

## WOZ AANSLAG: VEEL FINANCIËEL VOORDEEL TE BEHALEN BIJ VERLAGING WOZ-WAARDE !!!

- . verlaging inkomensbelasting
- . verlaging onroerend zaak belasting
- . verlaging vennootschapsbelasting
- . verlaging successierechten en andere belastingen en heffingen

### WAT KAN EEN GEGROND WOZ BEZWAAR AAN FINANCIËEL VOORDEEL OPLEVEREN:

Rekenvoorbeelden jaarlijks financieel voordeel bij 52% schaal inkomstenbelasting:

| WOZ OBJECT:  | Jaarlijks financieel voordeel: | éénmalige kosten 2011: |
|--|--------------------------------|------------------------|
| Woning met woz waarde van €380.000 en verlaging van €65.000 n.a.v. bezwaar:  | €242,-                         | € 158,-                |
| Woning met woz waarde van €650.000 en verlaging van €125.000 n.a.v. bezwaar:   | €464,-                         | € 263,-                |
| Woning met woz waarde van €1.900.000 en verlaging van €300.000 n.a.v. bezwaar:<br><i>voordeel oplopend vanwege loslaten maximum forfait en progressief tarief VANAF 2016:</i>  | €1.514,-<br>€3.922,-           | € 800,-                |
| Bedrijf met woz waarde van €2.200.000 en verlaging van €300.000 n.a.v. bezwaar:<br>extra voordeel:<br>. t.g.v. extra afschrijvingsruimte van €100.000: <b>€ 25.000 verlaging</b><br>vennootschapsbelasting (25% belastingdruk)<br>. verlaging waterschapsbelasting, rioolrecht, energie-aansluitingskosten | €1.218,-                       | € 950,-                |

### TAXATIEBURO DEN BOSCH BIEDT U EEN UNIEK AANBOD:

#### VOOR EEN TARIEF VAN 50% VAN DE KOSTEN VAN EEN NORMALE TAXATIE REALISEREN WIJ:

- . *een gratis controle van uw WOZ-waarde*
- . *bezwaarschrift en afronding van de gehele bezwaarprocedure*
- . *een taxatiebezoek met rapport (indien bezwaar wordt gemaakt)*
- . *gratis beroep bij de rechtbank (indien relevant; uitsluitend griffiekosten)*

*Het tarief is 1/2000<sup>e</sup> van de getaxeerde waarde met een minimumbedrag voor:*

- *woningen: € 100,- inclusief btw en alle gebruikelijke leges*
- *Mkb bedrijven, winkels en kantoren: € 250,- inclusief alle gebruikelijke leges, exclusief btw.*

#### VOOR ZO'N LAAG BEDRAG EEN TAXATIE PLUS DE GEHELE BEZWAAR/BEROEPS PROCEDURE, HOE KAN DIT ?

De wet regelt dat de gemeente tegemoet moet komen aan de kosten ten gevolge van deskundige hulp en proces, indien een woz-bezwaar/beroep gegrond wordt verklaard. Deze vergoeding dekt voor 50% de financiering van de deskundige hulp van Taxatieburo Den Bosch. Indien het bezwaar niet wordt gewonnen is dit inkomensrisico voor rekening van Taxatie Den Bosch. U heeft dus uitsluitend bovengenoemde kosten.

#### WANNEER KUNT U VAN DEZE AANBIEDING GEBRUIK MAKEN ?:

**U kunt met name een beroep doen op gratis controle van uw woz-waarde, bezwaar en beroep, indien:**

- . uw woning/bedrijf binnen ca. 15 kilometer van Den Bosch is gelegen,
- . de woz-waarde beduidend hoger is dan 10 keer de jaarhuur van uw bedrijf,
- . de recente aan- of verkoop van uw woning/bedrijf beduidend lager is dan de WOZ waarde,
- . u denkt dat u uw bedrijf/woning niet voor de WOZ-waarde zou kunnen verkopen omdat dit een te hoge waarde zou zijn,
- . er sprake is van aanzienlijk achterstallig onderhoud.

#### AANVRAGEN GRATIS CONTROLE OP UW WOZ BESCHIKKING:

Bel naar de heer A. Jordans registertaxateur en WOZ specialist Taxatieburo Den Bosch: **073 6892160**

of stuur een e mail voorzien van uw telefoonnummers en het adres(sen) van uw WOZ OBJECT door hieronder te klikken op:

[E-mail: Taxatieburo Den Bosch aanvraag/info gratis woz-controle](#)

## UITWERKING INDICATIEVE REKENVOORBEELDEN EFFECTEN WOZ BEZWAAR

(aan deze voorbeelden kunnen geen rechten ontleend worden, tariefswijzigingen en veranderingen ten gevolge van veranderende wetgeving voorbehouden)

### REKENVOORBEELD 1: Twee onder één kap woning, WOZ-waarde €380.000

Waardeverlaging n.a.v. bezwaar: €65.000

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>WOZ-waarde</b>                           | <b>€ 380.000</b> |
| *Tarief OZB is percentage van de Woz-waarde | 0,0852%*         |
| Hypotheekschuld                             | € 350.000        |
| Hypotheekrente                              | 5%               |
| Schaal inkomstenbelasting                   | 52%              |
| <b>WOZ-waarde na bezwaar</b>                | <b>€ 315.000</b> |
| Eigenwoning forfait percentage              | 0,55%            |

\*tarief gemeente Den Bosch 2011, belastingjaar 2010 bij volledige eigendom en gebruik

#### Gemeentelijke belastingen

|                                 |              |                       |
|---------------------------------|--------------|-----------------------|
| Aanslag bedrag OZB voor bezwaar | € 324        | (€ 380.000 * 0,0852%) |
| Aanslag bedrag OZB na bezwaar   | <u>€ 268</u> | (€ 315.000 * 0,0852%) |
| <b>Uw voordeel</b>              | <b>€ 56</b>  |                       |

#### Inkomsten belasting

|                                  |                |                           |
|----------------------------------|----------------|---------------------------|
| Hypotheekrente per jaar          | € 17.500       |                           |
| Eigenwoning Forfait voor bezwaar | € 2.090        | (€ 380.000 * 0,55%)       |
| Eigenwoning Forfait na bezwaar   | <u>€ 1.733</u> | (€ 315.000 * 0,55%)       |
| <b>Uw voordeel</b>               | <b>€ 186</b>   | <b>bij 52% IB-schaal.</b> |

#### Inschatting van uw totale financiële voordeel bij dit voorbeeld:

##### Over 2010:

|   |                 |
|---|-----------------|
| Totaal voordeel belastingen:                  | €242,-          |
| Kosten taxatie + bezwaarprocedure (éénmalig): | <u>€158 -/-</u> |
| <b>Totaal financieel voordeel al in 2010:</b> | <b>€ 84,-</b>   |

**Alle volgende jaren een *jaarlijks* financieel voordeel van ca.: €242 !**

Indien bezwaar niet wordt gewonnen dan zijn er kosten: €158,-.

### REKENVOORBEELD 2: Vrijstaande woning, WOZ-waarde €650.000

Waardeverlaging n.a.v. bezwaar: €125.000,-

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>WOZ-waarde</b>                           | <b>€ 650.000</b> |
| *Tarief OZB is percentage van de Woz-waarde | 0,0852%*         |
| Hypotheekschuld                             | € 550.000        |
| Hypotheekrente                              | 5%               |
| Schaal inkomstenbelasting                   | 52%              |
| <b>WOZ-waarde na bezwaar</b>                | <b>€ 525.000</b> |
| Eigenwoning forfait percentage              | 0,55%            |

\*tarief gemeente Den Bosch 2009 bij volledige eigendom en gebruik

#### Gemeentelijke belastingen

|                                 |              |                       |
|---------------------------------|--------------|-----------------------|
| Aanslag bedrag OZB voor bezwaar | € 554        | (€ 650.000 * 0,0852%) |
| Aanslag bedrag OZB na bezwaar   | <u>€ 447</u> | (€ 525.000 * 0,0852%) |
| <b>Uw voordeel</b>              | <b>€ 107</b> |                       |

#### Inkomsten belasting

|                                  |          |                     |
|----------------------------------|----------|---------------------|
| Hypotheekrente per jaar          | € 27.500 |                     |
| Eigenwoning Forfait voor bezwaar | € 3.575  | (€ 650.000 * 0,55%) |

|                                |                |                           |
|--------------------------------|----------------|---------------------------|
| Eigenwoning Forfait na bezwaar | € <u>2.888</u> | (€ 525.000 * 0,55%)       |
| <b>Uw voordeel</b>             | € <b>357</b>   | <b>bij 52% IB-schaal.</b> |

#### Inschatting van uw totale financiële voordeel bij dit voorbeeld:

##### Over 2010:

|   |               |
|---|---------------|
| Totaal voordeel belastingen:                  | €464,-        |
| Kosten taxatie + bezwaarprocedure (éénmalig): | €263 -/-      |
| <b>Totaal financieel voordeel al in 2010:</b> | <b>€201,-</b> |

**Alle volgende jaren een jaarlijks financieel voordeel van ca.: €464 !**

Indien bezwaar niet wordt gewonnen dan zijn er kosten: €263,-.

#### REKENVOORBEELD 3: Villa, WOZ-waarde €1.900.000,-

Waardeverlaging n.a.v. bezwaar: €300.000,-

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>WOZ-waarde</b>                           | <b>€ 1.900.000</b> |
| *Tarief OZB is percentage van de Woz-waarde | 0,0852%*           |
| Hypotheekschuld                             | € 1.500.000        |
| Hypotheekrente                              | 5%                 |
| Hypotheekrente per jaar                     | € 75.000           |
| Schaal inkomstenbelasting                   | 52%                |
| <b>WOZ-waarde na bezwaar</b>                | <b>€ 1.600.000</b> |
| Eigenwoning forfait percentage              | 0,55%              |

\*tarief gemeente Den Bosch 2010 bij volledige eigendom en gebruik

#### Gemeentelijke belastingen

|                                 |               |                         |
|---------------------------------|---------------|-------------------------|
| Aanslag bedrag OZB voor bezwaar | € 1619        | (€ 1.900.000 * 0,0852%) |
| Aanslag bedrag OZB na bezwaar   | € <u>1363</u> | (€ 1.600.000 * 0,0852%) |
| <b>Uw voordeel</b>              | € <b>256</b>  |                         |

#### Inkomsten belasting tot € 1.000.000

|                                  |                |                           |
|----------------------------------|----------------|---------------------------|
| Eigenwoning Forfait voor bezwaar | € 5.500        | (€ 1.000.000 * 0,55%)     |
| Eigenwoning Forfait na bezwaar   | € <u>5.500</u> | (€ 1.000.000 * 0,55%)     |
| <b>Uw voordeel</b>               | € <b>0</b>     | <b>bij 52% IB-schaal.</b> |

#### \* Inkomsten belasting vanaf €1.000.000\*

|                                  |                |                           |
|----------------------------------|----------------|---------------------------|
| Eigenwoning Forfait voor bezwaar | € 7.263        | (€ 900.000 * 0,807%)      |
| Eigenwoning Forfait na bezwaar   | € <u>4.842</u> | (€ 600.000 * 0,807%)      |
| <b>Uw voordeel</b>               | € <b>1.259</b> | <b>bij 52% IB-schaal.</b> |

#### Inschatting van uw totale financiële voordeel bij dit voorbeeld:

##### Over 2010:

|   |                |
|---|----------------|
| Totaal voordeel belastingen:                  | €1514,-        |
| Kosten taxatie + bezwaarprocedure (éénmalig): | € 800 -/-      |
| <b>Totaal financieel voordeel al in 2010:</b> | <b>€ 714,-</b> |

\* Als gevolg van het vervallen van het maximum eigen woningforfait en het progressieve tarief vanaf één miljoen euro woz-waarde, zit hier het financieel voordeel. Dit voordeel wordt de komende jaren alleen nog maar groter omdat het tarief van het eigen woningforfait stapsgewijs wordt verhoogt tot 2,35% in 2016;

#### Financieel voordeel vanaf 2016 (laatste verhoging eigen woningforfait)

**€300.000 x 2,35% (52% IB-schaal) + O.Z.B. voordeel: = €3.922 !!!**

Indien bezwaar niet wordt gewonnen dan zijn er kosten: € 800,-

#### REKENVOORBEELD 4: Bedrijf, woz-waarde € 2.200.000

Waardeverlaging n.a.v. bezwaar: € 300.000

U heeft een gebouw dat op 1 januari 2010 inclusief ondergrond nog een fiscale boekwaarde heeft van € 1.050.000. De woz-waarde volgens de beschikking 2009 (peildatum 1 januari 2010) bedraagt

**€2.200.000.** Op grond van de fiscale wetgeving kunt u effectief afschrijven totdat de fiscale boekwaarde € 1.100.000 bedraagt.

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| <b>Woz waarde</b>          | <b>€ 2.200.000</b> |
| 50% woz                    | € 1.100.000        |
| Fiscale boekwaarde         | € 1.050.000        |
| <b>Afschrijvingsruimte</b> | <b>€ 0</b>         |

**Hierbij bestaat geen afschrijvingsmogelijkheid !!**

Stel nu echter dat de woz-waarde van uw onroerende zaak te hoog is gewaardeerd en dat in werkelijkheid **€ 1.900.000** (n.a.v. woz taxatie) zou dienen te bedragen.

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| <b>Woz waarde</b>          | <b>€ 1.900.000</b> |
| <b>50% woz</b>             | <b>€ 950.000</b>   |
| <b>Fiscale boekwaarde</b>  | <b>€ 1.050.000</b> |
| <b>Afschrijvingsruimte</b> | <b>€ 100.000</b>   |

**Deze verlaging resulteert in een extra afschrijvingsmogelijkheid van € 100.000**

**Inschatting van uw totale financiële voordeel naar aanleiding van deze verlaging:**

**Over 2010:**

Voordeel ozb. belasting (€ 300.000 x 0,406% tarief gemeente  
Den Bosch 2010 bij 100% eigenaar en gebruiker) : €1218,-  
Kosten taxatie + bezwaarprocedure excl btw (éénmalig): € 950 -/-  
**OZB voordeel al in 2010: € 268,-**

**Alle volgende jaren een *jaarlijks* financieel voordeel t.a.v. de OZB van ca.: €1218,- !**

**Daarnaast is er het financiële voordeel ingevolge van:**

- extra afschrijvingsruimte van €100.000, dit betekent bij een tarief van 25%:  
**€ 25.000 verlaging van de vennootschapsbelasting !!**
- verlaging waterschapsbelasting, rioolrecht, energie-aansluitingskosten

Indien bezwaar niet wordt gewonnen dan zijn er kosten: €950,- exclusief btw.

## **WERKWIJZE WOZ BEZWAAR EN BEROEP**

**NIEUWE WETGEVING MAAKT HET NU NOG EENS EXTRA BELANGRIJK OM BEZWAAR TE MAKEN BIJ:**

**\* Woningen vanaf 1 miljoen euro: *Maximum eigenwoning forfait vervalt***

Verhoging van het eigenwoning forfait in zeven gelijke stappen vanaf 2010 tot en met 2016, dus van 0,55% (2009) naar 2,35% (2016)! Dit betekent vanaf 2009 een fors toenemende verhoging van de te betalen inkomstenbelasting !.

**\* Bedrijfsmatig onroerend goed: *Afschrijvingsbeperking***

De afschrijving op uw onroerende zaken is bij eigen gebruik fiscaal aftrekbaar tot 50% van de woz-waarde, bij onroerend goed niet in eigen gebruik (bijvoorbeeld verhuur) is de afschrijving beperkt tot 100% van de woz-waarde.

**\* Erfrecht**

Vanaf 1 januari 2010 is de WOZ-waarde van de aan u nagelaten woning grondslag voor het te betalen bedrag aan erfbelasting.

## **WERKWIJZE DIENSTVERLENING BEZWAAR WOZ BESCHIKKING TAXATIEBURO DEN BOSCH:**

- Op uw verzoek wordt de juistheid van de woz aanslag gratis gecontroleerd. Pas daarna wordt bepaald of een bezwaar zinvol is:
- Wij stellen een bezwaarschrift op vergezeld van:
  - uw machtiging,
  - de aanvraag voor de kostenvergoeding en
  - het door ons gemaakte taxatierapport
- Bij een eventuele hoorzitting zal Taxatieburo Den Bosch aanwezig zijn
- Indien het bezwaarschrift door de gemeente wordt afgewezen worden u geen extra kosten in rekening gebracht. Wij gaan dan voor u in beroep bij de rechtbank, tenzij het bezwaar van de gemeente terecht is afgewezen. U betaalt dan uitsluitend griffiekosten (€41), het bedrijfsrisico is voor onze rekening.
- Indien het bezwaarschrift door de gemeente gegrond wordt verklaard, worden u ook geen extra kosten in rekening gebracht. De financiële tegemoetkoming vanuit de wet dekt grotendeels onze kosten in bezwaar en beroep.