

WOZ

CONSULTANTS

Taxateurs :: Juristen :: Bouwkundigen



WONINGCORPORATIE & WOZ-WAARDE

Waarom meer betalen als het minder kan?



“Woningcorporaties betalen vaak tienduizenden
teveel aan (gemeentelijke)

Woningcorporatie en WOZ-waarde

De WOZ-waarde is voor woningcorporaties een essentieel gegeven in de bedrijfsvoering. Deze wordt gebruikt als grondslag voor de aanslag onroerendezaakbelasting en bij sommige gemeenten ook voor de rioolheffing. De WOZ-waarde is voor u nog belangrijker in het kader van de vennootschapsbelasting. Hierin staat beschreven dat elk object boekhoudkundig slechts mag worden afgeschreven tot de WOZ-waarde.

Naast de financiële en fiscale gevolgen van de door de gemeente vastgestelde WOZ-waarde is deze, indien juist uitgevoerd, een goed middel om de waarde van uw areaal jaarlijks nauwlettend te volgen. In de huidige markt waarin de waardeontwikkeling van onroerend goed door veel facetten sterk onder druk staat, is de WOZ-waarde hiervoor een belangrijk middel.

Uit ervaringscijfers blijkt dat gemiddeld 15% van het corporatiebezit is overgewaardeerd. Deze overwaardering is veelal het gevolg van het ontbreken van goede referentieverkopen voor bepaalde bouwstromen. In wijken en buurten die grotendeels bestaan uit corporatiebezit gaat het vaak fout. Ook speelt mee dat door de diverse gemeenten onvoldoende rekening wordt gehouden met de onderhoudstoestand en het luxeniveau van de woningen.

Een lagere en correcte WOZ-waarde kan u al snel tienduizenden of zelfs honderdduizenden euro's belastingvoordeel per jaar opleveren en een goed waardebeeld van uw areaal geven. WOZ-Consultants is gespecialiseerd in het verlagen van WOZ-waarden in vooroverleg, bezwaar-, beroep- en hoger beroepprocedures.

Contact met WOZ-Consultants

Voor meer informatie over onze dienstverlening of reeds geboekte resultaten bij andere woningcorporaties kunt u contact opnemen met één van onze accountmanagers via info@wozconsultants.nl of op 026-4721076.

nden euro's
(jke) belastingen."

Vooroverleg met de gemeente

Naast de gebruikelijke behandeling in bezwaarfase adviseren wij altijd om, indien de gemeente daarvoor openstaat, reeds voor de aanslagoplegging met hen in contact te treden en overeenstemming te bereiken over de vast te stellen WOZ-waarden.

WOZ-Consultants zal dan namens u dit proces begeleiden en stelt een vaststellingsovereenkomst op waarin alle gemaakte afspraken en verlaagde WOZ-waarden worden vastgelegd. Met dit traject beogen we behandeling in bezwaarfase te voorkomen.

Voor de behandeling in een vooroverlegfase stelt WOZ-Consultants taxateurs en juristen beschikbaar tegen een uurtarief van € 80,- excl. BTW.

Behandeling in de bezwaarfase

Na ontvangst van de aanslagen gemeentelijke belastingen dienen wij binnen 6 weken na dagtekening van de aanslag een gemotiveerd bezwaarschrift in met het verzoek om nadere gegevens ter behandeling van het dossier te verstrekken. De werkzaamheden die WOZ-Consultants voor u verricht, bestaan uit hoofdzaak uit:

1. Matchen administratieve gegevens van de woningcorporatie met de gegevens van de gemeente;
2. Splitsen in bouwstromen en controleren objectkenmerken;
3. Controleren WOZ-waarden en afbakenen onjuist gewaardeerde bouwstromen;
4. Taxeren en rekenkundig onderbouwen van de door de gemeente onjuist gewaardeerde bouwstromen;
5. Schrijven bezwaarschriften per bouwstroom en indien noodzakelijk verschijnen ter hoorzitting bij de gemeente;
6. Controle uitspraak op bezwaar;
7. Terugkoppeling dossier.

Als opdrachtgever krijgt u online toegang tot uw dossier waarmee u volledig inzage heeft op de opdracht ziende stukken en de voortgang van de behandeling.

Kostenvergoeding in bezwaarfase

Indien u dit wenst, kan WOZ-Consultants bij de behandeling van uw dossier namens u verzoeken om een proceskostenvergoeding. Als gevolg van dit verzoek is de gemeente verplicht om via de vaste spelregels die zijn opgenomen in het Besluit proceskostenvergoeding bestuursrecht, de kosten voor de behandeling van uw bezwaarschrift te vergoeden. Voor de objecten waarvan de WOZ-waarde wordt verlaagd, worden hiermee de kosten van uw dossier grotendeels vergoed. Onze ervaring is dat deze vergoeding uiteindelijk vaak ruim meer dan 50% van de totale projectprijs bedraagt.

Doorlooptijd van de behandeling in bezwaarfase

Gelet het grote aantal objecten en de zorgvuldigheid waarmee WOZ-Consultants te werk gaat, betreft de doorlooptijd van de behandeling in bezwaarfase gemiddeld 4 tot 6 maanden.

Kosten in bezwaarfase

De kosten voor een eerste volledige screening en behandeling van uw areaal kunt u aflezen uit onderstaande tabel. Bij de behandeling van navolgende belastingjaren daalt het tarief met 50%.

Aantal objecten	Prijs per object	Projectprijs	Uren ondersteuning*
1.000	€ 4,00	€ 4.000,00	62
2.000	€ 3,80	€ 7.600,00	117
3.000	€ 3,60	€ 10.800,00	166
4.000	€ 3,40	€ 13.600,00	209
5.000	€ 3,20	€ 16.000,00	246
6.000	€ 3,00	€ 18.000,00	277
7.000	€ 2,80	€ 19.600,00	302
8.000	€ 2,60	€ 20.800,00	320
9.000	€ 2,40	€ 21.760,00	332
10.000	€ 2,20	€ 22.000,00	338
12.000	€ 2,10	€ 25.200,00	388
14.000	€ 2,00	€ 28.000,00	431
16.000	€ 1,90	€ 30.400,00	468
18.000	€ 1,80	€ 32.400,00	498
20.000	€ 1,70	€ 34.000,00	523
>20.000		Maatwerk	

* Binnen de overeengekomen projectprijs krijgt u van WOZ-Consultants een vast aantal uren ondersteuning welke voldoende is om de screening en behandeling van uw areaal zorgvuldig uit te voeren. WOZ-Consultants werkt uitsluitend met gediplomeerde WOZ-taxateurs.

Inhuur van WOZ-taxateurs of juridische bijstand

Behandelt u liever zelf het WOZ-bezwaar, dan kunt u altijd bij WOZ-Consultants aanvullende juridische- of taxatietechnische bijstand inhuren voor bezwaar-, beroep- en hogerberoepprocedures. Losse inhuur is mogelijk vanaf tenminste acht uur.

Heeft u vaker kleine opdrachten of vakinhoudelijke vragen, overweegt u dan om een WOZ-strippenkaart af te nemen van 20 uur ad. € 1400,- exclusief BTW. Daarmee kunt u dan ook met kleinere opdrachten en al u vragen bij ons terecht. Het saldo op de strippenkaart is voor u online inzichtelijk.

Verstrekken opdracht

Voor meer informatie over onze dienstverlening of het verstrekken van een opdracht kunt u contact opnemen met één van onze accountmanagers via info@wozconsultants.nl of 026-4721076.

Naast hetgeen beschreven in deze brochure zijn er veel meer zaken van belang als het gaat om de belastingheffing aan woningcorporaties. Hiervoor verwijzen wij u graag naar onze website. U kunt natuurlijk ook altijd gebruik maken van onze klantenservice, telefonisch bereikbaar op werkdagen van 9:00 tot 17:30 uur.

Hoewel de uiterste zorg is besteed aan de inhoud van deze brochure, aanvaardt WOZ-Consultants geen aansprakelijkheid voor onvolledigheid of onjuistheid, noch voor de gevolgen daarvan.

Contact

∴ WOZ-Consultants	E : info@wozconsultants.nl
∴ Ressenerebroek 22 B	W : www.wozconsultants.nl
∴ 6666 MR Heteren	T : 026-4721076

