systematische aanpak voor het –namens de gerechtigde– indienen van het bezwaarschrift en het vervolgens verzorgen van de hertaxatie van de vastgestelde WOZ-waarde teneinde deze te verlagen.

Wij verzorgen geheel en integraal de gehele administratieve afhandeling van bezwaar, hertaxatie en uiteindelijk de verlaging van de WOZ-waarde. Het gehele proces wordt dus uit handen genomen.

Voordelen van een lagere WOZ waarde

Een lagere WOZ-waarde verlaagt de vermogensrendementsheffing c.q. levert een VPB voordeel op. Een lagere WOZ-waarde levert een verdere afschrijvingsmogelijkheid op. De waarde tot waarop mag worden afgeschreven (de zogenoemde bodemwaarde), is voor beleggingsgebouwen immers vanaf 1 jan. 2007 vastgesteld op de WOZ-waarde en voor gebouwen in eigen gebruik op de helft daarvan [Wet WAW-VPB 2007].*

- *Voor de fiscale afschrijving worden de grond, opstal en aanhorigheden gezamenlijk gezien als het geheel van een gebouw. De Wet WOZ merkt als één onroerende zaak (WOZ-object) een “(on)gebouwd eigendom aan (of een gedeelte daarvan dat blijkens zijn indeling is bestemd om te worden gebruikt als afzonderlijk geheel)”. Er wordt dus uitgegaan van verschillende begrippen. Meerdere eigendommen of gedeelten daarvan die bij dezelfde belastingplichtige in eigendom en gebruik zijn, kunnen een samenstel vormen.*
- *Een WOZ-beschikking van een WOZ-object kan daardoor verschillende gebouwen voor de fiscale afschrijving bevatten. Wij kunnen per gebouw of perceel voor u vaststellen tot welke bodemwaarde u fiscaal kunt afschrijven.*

Taxatiemethoden van Gemeenten

De zeer eenvoudige comparatieve WOZ-waarderingsystemen die gehanteerd worden door gemeentelijke taxateurs zien nog veel specifieke taxatiegrondslagen over het hoofd. De taxatiemethode(n) die door gemeenten gehanteerd worden zijn immers zeer grootschalig en werken vanuit een statistieke en zeer, zeer globale vergelijkende aanpak, zonder onroerend goed expertise, waardoor de werkelijke lagere waarde van het vastgoed veelal onbekend is in de gemeentelijke vergelijkende databank.

Bovendien worden waarden door de gemeentelijke taxateurs vergeleken en gemiddeld, bij commercieel vastgoed zeer eenvoudig op basis van huurwaarde-kapitalisatie met het BAR, zonder alle gebouwspecifieke taxatie-uitgangspunten per geval te kennen. De huurwaarde en kapitalisatiefactor wordt slechts getoetst aan 3 oppervlakkige steekproeven in de omgeving, á priori zonder vakinhoudelijk onderzoek of specifieke expertise. Een verdere verdieping kent het gemeentelijk waarderingsstelsel niet. Dit globale en eenvoudige waarderingsmodel leidt –zoals duidelijk zal zijn– tot vele te hoge WOZ waarderingswaarden.



Bezwaarschriftprocedure

Om de genoemde bezwaren op te kunnen vangen, mag de belastingplichtige binnen 6 weken na de aanslag bewaar aantekenen. De gemeente verwacht dat de belastingplichtige zelf aangeeft welke specifieke factoren de waarde kunnen verlagen. Wij verzorgen dit bezwaarschrift op volmacht geheel namens de eigenaar, waarna het proces van hertaxatie aanvangt.

Enkele voorbeelden

Procesgebonden installaties

Factoren die bij bedrijfsgebouwen bijvoorbeeld in bezwaar worden meegenomen is de vraag of er sprake is van procesgebonden installaties die niet op zichzelf kunnen worden aangemerkt als gebouwd eigendom.

Voor de fiscale afschrijving geldt een 'werktuigenvrijstelling' uit de WOZ. Indien gebouwonderdelen onder de werktuigenvrijstelling vallen, zoals procesgebonden installaties of voorzieningen, kan de waarde hiervan in mindering gebracht worden op de WOZ-waarde.

Milieu en Ruimtelijk/planologische factoren

Bestemmingswijziging, slechte infrastructuur of bodem- en asbestverontreiniging dient bij de gemeente onder de aandacht gebracht te worden bij WOZ taxaties, omdat dit á priori niet wordt meegenomen in de comparatieve methode van de gemeente. De belastingplichtige dient deze factoren aan te (laten) kaarten. Wij houden in onze hertaxatie hiermede rekening.

Techniek & Functionele staat

Dit betreffen de feitelijke technische gebreken van de onroerende zaak, behoudens normale slijtage en achterstallig onderhoud. Bij de functionele staat valt te denken aan een slechte of gedateerde lay-out, verslechtingen in de branche, oude daken, inflexibiliteit van het gebouw, verouderde bouwfysica of hoge onderhouds- of stookkosten.

Naast het vorenstaande zijn nog vele andere taxatiegrondlagen en waarderingsbeïnvloedende factoren die wij in onze taxatie meewegen in de verlaging van de WOZ-waarde.

Courtage bij afhandeling van bezwaarschrift en taxatie – geen extra kosten

Indien gewenst verzorgen wij het gehele administratieve proces integraal inclusief de taxatie. Wij werken hierbij in onze courtage op basis van een besparingsfee of succesfee. Deze bedraagt 50% van de feitelijke verlaging van de WOZ-belastingaanslag in het jaar volgend op de lagere WOZ-beschikking. De door de gemeente ter beschikking gestelde vergoeding ter zake vervalt hierbij eveneens ter onze gunste.



Beaufort Real Estate |
+31(0)206759999
WTC Tower II
Zuidplein 36 | 1077 XV Amsterdam

www.beaufort-re.com

|
|



