

Bij bedrijven, verenigingen en particuliere vastgoedbezitters valt in deze periode de OZB-aanslag weer in de brievenbus. Voor ondernemers is het raadzaam dit jaar extra kritisch naar de beschikking te kijken. En dan vooral naar de WOZ-waarde van hun (bedrijfs)pand. In de eerste plaats omdat de WOZ-waarde door gemeenten structureel te hoog wordt vastgesteld. Bovendien is er een nieuwe wet van kracht die de afschrijving op bedrijfsgebouwen enorm beperkt. En in beide gevallen kan het eigenaren veel geld kosten.

# Onjuiste WOZ-waarde kan ondernemers veel geld kosten

Om deze nieuwe wet, de gevolgen voor ondernemers en de complexe WOZ-materie eens helder te duiden, bracht De Hattrick een bezoek aan VLOK Consultancy in Groningen. Een absolute specialist op dit gebied met veel kennis en ervaring. Daarnaast begeleidt het bedrijf ondernemers en particulieren bij bezwaar- en beroepsprocedures via de website [bezwaarwozwaarde.nl](http://bezwaarwozwaarde.nl) tegen de door gemeenten vastgestelde WOZ-waarden, als ook bij regelingen voor bewoners van het aardbevingsgebied.

## Goede adres

VLOK Consultancy staat onder leiding van Annette en Angelina Schokker in samenwerking met makelaar en taxateur John Schokker. "Meer ervaring kun je eigenlijk niet bij elkaar hebben," lacht John. "Wij kennen de noordelijke markt van binnen en buiten, beschikken over ruime ervaring in het voeren van WOZ-bezwaarprocedures en zijn daarin zeer succesvol. Dus als je iets over WOZ-waarde wilt weten, ben je hier inderdaad aan het goede adres."

## Hoe zit het ook alweer

Om de WOZ-materie te duiden, starten we bij de basis. Het gaat hierbij niet allemaal om de OZB, dat staat voor Onroerende Zaak Belasting. Deze belasting wordt door gemeenten geheven van eigenaren en gebruikers van onroerende zaken. De hoogte van de OZB wordt gebaseerd op de vastgestelde marktwaarde van het

pand. In gemeentelijk jargon: de Waardering Onroerende Zaken (WOZ).

"Feitelijk geldt de rekenformule: hoe hoger de WOZ-waarde, hoe hoger de OZB en de daaraan gekoppelde overige belastingen," legt John uit. "Goed om te weten is namelijk dat diverse overheidsinstellingen de WOZ-waarde gebruiken als basis voor hun heffingen en belastingen. Denk aan de waterschapsbelasting, schenk- en erfbelasting en compensatie voor waardevermindering door aardbevingen. En ook dan gaat het om serieuze bedragen. Zowel voor particuliere bezitters als ondernemers."







### Rekenmodellen

Relevant is dat de WOZ-waarde wordt vastgesteld door de gemeente. Dit vaak op basis van geautomatiseerde rekenmodellen die uitgaan van de inhoud, ligging en oppervlaktegegevens van het object waarbij 'vergelijkbare' panden in de omgeving als referentie gelden. "Dat lijkt heel efficiënt, maar is bepaald niet ideaal," meent John. "Als er in dezelfde straat exact dezelfde huizen staan, is het een werkbare methode. Maar als de één een dakkapel heeft en bij de ander is sprake van achterstallig onderhoud, wordt het natuurlijk al een ander verhaal."

Bij bedrijfsgebouwen gaat de 'vergelijkingsvlieger' zeker niet op. De oppervlakte en indeling van bedrijfspand A kan immers volledig anders geoutilleerd zijn dan de huisvesting van de buurman. "Bovendien wijkt de markt van bedrijfsmatig vastgoed nogal af van de vraag- en aanbodontwikkelingen op de woningmarkt. En ook daar voorzien de rekenmodellen niet in."

### Bezwaar

Hieruit blijkt al dat de door gemeenten vastgestelde WOZ-waarde vaak niet juist is, met te hoge belastingaanlagen tot gevolg. "In veel gevallen is het dan ook verstandig om bezwaar te maken," benadrukt John. "De kans op een succesvol bezwaar is overigens behoorlijk groot. In de afgelopen jaren is

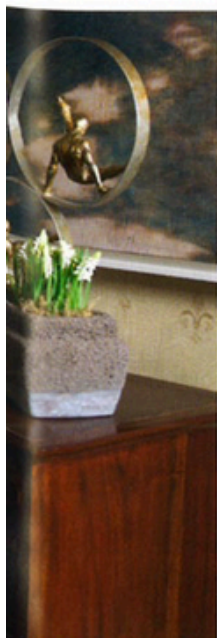
in Nederland bijna de helft van de klachten en bezwaren tegen de WOZ-waarde toegekend."

In Groningen ligt dat percentage nog beduidend hoger. Niet in de laatste plaats door de dienstverlening van Vlok Consultancy. "In ruim 80-90% van de door ons ingediende bezwaren tegen de WOZ-waarde, werd het bezwaar toegekend," verduidelijkt Annette Schokker. "Op het gebied van bedrijfsmatig vastgoed liggen de percentages nog hoger. Daarmee besparen wij onze klanten echt serieus geld."

### Verskil maken

Het uitzonderlijke hoge percentage is te danken aan een aantal factoren. "Dat is in de eerste plaats kennis en ervaring," zegt Annette. "Wij zijn heel goed thuis in de noordelijke vastgoedmarkt, we kennen de regelgeving én kijken niet alleen naar statische gegevens. Waar de gemeente uitgaat van rekenmodellen, taxeren wij daadwerkelijk op locatie. Dat maakt al een groot verschil."

"Daarnaast maken wij gebruik van een uniek en zelf ontwikkeld softwaresysteem via bezwaarwozwaarde.nl en beschikken over een enorm netwerk van onafhankelijke experts. Al die zaken worden heel zorgvuldig op elkaar afgestemd en gebundeld in een goed onderbouwd rapport waarmee wij het verschil maken voor onze klanten. En dat zie je terug in onze successcijfers."





### Toegankelijk

Bij deze dienstverlening treedt VLOK Consultancy niet alleen op als bezwaar- of procedurevoerder; het kantoor bewaakt ook het gehele traject en begeleidt en ondersteunt vastgoedbezitters in alle opzichten.

"Bezwaar maken is een ingewikkeld proces en daarom proberen wij onze klanten volledig te ontzorgen en het zo gemakkelijk mogelijk te maken," zegt Annette. "Dat begint al bij de aanmelding. Via [www.bezwaarwozwaarde.nl](http://www.bezwaarwozwaarde.nl) kun je heel eenvoudig een waardescan invullen en vervolgens helpen wij bij het opstellen en indienen van het WOZ-bewaar. Daarbij maken wij alle stappen inzichtelijk via een beveiligde account zodat je via de website en je eigen digitale dossier alle ontwikkelingen kunt volgen."

"Dat kost je helemaal niets. En als een bezwaar gegrond wordt verklaard, betaal je eveneens niets. Het is namelijk wettelijk vastgelegd dat bij toegekende bezwaren de gemeente de kosten van procedure en expertise dient te dragen. Bezwaar maken tegen een onjuiste WOZ-waarde is voor iedereen dus toegankelijk. Of het nu gaat om particulier bezwaar, zakelijk bezwaar of WOZ-waarde in het bevestigingsgebied."

## 'Het kan je duizenden euro's per jaar besparen'

### Ondernemers

Met het 'zakelijk bezwaar' stipt John een belangrijk punt aan. Zoals gezegd wordt de WOZ-waarde van bedrijfspanden door gemeenten structureel te hoog vastgesteld, met te hoge belastingaanslagen tot gevolg. Extra relevant is dat er per 1 januari een nieuwe wet van kracht is die de afschrijving op bedrijfsgebouwen enorm beperkt. Dit maakt dat een ondernemer nóg alerter moet zijn op de beoordeling van de WOZ-taxatie. Want iedere euro WOZ-waarde minder leidt namelijk niet alleen tot een lagere OZB-aanslag, maar ook tot een groter afschrijvingspotentieel.

"Ondernemers moeten daar echt bewust van zijn," waarschuwt John. "Het zit wat ingewikkeld in elkaar, maar waar het op neerkomt is dat het Kabinet een maatregel heeft bedacht om de verlaging van de vennootschapsbelasting te compenseren. Deze 'Haagse truc' bepaalt dat aan DGA's die eigenaar en gebruiker zijn van een bedrijfspand een afschrijvingsbeperking wordt opgelegd."

"Tot vorig jaar mochten ondernemers 50% van de WOZ-waarde van hun bedrijfspand afschrijven in de jaarrekening. Stel dat je een bedrijfspand hebt met een WOZ-waarde van 400.000 euro, dan mocht je dus 2 ton afschrijven over de levensduur van het pand. Dat mag per 1 januari niet meer. Ondernemers betalen hierdoor meer



vennootschaps- of inkomstenbelasting en als de WOZ-waarde onjuist en te hoog is vastgesteld, scheelt dat al snel een paar duizend euro per jaar."

### Advies

Gelet op de impact van deze maatregel geeft John ondernemers dan ook het advies heel kritisch naar de gemeentelijke WOZ-beschikking te kijken, een waardescan via [bezwaarwozwaarde.nl](http://bezwaarwozwaarde.nl) te doen en juist dit jaar bezwaar te maken. "Wij helpen ondernemers daar graag bij en dit geldt vanzelfsprekend ook voor de sponsorrelaties van FC Groningen."

"Vandaar dat wij voornemens zijn om binnenkort in de Skybox de Helden van FC Groningen een voorlichtings- en adviesbijeenkomst over dit onderwerp te beleggen. Daarnaast kunnen mensen altijd contact met ons opnemen. Wij staan hen graag te woord voor advies en hulp om belastinggeld te besparen."

"Kijk, iedereen moet belasting betalen, daar is ook niks mis mee. Overheden en gemeenten doen met de opbrengst goede dingen die de maatschappij en de leefomgeving verbeteren. Maar de hoogte van die belastingen, zoals de OZB, inkomsten-, erf- en vennootschapsbelasting, moeten wel gebaseerd op de juiste cijfers en waarden. En als dat niet het geval is, staan wij klaar om bedrijven, verenigingen en particuliere vastgoedbezitters te helpen en voor hen echt het verschil te maken."