

## **WOZ en OZB**

De meeste Scoutinggroepen beschikken over een clubgebouw. Soms is dit gebouw eigendom van de groep (vereniging of stichting), in andere gevallen wordt het gehuurd van bijvoorbeeld de gemeente of een instelling. In al deze gevallen krijgen de groepen te maken met de Wet Waardering Onroerende Zaken en de Onroerend Zaak Belasting (OZB). In dit infoblad vind je meer informatie over deze twee onderwerpen.

### **De Wet Waardering Onroerende Zaken (wet WOZ)**

Vanaf 1995 geldt een landelijk systeem voor de waardering van onroerende zaken, de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). De gemeenten verrichten de taxaties en verzamelen de relevante gegevens. Zij verstrekken deze gegevens aan de waterschappen en de belastingdienst. De drie partijen gebruiken dezelfde taxaties en dezelfde gegevens voor de heffing van de belastingen waarvoor de waarde in het economische verkeer de heffingsmaatstaf is. De belastingplichtigen krijgen van de gemeente een WOZ-beschikking, waarop de waarde van hun onroerende zaak vermeld staat. Deze waarde is een zorgvuldig, onder toezicht van de Waarderingskamer, vastgestelde waarde. Welke aanslagen volgen is afhankelijk van het object (woning of niet-woning) en afhankelijk van de belanghebbende (eigenaar, gebruiker of eigenaar-bewoner). De gemeente moet met ingang van 1 januari 2005 het aanslagbiljet voor de OZB gelijktijdig versturen met de bekendmaking van de WOZ-waarde (de WOZ-beschikking). Deze komen samen op het aanslagbiljet gemeentelijke belastingen te staan. Het waterschap verstuurt de aanslag zo snel mogelijk, nadat zij de gegevens van de gemeente heeft ontvangen. De belastingdienst gebruikt de WOZ-waarde bij de controle van de aangiften inkomstenbelasting/vermogensbelasting op het punt van de aangegeven waarde van de woning. De gemeente stelt de waarde van een object vast via een beschikking. Deze WOZ-beschikking bevat in ieder geval een aanduiding van de onroerende zaak, de toegekende waarde, de waardepeildatum en het tijdvak waarin de waarde gebruikt wordt.

### **Wat is een onroerende zaak**

Een onroerende zaak bestaat uit de grond en wat daarop is gebouwd. Voorbeelden van onroerende zaken zijn woningen, winkels, kantoren, kerken, clubhuizen. Zaken die tijdelijk ergens zijn geplaatst of in het water liggen, zoals (woon)boten of caravans zijn geen onroerende zaken. Zaken die langere tijd op de grond staan en voorzien zijn van alle nutsvoorzieningen, zoals gas, water licht en riolering zijn wel onroerend. Je moet daarbij denken aan recreatiewoningen of stacaravans op een vaste standplaats.

### **Waardebepaling van de onroerende zaak**

Bij de waardebepaling wordt in eerste instantie uitgegaan van de waarde in het economische verkeer. Deze waarde kan gedefinieerd worden als de prijs die een redelijk handelende verkoper en een redelijk handelende koper na een zorgvuldige voorbereiding overeenkomen bij een veronderstelde verkoop. Niet voor alle soorten onroerende zaken vinden transacties op de markt plaats. Het bepalen van een waarde in het economische verkeer is voor dat soort objecten daarom moeilijk of onmogelijk. In de Wet WOZ is bepaald dat voor niet-woningen de waarde wordt vastgesteld op de gecorrigeerde vervangingswaarde als deze hoger is dan de waarde in het economische verkeer. De gecorrigeerde vervangingswaarde geeft zo goed mogelijk de waarde van een onroerende zaak weer voor de huidige eigenaar/gebruiker en komt in de meeste situaties overeen met de waarde in het economische verkeer.

De Wet WOZ schrijft voor dat alle onroerende zaken in beginsel worden gewaardeerd. In de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ staan de objecten vermeld die niet in aanmerking komen bij de waardebepaling. Voorheen had de gemeente een vrije keuze om bepaalde onroerende zaken niet in aanmerking te laten komen. Het is wel mogelijk dat de gemeente bepaalde onroerende zaken, waarvoor een waardebeschikking is afgegeven, voor de OZB vrijstelt.

### **Taxatie**

De waardebepaling van alle onroerende zaken in Nederland vindt vanaf 2007 jaarlijks plaats. Bij de waardebepaling wordt uitgegaan van het bedrag dat een pand zou kunnen opbrengen op de waardepeildatum 1 januari van het vorige jaar. Een gemeente moet inzicht kunnen geven in de opbouw van de taxatie. Iedereen die een WOZ-beschikking heeft ontvangen, kan de gemeente om een taxatieverslag vragen. Het taxatieverslag van een onroerende zaak bevat, naast de aanduiding van het object en de kadastrale gegevens, enkele kenmerken die van groot belang zijn voor de waardebepaling.

**Bezwaar en beroep** De waarde van een onroerende zaak wordt bij beschikking vastgesteld. Als je van mening bent dat de waarde op een te hoog bedrag is vastgesteld, moet je binnen zes weken na dagtekening van de beschikking/het aanslagbiljet bezwaar maken. Je kunt ook bezwaar maken als je meent dat de beschikking niet voor jou is bestemd of de onroerende zaak niet goed is aangeduid. Je moet het bezwaar motiveren en dus aangeven waarom je het, bijvoorbeeld, niet eens bent met de vastgestelde waarde. Hierbij geldt binnen bepaalde grenzen een 'wettelijk vermoeden' omtrent de juistheid van de WOZ-waarde. Als je bezwaar maakt tegen de WOZ-waarde, wordt deze waarde alleen door de gemeente verlaagd als uit onderzoek blijkt dat de waardeverlaging de wettelijke marge overschrijdt.

### **Onroerende Zaak Belasting**

De gemeenten hanteren de WOZ-waarde voor de heffing van de onroerende-zaakbelastingen. Het tarief wordt vastgesteld door de gemeenteraad en neergelegd in een gemeentelijke verordening. Het uitgangspunt voor de vaststelling van de tarieven is meestal een door de jaren heen ongeveer gelijkblijvende totaalopbrengst. Als door de hertaxatie de gemiddelde waarde enorm is gestegen, zal dit meestal een verlaging van de tarieven tot gevolg hebben.

Er zijn twee soorten Onroerende Zaak Belasting: OZB eigenaren en OZB gebruikers van niet-woningen. Als eigenaar van een niet-woning krijg je dus twee aanslagen, ook voor Scoutingclubhuizen is dit het geval. Ben je huurder van een gebouw waar je groep is gehuisvest, dan krijg je de aanslag voor gebruikers niet-woningen. De OZB wordt geheven van bijna alle onroerende zaken. Voor sommige categorieën onroerende zaken hoeft geen OZB betaald te worden, bijvoorbeeld openbare wegen, bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond en kerken. Daarnaast kan een gemeente zelf categorieën objecten vrijstellen van OZB. Hier ligt een mogelijkheid voor Scoutinggroepen om te proberen voor clubhuizen een lager tarief te krijgen, of zelfs vrijstelling van OZB.

### **Waterschapsomslagen**

De waterschappen gebruiken de WOZ-waarde als heffingsmaatstaf voor de omslag Gebouwd. Deze wordt geheven van de eigenaren van gebouwen. Daarnaast heffen de waterschappen een omslag Ongebouwd, van de eigenaar van ongebouwde eigendommen naar oppervlakte, en een ingezetenenomslag, van alle inwoners, naar een vast bedrag per woonruimte. De waterschappen gebruiken de opbrengst voor de uitoefening van hun waterbeheerstaken: beheer van dijken, gemalen, sluizen, enz. Voorts leggen de waterschappen een verontreinigingsheffing op. Hiermee wordt de zuivering van afvalwater bekostigd.

### **Informatie**

Gemeenten zorgen voor het informeren van de burgers over de WOZ en de OZB. Daarom voegt de gemeente een bijsluiters met informatie bij het aanslag-/beschikkingsbiljet. In de bijsluiters wordt aandacht besteed aan de mogelijkheid tot bezwaar en eventueel beroep. Naast de bijsluiters bij de

WOZ-beschikking geeft de gemeente vaak meer informatie in een speciale belastinggids, in een artikel in het huis-aan-huisblad of op de gemeentewebsite. Het waterschap zal bij het aanslagbiljet voor de omslagheffing informatie geven over de relatie tussen de WOZ-beschikking en de heffingsmaatstaf van het waterschap. Natuurlijk geven ook het aangiftebiljet voor de inkomsten/vermogenbelasting en de bijbehorende toelichting informatie over het gebruik van de WOZ-waarde.

### **Afschrijving bedrijfspand**

Bij het afschrijven op een bedrijfspand moet er volgens de Belastingdienst rekening gehouden worden met de restwaarde. Er mag niet meer worden afgeschreven als de bodemwaarde van het pand is bereikt. Vanaf 2024 is deze bodemwaarde voor alle gebouwen gelijk aan de WOZ-waarde.

### **Meer informatie**

Wet Waardering Onroerende Zaken [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl)

Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ [www.wetten.overheid.nl](http://www.wetten.overheid.nl)

### Links met informatie:

<http://woz.pagina.nl> WOZ informatie

[www.wozinformatie.nl](http://www.wozinformatie.nl) Gemeente

[www.overheid.nl](http://www.overheid.nl)

Ondanks dat Scouting Nederland probeert de infobladen zo up-to-date mogelijk te houden, kan het voorkomen dat er inmiddels nieuwe regelgeving is afgekondigd. De tekst van de geldende wet- en regelgeving is bepalend. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.