



DE ONAFWENDBAREN KOMEN ER WEER AAN! DOOR WILLIE AMBERGEN

Ubent van mij gewend dat ik in columns, lezingen, artikelen of adviezen moeilijke verhalen afsteek over de btw en overdrachtsbelasting. Ik vind dat ook heerlijke materie. Vooral omdat het in de btw en overdrachtsbelasting altijd om 'groot geld' gaat, is het voor mij niet moeilijk om aan relaties uit te leggen dat een klein advies van Willie Ambergen financieel altijd wel uit kan. Daarbij wordt mij vaak gevraagd of ik een voorgenomen vastgoeddeal dan iets fiscaalvriendelijker – en dus ook vaak iets anders – kan structureren. Als fiscalist word ik bij dit soort verzoeken altijd enthousiast, want dan komt het aan op creativiteit (en een beetje geld verdienen). Een onverhoopte btw- of overdrachtsbelastingheffing blijkt daardoor vaak wel afwendbaar.

Sommige heffingen zijn echter bijna onafwendbaar. In deze column wil ik het met u hebben over een hele simpele heffing, namelijk de Onroerend Zaak Belasting, of de OZB. De belangrijkste reden voor dit verhaal is dat de OZB-aanslagen de komende weken weer bij u op de mat zullen vallen. Alhoewel het misschien voor u om 'kleingeld' gaat, moeten we wel beseffen dat de Nederlandse gemeenten dit 'kleingeld' wel jaar in jaar uit komen ophalen. Per saldo praten we dus toch over een serieuze fiscale heffing. In de basis is de OZB ook zo simpel opgezet dat er bijna niet aan te ontsnappen valt: de heffingsgrondslag is simpel de waarde van een onroerende zaak. Anders dan in Box 3 in de inkomstenbelasting of in de vennootschapsbelasting kan de heffingsgrondslag voor de OZB niet verlaagd worden door schulden aan te gaan. Om het voor de gemeente – en haar taxateurs – eenvoudig te houden, heeft de wetgever bepaald dat een pand voor de OZB gewaardeerd moet worden naar de waarde van een jaar geleden, alsof het volledig leeg staat en alsof er sprake is van vol eigendom. Daarnaast bestaat de indruk dat de gemeentetaxateurs – in ieder geval voor woonhuizen – niet de opdracht hebben gekregen om hoog te gaan zitten met hun taxaties.

Door deze eenvoudige heffingsopzet lijkt er voor belastingadviseurs weinig eer te behalen aan de OZB. Vermoedelijk zullen velen van u hun woonhuis ook niet willen verkopen voor de laatst vastgestelde WOZ-waarde. Ook voor courant commercieel vastgoed zal het veelal niet de moeite waard zijn om een dure taxateur in te huren, en zelfs een bescheiden nota van Willie Ambergen kan bij courant commercieel vastgoed niet vaak worden terugverdiend.

Anders is het voor de eigenaren of gebruikers van 'bijzonder' vastgoed. Daarmee bedoel ik vooral op bijzonder, niet courant vastgoed. Dan zie je toch regelmatig dat terwijl een commerciële taxateur het lastig vindt de waarde vast te stellen, de gemeentelijke taxateur daar geen probleem in ziet en heel rooskleurig tegen een pand aankijkt. En mocht een gemeentetaxateur al problemen hebben met het vaststellen van de waarde, dan mag hij bij incourant commercieel vastgoed ook nog uitwijken naar de (gecorrigeerde) vervangingswaarde van een bijzonder pand.

Hebt u vastgoed waarvan u meent dat het bijzonder – maar niet heel courant – is, dan loont het de moeite om over enkele weken, als de taxatie en de aanslag weer op de mat vallen, na te denken of de WOZ-waarde niet te hoog is vastgesteld. Ik denk bijvoorbeeld aan een leegstand te transformeren kantoorpand, aan een (voormalig) gemeentehuis, een ziekenhuis, een elektriciteitscentrale, een leegstand klooster, een windmolenpark, een grote technische installatie enz. Bent u de trotse bezitter van dit soort bijzonder vastgoed en bent u niet gelukkig met de hoge taxatie, loop dan eens langs bij uw belastingadviseur langs. Hij of zij kan, in samenspraak met een taxateur, misschien dan wat leuks bedenken, waardoor de OZB toch een beetje minder onafwendbaar wordt.

Willie Ambergen is vastgoedfiscalist bij CMS Amsterdam