

**VERHOGING OZB GEMEENTE MEERSSEN.
EEN AANTAL KANTTEKENINGEN VAN DE NOTARIS.**



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
*Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*

**Verhoging OZB gemeente Meerssen.
Een aantal kanttekeningen van de notaris.**

Onlangs was in het nieuws dat de Gemeente Meerssen besloten heeft om de Onroerende Zaak Belasting (OZB) eenmalig fors te verhogen.

Graag wil ik een paar punten bij jou onder de aandacht brengen. Als kandidaat-notaris heb ik namelijk geregeld te maken met de OZB.

Eigenlijk bestaat de OZB uit twee delen, namelijk de waarde van je huis, zoals getaxeerd voor de OZB, en het percentage belasting dat je moet betalen over deze waarde.

De gemeenteraad van Meerssen kan uiteraard allen het te heffen percentage verhogen. De taxatiewaarde (WOZ-waarde) natuurlijk niet.

Zo hoog mogelijke WOZ gunstig voor verkoop ?

Nu zijn er mensen die graag een zo hoog mogelijke taxatiewaarde willen omdat dat makkelijker is bij de (toekomstige) verkoop van het huis. In hoeverre dat echt zo is, weet ik niet. Maar in de tussentijd betaal je natuurlijk wel een hoger bedrag aan gemeentelijke belastingen.

Hogere WOZ, wel lagere hypotheekrenteaf trek !

Maar een hoge WOZ-waarde betekent daarnaast ook dat je een hoger Eigen Woning Forfait in de aangifte voor je Inkomstenbelasting moet opnemen. Dit heeft tot gevolg dat je minder voordeel hebt van de hypotheekrenteaftrek.

Natuurlijk is dat iets dat alleen jou tijdens je leven aangaat en dat ook alleen maar belangrijk is zolang de hypotheekschuld niet al (bijna) is afgelost. Het forfait speelt immers alleen een rol als je betaalde rente wilt aftrekken.

Hogere WOZ, meer Erfbelasting !

Een tweede nadeel heeft te maken met de erfbelasting (vroeger Successierechten genoemd). Dat gaat jou niet meer aan, maar je erfgenamen wél.

Die worden namelijk voor de heffing van erfbelasting aangeslagen voor de waarde van jouw woning. En die waarde is heel simpel vast te stellen, want het is de WOZ-waarde.

Dus hoe hoger de WOZ-waarde, hoe meer erfbelasting er betaald moet worden door jouw erfgenamen.

Erfbelasting over WOZ-waarde. Maar van welk jaar ?

De regeling in de Successiewet is eenvoudig. Voor de berekening van de te betalen erfbelasting wordt gekeken naar de WOZ-waarde die op de aanslag staat van het jaar waarin je overlijdt. Omdat die waarde echter gebaseerd is op de toestand van de woning op 1 januari van het jaar vóórafgaand aan je overlijden, is deze waarde minimaal één jaar tot maximaal twee jaar oud (afhankelijk van het moment waarop jij overlijdt).

Voorbeeld:

Je overlijdt op 1 juli 2016.

De erfbelasting wordt geheven over de waarde die vermeld is op de aanslag van het jaar 2016.

Maar die waarde is vastgesteld op basis van de toestand per 1 januari 2015.

Dus er zit anderhalf jaar tussen de peildatum voor de WOZ en jouw overlijden.

Kunnen de erfgenamen nog iets doen ?

Gelukkig kunnen jouw erfgenamen nog wel iets doen als zij vinden dat ze te veel erfbelasting moeten betalen doordat de WOZ-waarde te hoog is.

Allereerst kunnen ze een nieuwe beschikking op naam van de erfgenamen aanvragen bij de gemeente. Vervolgens kunnen ze die binnen de - korte - bezwaartermijn) beargumenteerd aanvechten. Maar dat kun jij ook ieder jaar doen en dan heb jij zelf er voordeel van als de WOZ-waarde naar beneden wordt bijgesteld.

Daarnaast hebben je erfgenamen de optie om een nadere (tweede) aangifte erfbelasting te doen. In de eerste aangifte nemen zij de WOZ-waarde op die op de aanslag staat van het jaar waarin jij overlijdt (in het voorbeeld dus de WOZ-aanslag van 2016).

Vervolgens kijken ze of op de aanslag gemeentelijke belastingen voor het volgend jaar (in het voorbeeld dus 2017) een lagere WOZ-waarde staat. Als dat zo is, doen ze een nadere aangifte erfbelasting en vermelden ze dat de woning die in de erfenis zit die lagere waarde heeft.

De belastinginspecteur erfbelasting moet die lagere waarde dan volgen.

De inspecteur heeft geen keuze, jouw erfgenamen wél.

In het voorbeeld mogen ze de WOZ-waarde van 2016 dan wel die van 2017 kiezen. Natuurlijk zullen ze de waarde nemen die voor hen het meest gunstig is.

Wil je meer informatie, kijk dan eens op [mijn site](#).

[Wil je hierover wat laten weten, stuur dan een mail.](#)

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

