

'De WOZ-beschikking wordt steeds belangrijker'

BINNENLAND

19-01-2015 (14:28)



Fiscaal wordt in toenemende mate gebruik gemaakt van de WOZ-waarde van onroerende zaken. De WOZ-waarde is van doorslaggevend belang voor het eigenwoningforfait, de onroerendezaakbelasting (OZB) en box 3. Met ingang van 2013 is de zwaar bekritiseerde verhuurdersheffing aan dit lijstje toegevoegd en naar verwachting zal de WOZ-waarde per 1 juli 2015 ook medebepalend worden voor vaststelling van de maximale huurprijs van niet-geliberaliseerde huurwoningen (sociale huurwoningen) op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS).

Zeker bij verhuur van meerdere sociale huurwoningen kan de hoogte van de WOZ-waarde tegenstrijdigheden opleveren, enerzijds tussen de verhuurderheffing en de maximale huurprijs voortvloeiende uit het WWS, anderzijds tussen verhuurder en huurder.

Op grond van de Wet verhuurderheffing betalen verhuurders die meer dan 10 sociale huurwoningen verhuren in 2015 een verhuurderheffing van 0,449% over de som van de WOZ-waarden van deze huurwoningen onder van 10 keer de gemiddelde WOZ-waarde van deze huurwoningen. Daarbij gaat het om in Nederland gelegen voor verhuur bestemde woningen waarvan de huurprijs in 2015 lager is dan € 710,68 per maand (de in 2015 geldende liberalisatiegrens).

Op de mat

Of een woning daadwerkelijk wordt verhuurd is daarbij niet van belang ook een woning die niet in gebruik is maar wel bestemd is voor de verhuur, wordt meegenomen in de heffingsgrondslag. De verhuurderheffing zal in 2016 verder oplopen tot 0,491% en in 2017 tot 0,536%. Omdat een hogere WOZ-waarde leidt tot een hogere verhuurderheffing, kan het lonen om binnen 6 weken bezwaar te maken tegen de WOZ-beschikking die binnenkort op de mat valt.

Hoewel een hogere WOZ-waarde bij de verhuurderheffing nadelig uitpakt, heeft een hogere WOZ-waarde een voordelig effect op de maximale huurprijs die na wijziging van het WWS zal gelden. Thans ligt namelijk een ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte voor op grond waarvan de WOZ-waarde gemiddeld circa 25% van de maximale huurprijs gaat bepalen. De WOZ-waarde zou meer informatie geven over

consumentenvoorkeuren op individueel woningniveau dan de eerder gehanteerde schaarstepunten en punten voor woonvorm en woonomgeving.

In concreto zal in het nieuwe WWS één punt voor elke € 7.900 aan WOZ-waarde worden toegekend en daarnaast geldt dat punten worden toegekend op basis van de berekening, WOZ-waarde gedeeld door het aantal m² van de huurwoning en dit vervolgens gedeeld door € 120. Van belang daarbij is dat wordt uitgegaan van de meest actuele WOZ-waarde, zodat de WOZ-beschikking met waardepeildatum 1 januari 2015 bepalend is voor de huurverhoging per 1 juli 2015.

Tegenstrijdig belang

Na afschaffing van het gebruikersdeel van de OZB in 2006 hadden huurders – hoewel zij in de Wet WOZ wel als belanghebbende worden aangemerkt – meestal geen belang meer bij de WOZ-beschikking. Dit zal na invoering van het ontwerpbesluit anders worden, omdat de WOZ-waarde medebepalend wordt voor de maximale huurprijs. Hoe dit tegenstrijdig belang van verhuurder en huurder bij de hoogte van de WOZ-waarde in de praktijk uitpakt, zal nog moeten blijken.

Het belang van de WOZ-waarde neemt echter alleen maar toe. Het devies is daarom om de WOZ-beschikking kritisch tegen het licht te houden, na te gaan hoe een en ander uitpakt voor zowel de fiscaliteiten als de vaststelling van de maximale huurprijs, zodat beoordeeld kan worden of het zinvol is om bezwaar te maken tegen de vastgestelde WOZ-waarde.

René Maat en Freek van Altena werken voor RechtStaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs