

De WOZ-waarde rukt verder op in de taxatiepraktijk.

De woningmakelaars en -taxateurs hebben zich de afgelopen decennia niet erg druk gemaakt over de gemeentelijke taxaties voor de onroerende zaakbelastingen en de WOZ. Er werd wat lacherig over gedaan en voor € 19 per taxatie kwam geen makelaar achter zijn bureau vandaan. De waardering eens per 4 jaar werkte dan ook niet mee aan een reële actuele waarde.

Die tijden zijn echter veranderd. De overheid heeft in deze periode onder het effectieve toezicht van de Waarderingskamer een geautomatiseerd waarderingssysteem ontwikkeld dat in hoge mate de toets der kritiek kan doorstaan. Inmiddels wordt er jaarlijks gewaardeerd. Natuurlijk, in de naoorlogse homogene bouwstromen werkt het systeem beter dan in de oudere stadwijken of het buitengebied, maar *overall* is het aantal bezwaarschriften aardig geslonken. Ieder jaar worden de expertsystemen meer geperfectioneerd.

Nu het toepassingsgebied van de WOZ zich stilaan uitbreidt over meer belastingsoorten (bijvoorbeeld het successierecht en Box 3 beleggingspanden IB), maar ook verkopers en kopers zich steeds meer laten leiden door de WOZ-waarde, de notaris jou om uitleg vraagt als de verkoopprijs afwijkt van de WOZ-waarde, wordt het hoog tijd de WOZ serieus te nemen.

Sinds 2009 is het WOZ-register een basisregistratie geworden, vergelijkbaar met het Bevolkingsregister en het Kadaster. Deze ontwikkeling zal in een tijdsbestek van 5, 10 of 15 jaar jouw werkveld drastisch veranderen. Een serieuze zaak.

WOZhelpdesk.nl



Mr J. Hoogland oktober 2010



Hoe vergroot je jouw marktaandeel met de WOZ?

Je bent ervan overtuigd dat de WOZ de komende jaren een steeds belangrijker aandeel van jouw vastgoedpraktijk gaat opslokken. Je gaat eens *googelen* op het woord 'WOZ'. Een hele WOZ-industrie verschijnt op het scherm. Waar sta jij? Je wilt jouw cliënten en relaties ook bedienen op het op het gebied van WOZ-gerelateerde vragen en problemen. Het ontbreekt je echter aan tijd om je voldoende in te lezen. Kortom, wat heb je jouw cliënten op dat gebied te bieden? Wij hebben de oplossing voor dat probleem. Abonneer je op onze WOZhelpdesk en maak zeer voordelig gebruik van onze specialistische expertise. Wij helpen je graag je



Hoogland C.S.

Fiscale en juridische adviseurs
Kazernestraat 34
7411 CJ Deventer
Postbus 167
7400 AD Deventer
Telefoon: 0570 610 104
Fax: 0570 610 679
E-mail: info@hooglandcs.nl
www.wozhelpdesk.nl

De WOZ-waarde is o.a.
relevant voor:

Erf- en schenkingsbelasting

Verhuurde woningen Box 3

Afschrijving BOG

Eigenwoning forfait

Waterschapsomslag

Onroerende Zaakbelasting

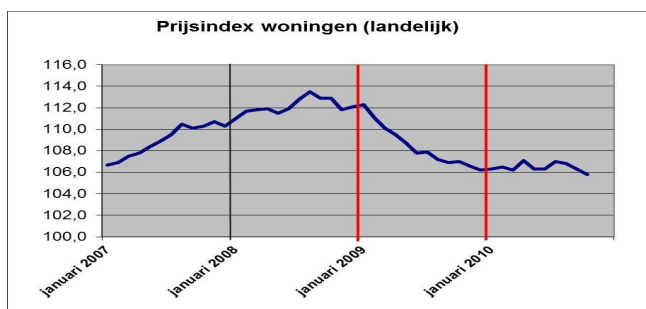
Aan- en verkoopbeslissingen

Hypotheekaanvragen

Melding ongebruikelijke
transacties

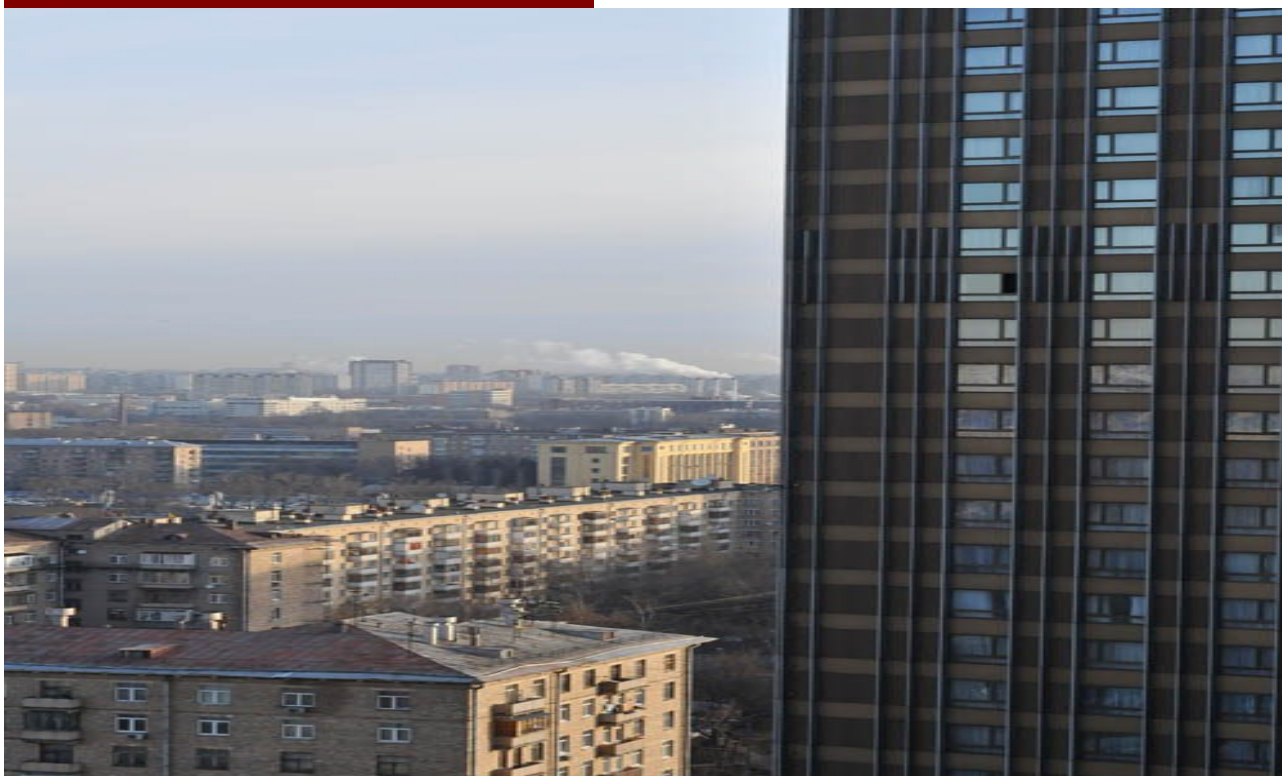
Huidige situatie op de vastgoedmarkt

Als cliëntgericht full-service kantoor wil je je cliënten zo breed mogelijk blijven bedienen. Dat wil zeggen: advies bij aan- en verkoop, taxaties, hypotheken, verzekeringen. De omzet zowel op de transactie- als de taxatiemarkt loopt terug: Er wordt momenteel gemiddeld plm. 40% minder



Bron: Prijsindex bestaande koopwoningen van Kadaster en CBS

verkocht en aangekocht, de vraag- en koopprijzen liggen substantieel lager, de NHG-taxaties moeten voorsnog gecheckt worden bij het NWWI, de banken vragen minder hypotheektaxaties, fiscale minnelijke waarderingen lopen teneinde door de toepassing van de WOZ-waarde.



Hoe haal je winst uit de WOZ?

WOZhelpdesk.nl is een expertdienst van Hoogland C.S. fiscale en juridische adviseurs. Mr J. (Koos) Hoogland is reeds jaren een erkend specialist, docent en auteur op het vakgebied van de WOZ. WOZhelpdesk.nl werkt uitsluitend voor intermediairs. Door de abonnementsstructuur kun je je de komende jaren goedkoop verzekeren van deze specifieke WOZ-deskundigheid. In alle gevallen en op ieder moment.

Stap 1: Je sluit een 1 jarig servicecontract (of een voordelig 3 jarig contract) in een of meerdere categorieën:

A Woningen

(abonnement € 150 per kalenderjaar)

B Midden- en Kleinbedrijf MKB

< € 10.000.000 (winkels, kantoren, praktijkruimten, etc)

(abonnement € 250 per kalenderjaar)

C Bedrijfsmatig onroerend goed BOG

> € 10.000.000 (industrie, logistiek, havengebonden objecten, onderwijs, recreatie, NSW landgoederen, etc)

(abonnement € 500 per kalenderjaar)

Stap 2: Eind februari van ieder jaar verzenden de gemeenten de WOZ-beschikkingen naar jouw cliënten en relaties. Medio februari laat je jouw relaties schriftelijk weten dat je begin maart een spreekuur organiseert waarin zij met hun WOZ-vragen en/of bezwaren bij jou terecht kunt. Zo raken zij vertrouwd met jouw bemoeienis met de WOZ. Actuele thema's in 2011 zijn: hogere tarieven; minder OZB betalen; erfbelasting betalen over de WOZ-waarde bij overlijden; bedrijfspand afschrijven tot de WOZ-waarde; beleggings-panden box 3.

Stap 3: Het servicecontract biedt je de mogelijkheid onbeperkt gebruik te maken van de WOZ-expertise van Hoogland C.S. Je beschikt gratis over alle in te vullen juridisch relevante documenten, je kunt gratis online dossiers invoeren met een unieke termijnbewaking (3x). Juridisch overleg en bijstand vindt telefonisch en/of per e-mail plaats (De eerste 10 telefonische en 10 e-mailcontacten gratis!) Persoonlijke gesprekken worden tegen sterk gereduceerd inkoop tarief berekend. Je bepaalt zelf het verkooptarief. Het gedetailleerde kostenoverzicht vind je op bijgesloten *leaflet*. Kosten van juridische bijstand kunnen in een bezwaar- en/of beroepsprocedure op grond van het Besluit Proceskosten Bestuursrecht worden teruggevorderd.

WOZhelpdesk.nl

Servicecontract

Gratis downloads

Online dossiervorming

Juridische bijstand

Jaarlijks info-seminar

Kwartaal nieuwsbrief

WOZ-alert

powered by

Hoogland C.S.

fiscale en juridische adviseurs o.z.



Wat gaat er zoal mis met WOZ-taxaties?

(i) De wettelijke ficties vereisen een waardering alsof de onroerende zaak op eigen grond staat en leeg verkocht kan worden. Dit leidt bij erfpacht en verhuurde woningen tot uitkomsten die niet in relatie staan tot de waarde in het economisch verkeer. (ii) Daarnaast zorgt de waardepeildatum (voor het belastingjaar 2011 is de peildatum 1 januari 2010) voor veel verwarring. (iii) Het feit dat de woningen niet inpandig worden opgenomen leidt vaak tot onjuiste waardevaststellingen. Dit kan zowel te hoog als ook te laag zijn. Een te lage taxatie is ook een foute taxatie. (iv) Ook wordt onvoldoende rekening gehouden met publiek- en/of privaatrechtelijke belemmeringen als bestemmingsplannen, erfdienstbaarheden, etc. (v) Bodemverontreiniging is ook een factor die een rol kan spelen.

Waar liggen jouw kansen?

Juist op het gebied van jouw lokale kennis en expertise liggen je kansen. Daar kun je de geautomatiseerde waardebepaling verslaan. Dat vereist wel een acceptatie van de WOZ als een maatschappelijk gegeven, waar je in jouw dagelijkse vastgoedpraktijk rekening mee moet houden. Aan ons zal het niet liggen. Wij helpen je graag.

“Nu bepaalt de markt de WOZ-waarde; bepaalt de WOZ straks de marktwaarde?”

Hoogland C.S.