

Vergaderjaar 1998–1999

26 281

Wijziging van de Wet waardering onroerende zaken, de Wet algemene regels herindeling en enige andere wetten (verfijning waardebeoordeling en handhaving waardepeildata bij herindeling)

Nr. 5

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 20 november 1998

I. ALGEMEEN

Inleiding

De leden van de fracties van de PvdA en GroenLinks hebben met instemming kennisgenomen van het wetsvoorstel. De leden van de CDA-fractie en de D66-fractie hebben met belangstelling van het wetsvoorstel kennisgenomen. Graag gaan wij in op de door de leden van de genoemde fracties gemaakte opmerkingen en gestelde vragen. De leden van de CDA-fractie vragen naar de noodzaak van de snelle behandeling van onderhavig wetsvoorstel, terwijl de leden van de D66-fracties aangeven grote moeite te hebben met de korte behandeltijd. De wenselijkheid – vooruitlopend op de resultaten van de evaluatie van de Wet WOZ – om de in het wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen snel te realiseren is tweeledig. In de eerste plaats begint op 1 januari aanstaande de nieuwe taxatieronde voor het komende WOZ-tijdvak. Dit betekent dat alle onroerende zaken opnieuw worden getaxeerd naar de waardepeildatum 1 januari 1999. Het is voor de gemeenten die de taxaties (doen) uitvoeren en de belanghebbenden bij een onroerende zaak van groot belang dat duidelijk is hoe de waardebeoordeling voor het komende WOZ-tijdvak verloopt. Aangezien 1 januari aanstaande de waardepeildatum is voor dat WOZ-tijdvak dient naar onze mening ook op die datum die duidelijkheid te bestaan.

In de tweede plaats achten wij het van groot belang dat snel duidelijkheid ontstaat over het feit dat de waardepeildata bij grenscorrecties gehandhaafd blijven. Bij wettelijke herindelingen wordt dit in de desbetreffende herindelingswet geregeld, maar bij grenscorrecties die niet bij wet geschieden is voor de handhaving van de waardepeildata tijdens het eerste WOZ-tijdvak de in het wetsvoorstel opgenomen regeling noodzakelijk.

Wet WOZ

Voor het antwoord op de vraag van de leden van de PvdA-fractie met betrekking tot artikel II, onderdeel B, verwijzen wij naar onderdeel II – Toelichting op de artikelen – van deze nota.

De leden van de fractie van D66 vragen of gebruik is gemaakt van reeds beschikbare evaluatiegegevens om de in het onderhavige wetsvoorstel opgenomen wijziging van de Wet WOZ te onderbouwen. Bij de thans lopende evaluatie van de Wet WOZ is gebleken dat met het oog op de waardebeoordeling naar de waardepeildatum 1 januari 1999 snelle aanpassing van de Wet WOZ wenselijk is om het onbedoelde en ongewenste jojo-effect, dat zoals in het nader rapport onder punt 2 is aangegeven nog niet te becijferen valt, weg te nemen. Ook heeft de in de inleiding van de memorie van toelichting genoemde interdepartementale werkgroep gesignaleerd dat in de uitvoeringspraktijk bij de gemeenten, de software- en taxatiebureaus behoefte bestaat aan de thans voorgestelde wijziging.

Hoewel het in de memorie van toelichting (blz. 2) gegeven rekenvoorbeeld uitgaat van een waardestijging, heeft een waardedaling van een onroerende zaak – de leden van de CDA-fractie vragen hiernaar – onder de huidige regelgeving hetzelfde onbedoelde en ongewenste jojo-effect. Uitgaande van een – overigens nogal theoretische – waardedaling als gevolg van bijvoorbeeld een gedeeltelijke afbraak in 1998 van f 20 000 en in 1999 eveneens van f 20 000, leidt dat in het voorbeeld namelijk op 1 januari 2000 tot een nieuwe tussentijdse WOZ-beschikking met een waarde vastgesteld op f 160 000. De WOZ-beschikking (naar waardepeildatum 1 januari 1999) voor het nieuwe WOZ-tijdvak zou op basis van de huidige regelgeving echter een waarde van f 180 000 vermelden.

De leden van de fractie van D66 vragen wat precies wordt bedoeld met relevante (ook geringe) mutaties die worden meegenomen bij de waardebeoordeling en -vaststelling voor het komende WOZ-tijdvak. Met relevante mutaties worden bedoeld alle waardeveranderingen waarop het huidige artikel 19 van de Wet WOZ ziet, zoals bijvoorbeeld de in dat artikel genoemde waardemutaties als gevolg van een verbouwing of vernietiging van een opstal door bijvoorbeeld brand. Daarbij gaat het dus niet alleen om ingrepen die meldingsplichtig zijn bij gemeenten. Voorgesteld wordt om de relevante mutaties, ongeacht de hoogte van de waardeverandering, dus zonder ondergrens zoals deze leden vragenderwijs concluderen, mee te nemen in de waardebeoordeling voor het komende WOZ-tijdvak. Daarbij geldt wel als voorwaarde dat die waardemutaties plaatsvinden tussen de waardepeildatum (behorend bij het komende WOZ-tijdvak) en het begin van het komende WOZ-tijdvak. Door de voorgestelde wijziging wordt een onroerende zaak voor het komende WOZ-tijdvak getaxeerd inclusief eerdergenoemde mutaties. Dit geeft duidelijkheid en zekerheid aan degene die bij een onroerende zaak is betrokken. Het ongewenste en niet uit te leggen jojo-effect (twee WOZ-beschikkingen met verschillende waarden, terwijl feitelijk niets is veranderd) verdwijnt namelijk doordat de werkelijke situatie en niet een fictieve situatie wordt getaxeerd. Wij zijn – de leden van de D66-fractie vragen hiernaar – van mening dat hierdoor het draagvlak van de Wet WOZ eerder wordt vergroot dan dat het wordt aangetast. In dit verband vragen deze leden of het niet in de rede ligt om alleen in de gevallen waarin in de laatste twee jaren van het tijdvak een nieuwe waardebeschikking is afgegeven, voor de waardebeoordeling voor het volgende tijdvak de staat waarin de zaak zich na de mutaties, die aanleiding hebben gegeven voor die nieuwe waardebeschikking, bevindt in aanmerking te nemen. Zoals wij in het nader rapport (blz. 3) hebben aangegeven, wordt daarmee wel het jojo-effect voorkomen maar niet het moeten taxeren van een fictieve situatie. Indien in het voorbeeld op blz. 2 van de memorie van toelichting bijvoorbeeld sprake zou zijn van een waardestijging als gevolg van een verbouwing in 1998 van f 10 000 (in plaats van f 20 000) en een waardestijging als gevolg van een verbouwing in 1999 van f 10 000 (in plaats van f 20 000) dan volgt er geen nieuwe tussentijdse WOZ-beschikking omdat

de drempel van f 25 000 niet wordt overschreden. De WOZ-beschikking voor het komende WOZ-tijdvak (naar waardepeildatum 1 januari 1999) zou, bij letterlijke interpretatie van de door deze leden naar voren gebrachte gedachte, in dat geval slechts een waarde van f 200 000 vermelden. Op basis van de huidige regelgeving zou de waarde op de WOZ-beschikking voor het komende WOZ-tijdvak f 210 000 bedragen; op basis van de voorgestelde regeling f 220 000.

Met verbouwing en verbetering worden – de leden van de D66-fractie vragen hiernaar – al die mutaties bedoeld die niet het wegwerken van achterstallig onderhoud betreffen. Dit sluit aan bij de jurisprudentie (Hoge Raad, 29 november 1995, nr. 30 898, Belastingblad 1996, blz. 52–54).

Voor wat betreft de voorgestelde aanpassingen van de Wet WOZ beoogt het wetsvoorstel tijdig enige onbedoelde en ongewenste effecten met betrekking tot de waardebepaling weg te nemen. Het aantal bezwaar- en beroepschriften is nog onderwerp van studie in het kader van de evaluatie van de Wet WOZ. Het vermijden van een toename van het aantal bezwaar- en beroepschriften, de leden van de D66-fractie vragen hiernaar, is dan ook bij dit wetsvoorstel niet in overweging genomen.

De leden van de D66-fractie verzoeken aan te geven in hoeverre eigenaren van onroerende zaken verplicht zijn om ook tussentijds taxateurs in hun onroerende zaak toe te laten om een juiste waardebepaling te doen vaststellen. Op basis van artikel 50 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen in verbinding met artikel 30 van de Wet WOZ is degene die een gebouw of grond in gebruik heeft, verplicht om desgevraagd toegang te verlenen voorzover dat voor de uitvoering van de Wet WOZ nodig is. Daarnaast geldt de Algemene wet op het binnentreden. Daarin worden nadere voorschriften gegeven voor het binnentreden van woningen, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen een vierjaarlijkse opnemering en een tussentijdse opnemering.

De leden van de D66-fractie vragen welke stappen er ten behoeve van voorlichting over de voorgestelde verfijning van de waardebepaling worden ondernomen. Ter begeleiding van de beschikkingen die voor het nieuwe WOZ-tijdvak worden genomen zal door de Waarderingskamer een communicatieplan worden ontwikkeld dat door gemeenten kan worden gebruikt bij de voorlichting aan gebruikers en eigenaren van onroerende zaken.

De leden van de fractie van GroenLinks merken terecht op dat bodemverontreiniging de waarde van een onroerende zaak kan verminderen. De basis voor een eventuele aanpassing van de WOZ-beschikking aan een waardedaling als gevolg van het verontreinigen van de bodem is het huidige artikel 19, eerste lid, onderdeel c, van de Wet WOZ. Dit onderdeel is bij amendement, dat ook door de toenmalige leden van de GroenLinks-fractie is ondersteund, in de Wet WOZ opgenomen. De saneringskosten, de mate van gebruiksbepalingen van het object, overlast en rompslomp bij het uitvoeren van een sanering, het negatieve imago van de omgeving en onzekerheid die leidt tot uitstel van transacties van objecten in de omgeving zijn in dit kader factoren die de WOZ-waarde kunnen beïnvloeden. Indien deze omstandigheden in de markt invloed hebben op de waarde van de desbetreffende onroerende zaak, moet bij de waardebepaling in het kader van de Wet WOZ met die omstandigheden dan ook naar onze mening terecht rekening worden gehouden. De door de leden van de GroenLinks-fractie naar voren gebracht gedachte om met het waardedrukkende effect van een door een bedrijf zelf veroorzaakte bodemverontreiniging bij de waardebepaling en -vaststelling geen rekening te houden maakt dan ook geen onderdeel uit van het evaluatieonderzoek. Daarbij verwijzen wij nog naar de bezwaren tegen een overeenkomende suggestie, zoals deze zijn verwoord in het interdepartementaal beleidsonderzoek bodemsanering «Gerede Grond Voor Groei» van maart 1997. Het vorige kabinet heeft in haar kabinetsstandpunt op dit

onderzoek in juni 1997 deze suggestie dan ook niet ondersteund (kamerstukken II 1996/97, 25 411, nr. 1).

Voorts vragen de leden van de fractie van GroenLinks wanneer de evaluatie van de Wet WOZ is afgerond. Het ligt in de bedoeling de evaluatie van de Wet WOZ in de loop van 1999 af te ronden.

Wet algemene regels herindeling

De leden van de CDA-fractie vragen of het juridisch en politiek correct is thans een wetswijziging voor te stellen die betrekking heeft op een wet die het Staatsblad nog niet heeft gehaald. De in artikel IV van het wetsvoorstel opgenomen regeling is ook opgenomen in het voorstel tot wijziging van de Wet algemene regels herindeling (Wet Arhi), dat thans aanhangig is bij de Eerste Kamer en waarvan de behandeling is aangehouden (kamerstukken I 1997/98, 25 234, nr. 21). De reden voor het opnemen van artikel IV is dat het enerzijds wenselijk is dat de in dat artikel voorgestelde wijziging van de Wet Arhi zo spoedig mogelijk van kracht wordt, terwijl het anderzijds onzeker is wanneer het thans bij de Eerste Kamer aanhangige wetsvoorstel in werking zal treden. Dit komt de tweede ondertekenaar van het onderhavige wetsvoorstel correct voor, omdat de redenen waarom de behandeling van het in de Eerste Kamer aanhangige wetsvoorstel is aangehouden geen betrekking hebben op dit onderdeel. Juridisch is het eveneens correct. In het thans voorliggende wetsvoorstel zijn in de artikelen VI en VII bepalingen opgenomen die mogelijke samenloopproblemen voorkomen.

Uitvoeringsaspecten

De leden van de fractie van D66 vragen om een toelichting op het gestelde dat gemeenten de mutaties voortdurend bijhouden en dat daarom niet wordt gevreesd dat gemeenten onvoldoende tijd hebben tussen het begin van het WOZ-tijdvak en het verzenden van de WOZ-beschikkingen. Pas aan het einde van het kalenderjaar voorafgaande aan het nieuwe WOZ-tijdvak (eind 2000) kan definitief worden vastgesteld welke relevante mutaties zich gedurende het waarderingstijdvak 1999 en 2000 hebben voorgedaan. De meeste mutaties zijn als onderdeel van de permanente WOZ-taken van de gemeente reeds in 1999 en het overgrote deel van 2000 bijgehouden en verwerkt. Alleen de mutaties die helemaal aan het einde van het jaar 2000 plaatsvinden moeten op dat moment nog in de bestanden worden verwerkt. Voor dit relatief geringe aantal onroerende zaken moet dan nog de waarde worden bepaald. Voor die werkzaamheden is de periode voor het verzenden van de WOZ-beschikkingen niet te kort.

Budgettaire aspecten

De leden van de CDA-fractie vragen of nader kan worden toegelicht waarom de wetswijziging tot gevolg heeft dat een derving van inkomsten en vermogensbelasting wordt voorkomen. De wetswijziging voorkomt dat in bepaalde gevallen de WOZ-waarde met ingang van het komende WOZ-tijdvak op een ander niveau zou worden vastgesteld dan bedoeld. Zonder de wetswijziging zou een – overigens naar verwachting verwaarloosbare – derving van inkomsten- en vermogensbelasting optreden.

De hoogte van de algemene uitkering die een gemeente uit het gemeentefonds ontvangt, wordt niet beïnvloed door de hoogte van de tarieven voor de onroerendezaakbelastingen die de desbetreffende gemeenteraad vaststelt. Bij het vaststellen van de belastingcapaciteit als verdeelmaatstaf spelen verschillende factoren een rol, maar in ieder geval wordt uitgegaan

van het zogenaamde rekestarief, thans f 15,63 per f 5 000 van de WOZ-waarde. De gemeente kan de daar tegenoverstaande belasting-opbrengst bepalen door het vaststellen van de tarieven voor de onroerendezaakbelastingen. Terecht merken de leden van de CDA-fractie op dat de algemene uitkering uit het gemeentefonds lager wordt als de belastingcapaciteit van een gemeente hoger wordt. Door hogere WOZ-waarden stijgt bij gelijkblijvende tarieven de opbrengst van de onroerendezaakbelastingen. De gemeenteraad kan dan bepalen in hoeverre die stijging een gewenst gevolg is en kan zonedig de tarieven aanpassen.

II. TOELICHTING OP DE ARTIKELEN

Artikel 19 van de Wet WOZ

In het vierde lid van artikel 220i van de Gemeentewet is een regeling getroffen voor bepaalde gevallen waarin het belastingbedrag wijzigt als gevolg van toepassing van het huidige artikel 19 van de Wet WOZ. Het kan dan feitelijk alleen gaan om toepassing van het eerste (nieuw tweede) lid van artikel 19 van de Wet WOZ. Immers, het tweede (nieuw derde) lid bepaalt dat in sommige gevallen toepassing van het eerste (nieuw tweede) achterwege blijft. In dat geval doet een wijziging van het belastingbedrag als bedoeld in het vierde lid van artikel 220i van de Gemeentewet zich niet voor. Een verwijzing naar het nieuwe derde lid van artikel 19 van de Wet WOZ lijkt mij, dit in antwoord op de vraag van de leden van de PvdA-fractie, daarom niet nodig.

De Staatssecretaris van Financiën,
W. A. F. G. Vermeend