



**Aan:
Bewoners Lambrasse
Hof van Hagevoort
Wijchen**

Betreft: Toelichting voor bewoners van Lambrasse (Hof van Hagevoort)
die een te hoge WOZ-waarde hebben ontvangen van de gemeente Wijchen.

Wijchen, 9 maart 2010

Beste bewoner van Lambrasse,

De vastgestelde waarde van je huis door de gemeente (WOZ-waarde) lijkt op het eerste gezicht leuk:

“Is mijn woning al zoveel waard? Nou, als ik hem daar voor kan verkopen dan doe ik dat direct!”

De realiteit is echter minder leuk. Daarover lees je in de toelichting bij deze brief. In samenwerking met Joris van Winssen, voorzitter van de VvE Donjon Noord, willen wij je wijzen op de negatieve effecten van een, in dit geval, veel te hoge WOZ-waarde. Daarnaast helpen we jou met deze toelichting bij het indienen van een bezwaarschrift.

Als jouw woning te hoog getaxeerd is door de gemeente Wijchen, heeft dit gevolgen voor jou. De WOZ-waarde wordt gebruikt bij het berekenen van de belasting. Het aanslag-/beschikkingsbiljet waar je WOZ-waarde in is beschreven heb je op 27 februari 2010 ontvangen van de gemeente Wijchen.

In de toelichting bij deze brief lees je

- 1) De negatieve effecten van een te hoge WOZ-waarde
- 2) Wat je moet doen om bezwaar aan te tekenen tegen een te hoge WOZ-waarde

Uiteraard kunnen wij niet garanderen dat, na het indienen van een bezwaarschrift, je nieuwe WOZ-waarde hetzelfde wordt als de prijs die je betaald hebt voor je woning. Je kunt dan ook geen rechten ontlenen aan het gebruiken van de voorbeeldbrief of onze toelichting. Onze inschatting is wel dat de kans groot is dat je, na het indienen van een bezwaarschrift bij een nu te hoge WOZ-waarde, een nieuwe en lagere WOZ-taxatie ontvangt. Dat heeft dan als gevolg dat je minder belasting hoeft te betalen.

Dit onderwerp zal ook besproken worden in de gemeenteraad van Wijchen. Het bespreken in de gemeenteraad zorgt er overigens nog niet voor dat jij niks hoeft te doen. Ons advies is om altijd een bezwaarschrift in te dienen als jij vindt dat je WOZ-waarde te hoog is.

We vertrouwen erop dat de bewonersvereniging Lambrasse je hiermee helpt bij het begrijpen van de WOZ-waarde, de gevolgen van een te hoge WOZ-waarde en het indienen van een bezwaarschrift.

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van de bewonersvereniging Lambrasse

1. De negatieve effecten van een te hoge WOZ-waarde

Zoals beschreven in de brief: het lijkt leuk, zo'n hoge WOZ-waarde, maar het heeft negatieve effecten voor het betalen van belastingen. Hoe hoger de WOZ-waarde, hoe hoger de belastingen die jij moet betalen. In 1.1 lees je het negatieve effect van een te hoge WOZ-waarde op de lokale belasting, in 1.2 lees je het negatieve effect van een te hoge WOZ-waarde op andere belastingen. Als er dus sprake is van een (absurd) hoge taxatie, betaal jij dus (onterecht) teveel belasting.

1.1 Het negatieve effect van een te hoge WOZ-waarde op de lokale belasting

De lokale belasting wordt berekend aan de hand van de vastgestelde WOZ-waarde. De lokale belasting bestaat uit:

- OZB zakelijk recht
- Afvalstoffenheffing
- Rioolheffing gebruik
- Rioolheffing Eigenaren

Zoals je kunt opmaken uit het aanslag-/beschikkingsbiljet, worden 3 van de 4 lokale belastingen vastgesteld op basis van de WOZ-waarde. Alleen de afvalstoffenheffing is hier onafhankelijk van.

Hieronder twee rekenvoorbeelden van het effect van een te hoge WOZ-waarde voor deze lokale belasting:

Rekenvoorbeeld 1
Stel, je hebt je woning gekocht voor €159.000,-
Je woning is door de gemeente Wijchen getaxeerd op €245.000,-
Het verschil tussen deze bedragen heeft dan als gevolg dat je:
€116,12 teveel betaalt aan lokale belasting in 2010
Dit rekenvoorbeeld gaat ervan uit dat je alleen al in 2010 € 116,12 minder aan belasting gaat betalen als
<ul style="list-style-type: none">- je een bezwaarschrift opstelt en opstuurt- je bezwaar gehonoreerd wordt- je nieuwe WOZ waarde gelijk is aan de prijs die je betaald hebt voor de woning
(voor een specificatie zie bijlage 1)

Rekenvoorbeeld 2
Stel, je hebt je woning gekocht voor €190.000,-
Je huis is door de gemeente Wijchen getaxeerd op €334.000,-
Het verschil tussen deze bedragen heeft dan als gevolg dat je:
€194,43 teveel betaalt aan lokale belasting in 2010
Dit rekenvoorbeeld gaat ervan uit dat je alleen al in 2010 € 194,43 minder aan belasting gaat betalen als
<ul style="list-style-type: none">- je een bezwaarschrift opstelt en opstuurt- je bezwaar gehonoreerd wordt- je nieuwe WOZ waarde gelijk is aan de prijs die je betaald hebt voor de woning
(voor een specificatie zie bijlage 1)

1.2 Het negatieve effect van een te hoge WOZ-waarde op andere belastingen

In de voorbeelden op de vorige pagina is alleen rekening gehouden met de lokale belasting, zoals je hebt ontvangen op 27 februari 2010. Dat levert al een behoorlijk verschil op.

Naast het negatieve effect op de lokale belasting, heeft een te hoge WOZ-waarde **ook een negatief effect op andere belastingen**. De WOZ-waarde wordt namelijk gebruikt bij het vaststellen van twee andere belastingen:

Een WOZ-waarde wordt, indien onherroepelijk vastgesteld, ook gebruikt bij je:

- Inkomstenbelasting (Eigen woningforfait, zie www.belastingdienst.nl)
- Waterschapsbelasting (Waterschapsbelasting Rivierenland, zie www.bsr.nl)

Hieronder vind je bij dezelfde rekenvoorbeelden het effect op de andere belastingen:

Rekenvoorbeeld 1

Stel, je hebt je woning gekocht voor **€159.000,-**

Je woning is door de gemeente Wijchen getaxeerd op **€245.000,-**

Het verschil tussen deze bedragen heeft dan als gevolg dat je:

€116,12 teveel betaalt aan lokale belasting in 2010
€227,04 teveel betaalt aan inkomstenbelasting in 2010
€26,39 teveel betaalt aan waterschapsbelasting in 2010

In totaal betaal je dan ongeveer €369,- teveel aan belastingen!!!

Dit rekenvoorbeeld gaat ervan uit dat je alleen al in 2010 ongeveer €369,- minder aan belasting gaat betalen als

- je een bezwaarschrift opstelt en verstuurt
- je bezwaar gehonoreerd wordt
- je nieuwe WOZ waarde gelijk is aan de prijs die je betaald hebt voor de woning

Rekenvoorbeeld 2

Stel, je hebt je woning gekocht voor **€190.000,-**

Je woning is door de gemeente Wijchen getaxeerd op **€334.000,-**

Het verschil tussen deze bedragen heeft dan als gevolg dat je:

€194,43 teveel betaalt aan lokale belasting in 2010
€380,16 teveel betaalt aan inkomstenbelasting in 2010
€44,18 teveel betaalt aan waterschapsbelasting in 2010

In totaal betaal je dan ongeveer €618,- teveel aan belastingen!!!

Dit rekenvoorbeeld gaat ervan uit dat je alleen al in 2010 ongeveer €618,- minder aan belasting gaat betalen als

- je een bezwaarschrift opstelt en verstuurt
- je bezwaar gehonoreerd wordt
- je nieuwe WOZ waarde gelijk is aan de prijs die je betaald hebt voor de woning

De exacte effecten van de rekenvoorbeelden zijn alleen vast te stellen met je inkomensgegevens. De beschreven rekenvoorbeelden zijn daar niet op gebaseerd, maar zijn geschatte rekenvoorbeelden. Wil je een exacte berekening maken, neem dan contact op met de belastingdienst:
www.belastingdienst.nl

Het mag duidelijk zijn: een veel te hoge WOZ-waarde levert enorme financiële nadelen voor je op. Als dit voor jou dus van toepassing is, lees dan in onderdeel 2 hoe je bezwaar kunt aantekenen tegen de belastingaanslag waarin je WOZ-waarde is vastgesteld.

2. Wat je moet doen om bezwaar aan te tekenen tegen een te hoge WOZ-waarde

In de Belastinggids 2010 van de gemeente Wijchen staat beschreven wat je moet doen om bezwaar aan te tekenen tegen het aanslag-/beschikkingsbiljet.

De belastinggids 2010 is toegestuurd bij het aanslag-/beschikkingsbiljet op 27 februari 2010.

In zijn algemeenheid geldt: houd je aan de beschrijvingen die in de belastinggids 2010 staan.

Dit gedeelte van de toelichting is toegespitst op de situatie in Lambrasse (Hof van Hagevoort).

2.1 Bekijk je aanslag-/beschikkingsbiljet van 27 februari 2010

Bekijk het aanslag-/beschikkingsbiljet en kijk naar de vastgestelde waarde. Is dit bedrag veel hoger dan het bedrag dat je betaald hebt voor de woning? Zo ja, dan heeft het zeker zin om bezwaar aan te tekenen. Als dit bedrag niet verschilt is ons advies om geen bezwaar aan te tekenen (zie ook de belastinggids 2010, pagina 8). Als dit bedrag wel aanzienlijk verschilt is het raadzaam om bezwaar aan te tekenen (eventueel met behulp van de voorbeeldbrief)

2.2 Bekijk de taxatie die voor jouw woning geldt

Zie pagina 7 van de Belastinggids 2010. Je taxatierapport is ook te downloaden met je DigiD.

2.2 Maak gebruik van de beschikbare voorbeeldbrief

Met behulp van de voorbeeldbrief kun je je eigen bezwaarschrift opstellen. De voorbeeldbrief is te vinden op www.lambrasse.nl. Daarnaast zal de voorbeeldbrief bij iedereen in de Hof van Hagevoort worden bezorgd in de brievenbus. Mocht je geen gebruik maken van een computer en/of printer, dan kun je het ook handmatig doen. Vul dan alleen de stippelijntjes in en streep eventueel een argument door welke niet geldt voor jouw woning.

2.3 Bepaal welke argumenten ook voor jouw woning gelden

In de voorbeeldbrief vind je argumenten die over het algemeen gelden voor de woningen die nu te hoog zijn getaxeerd door de gemeente Wijchen. Als je belangrijke, aanvullende argumenten weet die voor jouw woning van toepassing zijn, voeg dit dan toe aan de voorbeeldbrief. Het is en blijft een voorbeeldbrief. Je kunt dus aan de voorbeeldbrief geen rechten ontleen.

2.4 Bezwaar binnen de termijn versturen!

Het bezwaarschrift moet binnen 6 weken na dagtekening op het aanslagbiljet verstuurd worden naar de gemeente Beuningen. Vanaf 1.1.2010 worden de belastingwerkzaamheden van de gemeente Wijchen namelijk uitgevoerd in het gemeentehuis van Beuningen. Dat staat overigens ook vermeld in de Belastinggids 2010 van de gemeente, die iedereen bij de aanslag heeft ontvangen. Zie ook www.wijchen.nl bij het nieuwsbericht van 27 februari 2010.

2.5 Controleer je bezwaarschrift

Controleer na het opstellen of je bezwaarschrift:

- volledig is met argumenten
- de juiste cijfers bevat
- de juiste postcode en het juiste huisnummer bevat
- ondertekend is met vermelding van je naam
- een datum van verzending bevat

2.6 Verstuur je bezwaarschrift

Verstuur je bezwaarschrift per post aan:

Gemeente Beuningen
t.a.v. de heffingsambtenaar W.O.Z. van de gemeente Wijchen
Postbus 14
6640 AA Beuningen

2.7 Bezwaar ingediend? Toch moet je betalen!

Het indienen van een bezwaarschrift betekent niet dat je tevens uitstel van betaling krijgt van de gemeente. Hoe vervelend en onterecht de te hoge rekening ook is, hij zal (eventueel in termijnen) betaald moeten worden. Als het lastig voor je is om dit (in een keer) te betalen, neem dan contact op met het team belastingen (zie belastinggids 2010). Als je bezwaarschrift gegrond is en tot vermindering van de aanslag leidt, dan stort de gemeente Wijchen het teveel betaalde bedrag automatisch terug (inclusief rente).

2.8 Wat moet ik doen als ik vragen heb?

Bij het telefonisch informatiecentrum van de gemeente Beuningen kan iedereen desgewenst meer informatie krijgen via telefoonnummer 024- 6780962.

Je moet er wel vanuit gaan dat je daar allerlei technische details te horen krijgt over de, al dan niet correcte, uitvoering van de vastgestelde waarde. De medewerkers van de gemeente zullen nooit een uitspraak doen over "of de hoogte van de WOZ-waarde terecht of onterecht is". Het standaard antwoord is dat je, als je jouw WOZ-waarde te hoog vindt, bezwaar moet aantekenen.

Gebruik bij onduidelijkheden in ieder geval de Belastinggids 2010 van de gemeente of kijk op www.wijchen.nl onder het kopje "Belastingloket" om meer informatie te krijgen.

Voor vragen over de inkomstenbelasting neem je contact op met de belastingdienst: www.belastingdienst.nl

Voor vragen over de waterschapsbelasting neem je contact op met het Waterschap Rivierenland www.bsr.nl

Als je lid bent van Vereniging Eigen Huis, dan kun je daar ook vragen stellen over de WOZ www.veh.nl

Bijlage 1: Welke consequenties heeft de WOZ taxatie in Lambrasse : 5 voorbeelden

	Waarde woning	OZB Zakelijk recht	Afvalstoffen- heffing	Rioolheffing gebruik	Rioolheffing Eigenaren	Totaal	Teveel aan lokale belasting Per jaar
Voorbeeld 1							
Getaxeerde WOZ	€ 245.000	210,36	211,72	53,75	66,69	542,52	
Gekocht voor	€ 159.000	136,52	211,72	34,88	43,28	426,40	
Verschil		73,84	0,00	18,87	23,41		€116,12
Voorbeeld 2							
Getaxeerde WOZ	€ 334.000	286,78	211,72	73,27	90,91	662,69	
Gekocht voor	€ 190.000	163,14	211,72	41,68	51,72	468,26	
Verschil		123,64	0,00	31,59	39,20		€194,43
Voorbeeld 3							
Getaxeerde WOZ	€ 327.000	280,77	211,72	71,74	89,01	653,24	
Gekocht voor	€ 190.000	163,14	211,72	41,68	51,72	468,26	
Verschil		117,63	0,00	30,06	37,29		€184,98
Voorbeeld 4							
Getaxeerde WOZ	€ 248.000	212,94	211,72	54,41	67,50	546,57	
Gekocht voor	€ 155.000	133,09	211,72	34,00	42,19	421,00	
Verschil		79,85	0,00	20,40	25,31		€125,57
Voorbeeld 5							
Getaxeerde WOZ	€ 240.000	206,07	211,72	52,65	65,33	535,77	
Gekocht voor	€ 155.000	133,09	211,72	34,00	42,19	421,00	
Verschil		72,98	0,00	18,65	23,14		€114,77

De voorbeelden zijn exclusief de invloed van de WOZ-waarde op je inkomstenbelasting en waterschapsheffing