|  |
| --- |
| AANTEKENEN |
| Gemeente X |
| Afdeling Belastingen |
| Postbus X |
| XX te XX |

|  |  |
| --- | --- |
| Betreft: | Datum: |
| Bezwaarschrift Aanslagbiljet gemeentelijke belastingen/heffingen /WOZ-beschikking ten name van XX, adres XX | 2015 |

Geachte heffingsambtenaar van de gemeente X,

Hierbij maak ik bezwaar tegen de opgelegde aanslag gemeentelijke belastingen 2015 c.q. de WOZ-beschikking 2015 met waardepeildatum 1 januari 2014, dagtekening d.d. XX 2015, aanslagnummer XX.

De aanslag bestaat volgens uw administratie uit de/het volgende WOZ-object(en), namelijk:

* X (adres en nummer) , WOZ objectnummer X, grondslag X (waarde op aanslag)
* X (adres en nummer) , WOZ objectnummer X, grondslag X (waarde op aanslag)
* X (adres en nummer) , WOZ objectnummer X, grondslag X (waarde op aanslag)

Bij de waardering van de afzonderlijke objectdelen is aansluiting gezocht bij de “landelijke taxatiewijzer agrarische gebouwen”. Deze taxatiewijzer gaat uit van de landelijke prijsstellingen welke op basis van verkoopcijfers en stichtingskosten in combinatie met afschrijving worden samengevat in een tabel met kengetallen.

Ik kan mij hiermee niet verenigen. De waarde op de peildatum is naar mening lager dan de vastgestelde waarde(n) . Mijn bezwaar richt zich op de navolgende onderdelen:

* Er is bij de waardebepaling onvoldoende rekening gehouden met ligging, bouwkundige staat en onderhoud van het gebouw/de gebouwen.
* Er is bij de waardebepaling uitgegaan van foutieve gegevens zoals bouwjaren, oppervlakten, bouwaard e.d.
* X

Ik verzoek de waarde(n) opnieuw en lager vast te stellen.

Mocht u niet voldoen aan dit bezwaar wilt u mij dan in de gelegenheid stellen om gehoord te worden.

Tevens verzoek ik u om een vergoeding van de kosten overeenkomstig artikel 7.15 van de Algemene Wet Bestuursrecht. Dit in verband met het aantrekken van externe adviseur.

Hoogachtend,

Naam

Adres

Telefoon

Email

# Toelichting bezwaar WOZ

**Wat is de WOZ-beschikking?**

Jaarlijks bepaalt de gemeente de waarde van uw onroerende zaken volgens de Wet onroerende zaken. Deze WOZ-waarde vermeldt de gemeente op de WOZ-beschikking die u jaarlijks van de gemeente ontvangt. De WOZ-waarde geldt voor één jaar en wordt gebruikt om te bepalen hoeveel onroerende-zaakbelasting en waterschapslasten u moet betalen. De WOZ-waarde is bepalend voor o.a.:

* eigen woningforfait, inkomstenbelasting
* afschrijvingsmogelijkheden van bedrijfsmatig vastgoed, inkomstenbelasting en Vennootschapsbelasting
* vermogensvaststelling bij erfrecht en schenking, successiewet
* overige heffingen: waterschapsbelasting, rioolheffing

## **Waarde bepalen**

Zorg dat u goed geïnformeerd bent over de waarde van uw onroerende zaken. **Vraag gratis het taxatierapport op bij uw gemeente. U kunt dit rapport ook downloaden van de website van uw gemeente**. Hierin staan de panden die zijn gebruikt voor het bepalen van de waarde van uw onroerende zaken. Via het Kadaster kunt u tegen een geringe vergoeding de verkoopprijzen opvragen van huizen die bij u in de buurt rond de waardepeildatum (deze datum vermeldt de gemeente in de beschikking) zijn verkocht. Informatie over de waardebepaling door de gemeente treft u aan op de website [WOZ-informatie](http://www.wozinformatie.nl/public/nieuwsarchief/?cID=101&year=2012&page=1).

**Maak bezwaar**

Als u het niet eens bent met de waarde van uw onroerende zaken op de WOZ-beschikking, kunt u bezwaar maken bij de gemeente. Doe dit binnen zes weken na dagtekening van de WOZ-beschikking. Geef aan waarom u het niet eens bent met de WOZ-beschikking. Waardedrukkende factoren zijn bijvoorbeeld achterstallig onderhoud, de aanwezigheid van verontreinigde grond, uitzicht op hoogspanningsmasten of het ontbreken van een eigen opgang. Zorg dat u het bezwaar zo goed mogelijk onderbouwt.

## **Meer tijd nodig? Pro-forma bezwaarschrift**

Heeft u meer tijd nodig? Stuur dan binnen zes weken een pro-forma bezwaarschrift. Geef daarin aan dat u bezwaar wil maken tegen de WOZ-beschikking en dat u wat meer tijd nodig heeft voor de onderbouwing van uw bezwaren. U krijgt doorgaans van de gemeente een paar weken uitstel om uw bezwaar te onderbouwen.

## **Uitspraak gemeente op uw bezwaar**

De gemeente moet in principe een uitspraak doen in het jaar dat u bezwaar maakt. Deze periode mag eventueel verlengd worden met vier weken. Heeft u daarna nog niks gehoord of is uw bezwaar afgewezen? Dan kan een vervolgstap naar de rechter verstandig zijn. U moet dit binnen zes weken na dagtekening van de afwijzing van uw bezwaar doen. Het is dan wel raadzaam om een van onze juristente raadplegen.

## **Aangetekend versturenBerbeeVastgoedAdvies adviseert u de brief aangetekend te verzenden. U kunt dan bewijzen dat de brief is verzonden.**

**Ten slotte: heeft u rechtshulp nodig?**

**Neem contact op met BerbeeVastgoedAdvies**