

WOZ poldermolens

Een aantal eigenaren van watermolens kan wellicht profiteren van een uitspraak van de Hoge Raad op 4 maart 2016. Daarin is namelijk bepaald dat het gedeelte van het grondoppervlak dat onderdeel is van een waterverdedigingswerk is vrijgesteld van WOZ-belasting. Dat is de z.g.n. "waarderingssuitzondring". Veel watermolens staan op een dijk of waterkering, en vallen onder deze regeling.

De uitspraak van de Hoge Raad kunt u hier vinden:

<http://www.uitspraken.nl/uitspraak/hoge-raad/bestuursrecht/belastingrecht/cassatie/ecli-nl-hr-2016-364>

Het SVHW (Samenwerkingsverband Vastgoedinformatie Heffing en Waardebepaling) heeft enkele jaren geleden een aantal omvangrijke procedures van de gemeente Nieuwkoop overgenomen. Er werd door bewoners al sinds 2005 jaarlijks geprocedeerd over deze vrijstelling van grond in geval van een dijklichaam, met wisselende resultaten. Er liepen, ten tijde van de toetreding van Nieuwkoop een tiental procedures over verschillende jaren in verschillende fases, zoals Rechtbank, Hof en Hoge Raad. Meer informatie hierover vindt u in het betreffende memo van SVHW:

https://www.svhw.nl/wp-content/uploads/2016/04/A.B._16_19-notitie-watervedigingsvrijstelling.pdf

Een standaardformulering die daarna in verschillende gerechtelijke uitspraken over dijkwoningen zijn gedaan is deze:

Uitgaande van het voorgaande is het Hof van oordeel dat voor het onderhavige jaar de kernzone en de beschermingszone deel uitmaakten van een waterverdedigingswerk en in beheer waren bij het Waterschap. Voor die zones is daarom de waarderingssuitzondring van toepassing.

Het is dus van belang na te gaan welk deel van het erf van de molen dat voor de WOZ wordt aangeslagen op de kernzone en beschermingszone van een waterschap ligt. Daarvoor moet u de legger waterkeringen raadplegen van het betreffende waterschap. Die zijn on-line beschikbaar. Voorts moet u het taxatierapport bij de gemeente opvragen om te zien welk aantal vierkante meters tegen welke prijs wordt gehanteerd voor de WOZ. Van dat aantal vierkante meters moet u bij bewoonde molens nog wel de grondoppervlakte van het achtkant aftrekken, want de waarderingssuitzondring geldt niet voor de grond onder de woning!

Misschien hebt u ook daarvoor een kaartje nodig van het betreffende perceel, dat kunt u al eigenaar opvragen bij het kadaster. Daarna kunt u uw bezwaarschrift indienen.

Al met al wel een hoop werk, maar aangezien er vaak behoorlijk hoge grondprijzen door de verschillende gemeenten worden gehanteerd kan het wel de moeite waard zijn om daarvoor voortaan geen WOZ-belasting meer te hoeven betalen.

Eric Zwijnenberg, febr. 2017