

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2664

Vragen van de leden **Lodders** en **Koerhuis** (beiden VVD) aan de Staatssecretaris van Financien en de Minister voor Milieu en Wonen over *het bericht «Te hoge belasting omdat gemeente VvE- reserve meerekent in WOZ bepaling»* (ingezonden 18 februari 2020).

Antwoord van Staatssecretaris **Vijlbrief** (Financiën – Fiscaliteit en Belastingdienst), mede namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (ontvangen 21 april 2020). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 2302.

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel: «Te hoge belasting omdat gemeente VvE-reserve meerekent in WOZ bepaling»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Herinnert u zich de schriftelijke vragen van de leden Lodders en Koerhuis over verplicht sparen voor onderhoud appartement?²

Antwoord 2

Ja.

Vraag 3

Herinnert u zich dat u vorig jaar aangaf dat het niet klopt dat gemeenten verschillend handelen in de waardebepaling van een wooncomplex?³

Antwoord 3

Ja, zoals aangegeven in antwoord 9 van de beantwoording van de vragen van de leden Lodders en Koerhuis d.d. 21 mei 20191 worden gemeenten geacht de WOZ-taxaties op uniforme wijze uit te voeren. De Waarderingskamer geeft aan dat gemeenten voldoende uniform uitvoering geven aan de WOZ-taxaties.

¹ Algemeen Dagblad, 15 februari 2020 (<https://www.ad.nl/wonen/te-hoge-belasting-omdat-gemeente-vve-reserve-meerekent-in-woz-bepaling~a792157c/>)

² Kenmerk 2019Z05745.

³ Aanhangsel van de Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 2718.

Voor alle gemeenten geldt dat het (eventuele) aandeel in de reserve van de Vereniging van Eigenaren (hierna: VvE-reserve) niet meetelt bij de waardebeoordeling van het betreffende appartement in het kader van de Wet WOZ. De taxatie en de taxatiemodellen zijn immers gericht op het inschatten van de marktwaarde van een appartement, waarbij het (eventuele) aandeel in een VvE-reserve buiten beschouwing wordt gelaten.

Het beoordelen van (het eventuele aandeel in) een VvE-reserve is uitsluitend aan de orde bij het analyseren van de verkoopprijs van een vergelijkbaar appartement (hierna: vergelijkingsobject) en bij het gebruiken van deze verkoopprijs bij het inrichten en optimaliseren van de taxatiemodellen die voor de WOZ-taxaties worden gebruikt. Conform de richtlijnen van de Waarderingskamer houden alle gemeenten daarbij rekening met de (eventuele) aanwezigheid van een VvE-reserve.

De Hoge Raad heeft in 1993 voorgeschreven dat «de invloed van de aanwezigheid van een dergelijke reserve [red. op verkoopprijzen van vergelijkbare onroerende zaken] steeds wordt uitgeschakeld door met dat gedeelte van de verkoopprijzen dat aan die reserve kan worden toegerekend geen rekening te houden».⁴ Het uitschakelen van de invloed van het aandeel in de VvE-reserve op de verkoopprijs is niet hetzelfde als het zonder meer rekenkundig aftrekken van het aandeel in de VvE-reserve van de verkoopprijs. Bij het analyseren van de verkoopprijs van een vergelijkingsobject moet de taxateur dan ook op basis van de verkoopprijs inclusief het aandeel in de VvE-reserve een inschatting maken van de prijs die koper en verkoper zouden zijn overeengekomen als niet ook het aandeel in de VvE-reserve zou zijn overgedragen. Daartoe moet worden onderzocht of en in welke mate het aandeel in de VvE-reserve van invloed is geweest op de verkoopprijs, waarbij moet worden bekeken of en in welke mate de koper bereid is geweest het aandeel in de VvE-reserve als «extra» bedrag bovenop de prijs voor het appartement te betalen.

Ingeval sprake is van een vergelijkingsobject met een gebruikelijke of beperkte VvE-reserve, blijft bij veel gemeenten een gedetailleerde analyse van het aandeel in de VvE-reserve op het moment van de verkoop van het vergelijkingsobject achterwege. Een gebruikelijke of beperkte VvE-reserve heeft doorgaans geen betekenisvolle invloed op de verkoopprijs en dus de WOZ-taxatie. Deze werkwijze voorkomt dat administratieve lasten worden opgelegd aan kopers van appartementen en administrateurs van VvE's, terwijl die activiteiten geen bijdrage leveren aan de nauwkeurigheid van de WOZ-taxaties. Gemeenten houden derhalve alleen rekening met significante, en dus betekenisvolle, VvE-reserves bij het analyseren van de verkoopprijzen van vergelijkingsobjecten ten behoeve van de waardebeoordeling van een appartement.

Vraag 4

Wat vindt u van het signaal dat het probleem van gemeenten die de reserve van de Vereniging van Eigenaren (VvE) meerekenen in de WOZ-bepaling «omvangrijk» is? En hoe verklaart u dit in relatie tot uw antwoord op vragen van de leden Lodders en Koerhuis⁵; «... alle gemeenten op een uniforme wijze bij de WOZ-marktanalyse (moeten) «corrigeren» voor het bedrag dat is betaald voor een eventuele bovenmatige reserve van de VvE»?

Antwoord 4

Er wordt geen probleem ervaren met de wijze waarop gemeenten rekening houden met het aandeel in de VvE-reserve bij het vaststellen van WOZ-waarden. Zoals aangegeven in de beantwoording van de vragen van de leden Lodders en Koerhuis d.d. 21 mei 2019, brengen gemeenten bij de analyse van de verkoopprijs van een vergelijkingsobject een correctie aan ingeval deze is beïnvloed door een significant aandeel in de VvE-reserve.

Zoals aangegeven in antwoord 3 is het uitschakelen van de invloed van het aandeel in de VvE-reserve op de verkoopprijs echter niet hetzelfde als het zonder meer rekenkundig aftrekken van het aandeel in de VvE-reserve van de verkoopprijs. Zoals gezegd moet de taxateur bij de marktanalyse onderzoeken

⁴ Nr. 29300, LJN ZC5446, BNB 1993/325. Zie ook ECLI:NL:HR:2010:BL7268, r.o. 3.3.4.

⁵ Aanhangsel van de Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 2718.

of en in welke mate een koper bij het bepalen van de aankoop prijs rekening heeft gehouden met de omvang van het aandeel in de VvE-reserve. Ingeval sprake is van een vergelijkingsobject met een gebruikelijke of beperkte VvE-reserve, blijft bij veel gemeenten een gedetailleerde analyse van het aandeel in de VvE-reserve op het moment van de verkoop van het vergelijkingsobject achterwege. Een gebruikelijke of beperkte VvE-reserve heeft doorgaans namelijk geen betekenisvolle invloed op de verkoopprijs en dus de hoogte van de WOZ-taxatie.

Vraag 5

Komt het aantal tekortkomingen geconstateerd door de Waarderingskamer overeen met het «omvangrijke» probleem? Zo ja, om hoeveel tekortkomingen gaat het en wanneer is dit geconstateerd? Zo nee, hoe kan het zijn dat er een substantieel verschil is tussen praktijkervaring en de controle door de Waarderingskamer?

Antwoord 5

De Waarderingskamer heeft op dit punt geen tekortkomingen geconstateerd. De Waarderingskamer hanteert de stringente eis dat gemeenten bij de marktanalyse voor de WOZ-taxaties nader onderzoek doen in geval van significante VvE-reserves. Daardoor laat de Waarderingskamer de gemeenten enige ruimte voor het maken van een afweging tussen de administratieve lasten voor kopers en administrateurs van VvE's aan de ene kant en de invloed die de aldus verkregen informatie kan hebben op de nauwkeurigheid van de WOZ-taxaties aan de andere kant.

Vraag 6

Deelt u de mening dat het op verkeerde gronden bepalen van de WOZ-waarde zeer onwenselijk is omdat de WOZ-waarde niet alleen voor de gemeentelijke onroerendezaakbelasting (ozb) wordt gebruikt maar ook voor bijvoorbeeld de waterschapheffing en dit dus leidt tot te hoge belastingaanslag?

Antwoord 6

Ja.

Vraag 7

Hoe gaat u er voor zorgdragen dat de waardebepaling op juiste gronden plaatsvindt en de controle hierop versterkt wordt?

Antwoord 7

Zoals aangegeven in de beantwoording van de vragen van de leden Ladders en Koerhuis d.d. 21 mei 2019⁴, worden de in antwoord 3 beschreven werkwijze van gemeenten en de door de Waarderingskamer bij haar toezicht gehanteerde kwaliteitseisen onderschreven. Op dit moment worden derhalve geen maatregelen nodig geacht.

Vraag 8

Wat vindt u van het feit dat veel gemeenten bezwaar tegen de verhoogde WOZ-waarde afwijzen, ondanks dat duidelijk is dat die significant hoger is door het meerekenen van de VvE-reserve?

Antwoord 8

Wanneer sprake is van een onjuist vastgestelde WOZ-waarde moeten en zullen gemeenten de WOZ-waarde, al dan niet in een bezwaarprocedure, corrigeren. Indien een verschil van inzicht met betrekking tot de hoogte van de WOZ-waarde uitsluitend verband houdt met de eventuele invloed van het (gebruikelijke of beperkte) aandeel in de VvE-reserve op de verkoopprijs van een vergelijkingsobject, ligt het niet voor de hand dat sprake is van een significant verschil. Dit heeft te maken met het feit dat, zoals reeds aangegeven in antwoorden 3, 4 en 5, de invloed van het aandeel in de VvE-reserve op de verkoopprijs van een vergelijkingsobject dat is gebruikt bij de WOZ-taxatie in de eerste plaats niet kan worden uitgeschakeld door dat aandeel rekenkundig af te trekken van die verkoopprijs en in de tweede plaats doorgaans niet betekenisvol is (ingeval sprake is van een gebruikelijke of beperkte VvE-reserve).

Vraag 9

Deelt u de mening dat er voor alle mensen die verenigd zijn in een VvE duidelijkheid moet komen over de waardebeoordeling van het complex zonder dat de VvE's hiervoor bezwaarprocedures moeten starten? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 9

De VvE is niet belanghebbend bij de vaststelling van de WOZ-waarden van de afzonderlijke appartementen en heeft daarom zelf ook geen bezwaarmogelijkheid. De Wet WOZ biedt een laagdrempelige mogelijkheid voor de belanghebbende eigenaar en belanghebbende gebruiker van een appartement (of woning) om (formeel) in bezwaar te gaan tegen de vastgestelde WOZ-waarde. Daarnaast bieden de meeste gemeenten de mogelijkheid om hen (daaraan voorafgaand) bijvoorbeeld al telefonisch te informeren over een bezwaar tegen de WOZ-waarde.

Vraag 10

Welke stappen gaat u ondernemen om een te hoge waardebeoordeling op basis van het vermogen van een VvE te voorkomen?

Antwoord 10

Zoals aangegeven in antwoord 7 worden op dit moment geen maatregelen nodig geacht. Ingeval nadere jurisprudentie op enig moment noopt tot aanpassing van de gehanteerde werkwijze van gemeenten en van de kwaliteitseisen die de Waarderingskamer bij haar toezicht daarop hanteert, vertrouwen wij erop dat betrokkenen daar op adequate wijze gevolg aan zullen geven.

Vraag 11

Bent u bereid om de Kamer voor de zomer te informeren over de te nemen stappen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 11

Zoals aangegeven in voorgaande antwoorden is er geen aanleiding voor nadere stappen.