

De meest gestelde vragen over de WOZ-beschikking

Waarom ontvang ik een WOZ-beschikking?

De gemeente heeft voor alle onroerende zaken binnen de gemeente de waarde naar de prijspeildatum van 1 januari 2003 vastgesteld. Deze waarde is in 2005 door middel van een WOZ-beschikking bekend gemaakt. De Wet WOZ verplicht de gemeente ook in 2006 de vastgestelde waarde door middel van een WOZ-beschikking opnieuw bekend te maken. Als er in de loop van 2005 bijzondere aanpassingen aan uw onroerende zaak zijn aangebracht kan de waarde voor 2006 zijn aangepast.

Waar wordt deze waardevaststelling voor gebruikt?

De vastgestelde waarde wordt door de gemeente gebruikt voor de heffing van de OZB, door de Belastingdienst voor de vaststelling van het 'eigenwoning forfait' en door het Waterschap voor de heffing 'omslag gebouwd'.

Hoe lang blijft deze waarde geldig?

De waarde zoals deze is vastgesteld naar de prijspeildatum van 1 januari 2003 blijft in principe geldig voor de belastingjaren 2005 en 2006. Alleen als er bijzondere aanpassingen aan uw onroerende zaak worden aangebracht kan tussentijds de waarde wijzigen. Als deze waardewijziging groter is dan 5% van de oorspronkelijk vastgestelde waarde, met een minimum van € 11.345 dan zal de waarde aangepast worden met ingang van 2006.

Is bij de waardevaststelling rekening gehouden met vliegtuiglawaai?

De waardevaststelling is in belangrijke mate gebaseerd op gerealiseerde verkoopprijzen. Bij deze verkoopprijzen spelen de plaatselijke omstandigheden i.c. het vliegtuiglawaai een rol. De gerealiseerde verkoopprijzen geven daarmee de marktwaarde aan van woningen die in een bepaald gebied liggen.

Is de waarde van mijn woning ook vastgesteld naar het waardepeil van 1 januari 2003 als mijn woning pas in 2003, 2004 of 2005 is opgeleverd?

Ja, alle waarden zijn bepaald naar dezelfde waardepeildatum, namelijk 1 januari 2003. Dit betekent dat de waarde van uw woning is vastgesteld naar de omstandigheid alsof deze ook reeds op 1 januari 2003 al bestond.

Waarom ontvang ik een WOZ-beschikking voor een woning die nog in aanbouw is?

Op grond van de Wet WOZ is de gemeente verplicht om de waarde vast te stellen van de op 1 januari van het belastingjaar nog niet voltooide nieuwbouw. De waarde wordt dan vastgesteld op basis van de waarde van de grond plus de waarde van de op 1 januari reeds gerealiseerde bouw. U heeft daarom ook een WOZ-beschikking ontvangen. De vastgestelde waarde wordt door de gemeente gebruikt voor de heffing van de OZB. Per belastingjaar wordt beoordeeld in hoeverre de bouw is gevorderd (het zogenaamde 'percentage gereed') en wordt daarmee bij de nieuwe waardevaststelling rekening gehouden. Bij een navolgende aanslag OZB zal deze aangepaste waarde ook als heffingsgrondslag gebruikt worden. U ontvangt dan ook een bijgestelde WOZ-beschikking.

Waarom is de waarde van mijn nieuwbouwwoning hoger vastgesteld dan de door mij betaalde koopprijs?

Bij de eerste waardebeoordeling van een recent gerealiseerde nieuwbouwwoning kan meestal nog niet een vergelijking plaatsvinden met verkoopcijfers. Dit wordt veroorzaakt doordat nog niet veel vergelijkbare woningen zijn doorverkocht. De waarde naar de peildatum van 1 januari 2003 is dan als volgt berekend:

- bij vrije vestiging is de vrij-op-naam-prijs onder meer vermeerderd met de betaalde bouwrente en de kosten van meerwerk tijdens de bouw. Dit bedrag wordt met voor de gemeente geldende indexcijfers herleidt tot het prijsniveau van 1 januari 2003 en vervolgens vermeerderd met de kosten van aanvullende werkzaamheden na de oplevering;
- bij een maatschappelijk gebonden eigendom is de vrij-op-naam-prijs lager vastgesteld als gevolg van overheidsregelingen zoals bijvoorbeeld subsidiëring van de grondprijs. Bij het vaststellen van de WOZ-waarde worden deze effecten gecorrigeerd waardoor aansluiting wordt gevonden bij de marktwaarde. Vervolgens vindt de berekening plaats conform het voorgaande;
- bij individuele nieuwbouw wordt een vergelijkbare indexering toegepast. Hierbij worden de werkelijke totale bouwkosten geïndexeerd en vindt de berekening conform het voorgaande plaats;
- bij huurwoningen wordt aangesloten bij de vastgestelde waarde van vergelijkbare koopwoningen waarbij eventuele verschillen, bijvoorbeeld op afwerkingniveau, worden gecorrigeerd.