

WOZ-waarde te hoog? Toch nog bezwaar maken?

De gemeente stelt jaarlijks de WOZ-waarde van uw eigen woning bij beschikking vast. Als u vindt dat de waarde van uw woning te hoog is vastgesteld, dan moet u binnen zes weken na de dagtekening bezwaar maken. Deze termijn is voor de laatste WOZ-beschikking van 2015 inmiddels verstreken, maar mogelijk dat u een nieuwe kans kunt benutten!



Mr. F.G.P.A. (Fer) Verbeek FB
Vennot bij Rühl Haegens Molenaar

De WOZ-waarde wordt niet alleen gebruikt voor het vaststellen van de onroerendezaakbelasting en de gemeentelijke heffingen, maar ook voor het eigenwoningforfait in de inkomstenbelasting én de waardering van die woning voor de schenk- en erfbelasting. Het is dus belangrijk dat de juiste waarde wordt vastgesteld en in ieder geval géén te hoge waarde!

De WOZ-beschikking wordt gestuurd naar de 'genothebende': degene die het genot heeft van de onroerende zaak op grond van eigendom of bijvoorbeeld een huurrecht. Als er meerdere personen zijn die het genot hebben van de onroerende zaak, dan mag de gemeente de beschikking naar één van hen sturen. Deze persoon is dan ook gebonden aan de bezwaartermijn.

De Hoge Raad biedt een herkansing

Onlangs heeft de Hoge Raad echter mogelijkheden geschapen om via een omweg toch nog op een later moment (tijdig) bezwaar te kunnen aantekenen.

In het arrest ging het om man en vrouw, die gehuwd waren in gemeenschap van goederen. De beschikking was gestuurd aan de man. Deze had geen bezwaar gemaakt tegen de

beschikking. Ruim een jaar later vraagt de vrouw aan de gemeente om een zogenoemde medebelanghebbende-beschikking af te geven. (Dat is een nieuwe beschikking die afgegeven wordt aan een ander dan aan wie de WOZ-beschikking is verstuurd.) De gemeente heeft dat verzoek afgewezen, maar volgens de Hoge Raad ten onrechte en dus moet de gemeente een nieuwe beschikking afgeven. Tegen deze beschikking kan dan weer (tijdig) bezwaar worden gemaakt. De mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen is in dit geval dus met ruim een jaar verlengd!

Indien de WOZ-beschikking voor de medebelanghebbende wordt verlaagd, dan geldt deze lagere waarde ook voor u!

Wie kan een medebelanghebbende-beschikking aanvragen?

Wettelijk gezien is dat degene die belang heeft bij de vastgestelde waarde met betrekking tot de heffing van belasting. Dat kan daarom in ieder geval de mede-eigenaar zijn, bijvoorbeeld uw partner of echtgenoot. Ook al heeft u alleen de eigendom van de woning, dan ontstaat voor uw partner toch mede-eigenaarschap als er sprake is van gemeenschap van goederen. De Hoge Raad heeft beslist dat het niet

van belang is óf de partner al dan niet op de hoogte is of zou kunnen zijn van de eerste beschikking.

Ook een erfgenaam kan medebelanghebbende zijn. Dat is aan de orde als de WOZ-waarde van invloed is op de van hem te heffen belasting. Dit is het geval als tot de erfenis een woning behoort. Dat geldt zelfs als de erfgenaam (het kind) niet de woning zelf erft, maar een overbedelingsvordering krijgt op de langstlevende van de ouders. Een dergelijke vordering kan ontstaan op grond van een testament of bij toepassing van het wettelijke erfrecht.

U bent ook medebelanghebbende als u een woning hebt gekocht, waarbij de WOZ-beschikking nog is afgegeven aan de oude eigenaar.

Dé TIP:

Bent u het niet eens met een WOZ-beschikking, maar bent u te laat voor bezwaar? Een medebelanghebbende kan zorgen voor een herkansing! ■

■ Voor meer informatie:
info@rhmweb.nl | www.rhmweb.nl