

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)

B

ADVIES RAAD VAN STATE EN NADER RAPPORT

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Raad van State d.d. 28 oktober 1998 en het nader rapport d.d. 4 november 1998, aangeboden aan de Koningin door de staatssecretaris van Financiën. Het advies van de Raad van State is cursief afgedrukt.

Bij Kabinetsmissive van 1 september 1998, no. 98.004211, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Staatssecretaris van Financiën, mede namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat, bij de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet met memorie van toelichting tot wijziging van de Wet waardering onroerende zaken, de Wet algemene regels herindeling en enige andere wetten (verfijning waardebeoordeling en handhaving waardepeildata bij herindeling).

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 1 september 1998, no. 98.004211, machtigde Uwe Majesteit de Raad van State zijn advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen.

Dit advies, gedateerd 28 oktober 1998, no. W06.98.0410, bied ik U hierbij aan.

1. De Raad van State merkt op, dat het in de toelichting beschreven jojo-effect optreedt, indien op grond van artikel 19 van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ) een nieuwe waardebeschikking wordt genomen in de laatste twee jaar van een tijdvak. Aangezien voor het volgende tijdvak de staat waarin een zaak zich bevindt wordt beoordeeld op de waardepeildatum die ligt vóór het tijdstip waarop de mutatie die aanleiding heeft gegeven tot het nemen van een nieuwe waardebeschikking heeft plaatsgevonden, vindt voor dat volgende tijdvak een waardeterugval plaats. Voorgesteld wordt dit jojo-effect weg te nemen door materieel voor de waardebeoordeling steeds de staat waarin de zaak zich bij het begin van het tijdvak bevindt, als uitgangspunt te nemen aangezien alle mutaties die zich ten aanzien van de zaak voordoen in de periode tussen de waardepeildatum en het begin van het tijdvak moeten worden meegenomen. In de toelichting wordt nagenoeg geen aandacht gegeven aan de gevolgen die deze wijziging voor de procedure van waardevaststelling voor de gemeenten heeft. De omstandigheid dat de waardepeildatum thans twee jaar voor het begin van het tijdvak ligt is ingegeven door de verwachting dat een periode van twee jaar noodzakelijk is om het proces van waardebeoordeling in goede orde en op doelmatige wijze af te wikkelen. In de toelichting worden geen motieven aangevoerd die de verwachting rechtvaardigen dat dit proces nu binnen de periode genoemd in artikel 24, eerste lid, WOZ kan worden uitgevoerd en afgerond. De Raad wijst er daarbij op, dat de waardebeschikking

op grond van artikel 27 WOZ alleen kan worden aangepast indien sprake is van een zogenoemd nieuw feit. Dat brengt met zich, dat de gemeente tot het begin van het tijdvak met de vaststelling van de waarde dient te wachten, aangezien op grond van het voorstel alle, ook geringe mutaties die opkomen tussen peildatum en begin van het tijdvak, moeten worden meegenomen en het nu eenmaal vooraf niet is te voorzien op welke onroerende zaken deze mutaties betrekking zullen hebben.

De Raad adviseert in de toelichting meer uitgebreid op de gevolgen van het voorstel voor het proces van de waardebeoordeling in te gaan en daarbij te motiveren dat de voorgestelde regeling geen onoverkomelijke moeilijkheden in het proces van waardebeoordeling bij de gemeenten zal veroorzaken.

1. De Raad adviseert in de toelichting meer uitgebreid in te gaan op de gevolgen van het voorstel betreffende de wijziging van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) voor het proces van waardebeoordeling bij gemeenten.

De voorgestelde wijziging leidt voor gemeenten niet tot een verzwaring van de uitvoeringslast in het proces van de waardebeoordeling en ook niet in het proces van de waardevaststelling. Gemeenten houden namelijk reeds voortdurend alle waardemutaties bij waarop het huidige artikel 19 van de Wet WOZ ziet. Deze mutaties betreffen onder andere de waardemutaties als gevolg van het splitsen van een onroerende zaak, bouw, verbouwing en afbraak. Indien een mutatie de bijbehorende drempel, genoemd in artikel 19 Wet van de WOZ, overschrijdt, leidt dit voor het lopende WOZ-tijdvak tot een nieuwe WOZ-beschikking. De in dit wetsvoorstel voorgestelde werkwijze betekent dat elke in genoemd artikel 19 bedoelde mutatie die in het derde en vierde jaar van het lopende WOZ-tijdvak optreedt, wordt betrokken in de waardebeoordeling die wordt uitgevoerd ten behoeve van het volgende WOZ-tijdvak. Dit gebeurt ook als de mutatie onder de bijbehorende drempel blijft (en er dus geen nieuwe WOZ-beschikking voor het lopende WOZ-tijdvak volgt). Zowel gemeenten als taxatiebureaus die voor gemeenten de waardebeoordeling uitvoeren, geven aan dat deze werkwijze zelfs een verlichting van de uitvoeringspraktijk kan betekenen. Bij de waardebeoordeling komt het dan namelijk niet meer voor dat een «fictieve» situatie moet worden getaxeerd. Met een fictieve situatie wordt hier bedoeld de huidige situatie waarin een object moet worden getaxeerd alsof een bepaalde mutatie zich niet heeft voorgedaan, omdat de bijbehorende drempel niet is overschreden. De memorie van toelichting is op dit punt aangevuld.

De Raad merkt tevens op dat in de toelichting geen motieven worden aangevoerd die rechtvaardigen dat het waardebeoordelingsproces binnen acht weken na het begin van het tijdvak kan worden uitgevoerd en afgerond en verwijst in dat kader naar artikel 24, eerste lid, van de Wet WOZ.

Ik neem aan dat de Raad vreest dat gemeenten onvoldoende tijd hebben tussen het begin van het WOZ-tijdvak en de verzending van de WOZ-beschikkingen om de voorgestelde wijziging ook daadwerkelijk te kunnen uitvoeren. Voor deze vrees is naar mijn mening geen aanleiding omdat de gemeenten de desbetreffende mutaties voortdurend bijhouden. Op grond van deze permanente WOZ-taak is het overgrote deel van de mutaties reeds voor het begin van het nieuwe WOZ-tijdvak bekend.

Voorts wijst de Raad in dat kader op artikel 27 van de Wet WOZ. Naar ik aanneem, maakt de Raad deze verwijzing omdat de korte periode tussen het begin van het WOZ-tijdvak en het verzenden van de WOZ-beschikkingen tot onjuiste WOZ-beschikkingen zou kunnen leiden. Gezien de hiervoor gegeven beschrijving van de werkwijze is voor deze vrees naar mijn mening geen aanleiding. Reeds voor het begin van het WOZ-tijdvak zijn de meeste mutaties verwerkt.

2. In de toelichting wordt geen inzicht gegeven in het aantal gevallen dat in de laatste twee jaar van het tijdvak een nieuwe waardebeschikking op grond van artikel 19 WOZ is genomen. Daarmee is de noodzaak voor deze verfijning van het stelsel niet onderbouwd.

De Raad adviseert in de toelichting ook een kwantitatieve onderbouwing van het voorstel te geven.

2. De Raad adviseert in de toelichting inzicht te geven in het aantal gevallen waarin gedurende de laatste twee jaren van het tijdvak een nieuwe

WOZ-beschikking is genomen op grond van artikel 25 van de Wet WOZ omdat een drempel van artikel 19 van de Wet WOZ is overschreden. Het huidige WOZ-tijdvak loopt van 1 januari 1997 tot 1 januari 2001. Het is thans niet mogelijk aan te geven hoeveel nieuwe, tussentijdse WOZ-beschikkingen er in 1999 en 2000 zullen worden genomen op basis van artikel 19 in verbinding met artikel 25 van de Wet WOZ. Ook is onbekend het aantal tussentijdse WOZ-beschikkingen dat achterwege blijft omdat de bij de mutatie behorende drempel niet wordt overschreden. De noodzaak van de voorgestelde wijziging van de Wet WOZ is gelegen in het wegnemen van het onbedoelde en ook ongewenste jojo-effect. Ongeacht het aantal tussentijdse WOZ-beschikkingen in de twee laatste jaren van een lopend WOZ-tijdvak is daarmee naar mijn mening de noodzaak voor deze wijziging voldoende onderbouwd.

3. Het voorgestelde artikel 19, eerste lid, WOZ heeft betrekking op de «reguliere» waardebeschikking voor een volgend tijdvak. Naar het oordeel van de Raad past dit artikel eerder in artikel 18 WOZ, dat op deze waardebeschikking betrekking heeft, dan in artikel 19 WOZ dat betrekking heeft op wijzigingen na peildatum die leiden tot een afzonderlijke waardebeschikking. Het voorstel vormt een nadere vaststelling van de staat waarin de zaak zich op de in aanmerking te nemen peildatum bevindt. De Raad adviseert het voorstel op dit punt te bezien.

3. De Raad is van mening dat het voorgestelde artikel 19, eerste lid, van de Wet WOZ eerder past in artikel 18 van de Wet WOZ dan in artikel 19 van die wet.

Ik merk hierover het volgende op. In artikel 18 van de Wet WOZ is de hoofdregel vastgelegd: de waarde van een onroerende zaak wordt bepaald naar de waarde die de zaak op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de zaak op die datum verkeert. In het huidige artikel 19 van de Wet WOZ zijn de uitzonderingen op deze hoofdregel opgenomen. Deze uitzonderingen zien op bepaalde waardemutaties, zoals bijvoorbeeld de waardemutatie als gevolg van het splitsen van een onroerende zaak, bouw, verbouwing en afbraak. De voorgestelde wijziging heeft betrekking op dezelfde soort mutaties en betreft eveneens uitzonderingen op de hoofdregel. Het ligt daarom naar mijn mening voor de hand de voorgestelde wijziging in artikel 19 van de Wet WOZ op te nemen.

4. Het vorenbedoelde jojo-effect kan ook worden weggenomen door alleen in de gevallen waarin in de laatste twee jaar van het tijdvak een nieuwe waardebeschikking is genomen, voor de waardebepaling 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.

De Raad adviseert nader toe te lichten om welke redenen aan het voorstel de voorkeur gegeven is boven deze mogelijkheid.

4. De Raad stelt terecht dat het bedoelde jojo-effect ook kan worden weggenomen door alleen in de gevallen waarin in de laatste twee jaren van het lopende WOZ-tijdvak een nieuwe waardebeschikking is genomen, voor de waardebepaling 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.

Ik heb voor deze mogelijkheid uiteindelijk niet gekozen omdat daarmee wel het jojo-effect wordt voorkomen, maar niet het moeten taxeren van een fictieve situatie (zie onder punt 1).

5. Bij de Gerechtshoven zijn thans reeds aanmerkelijke aantallen beroepen tegen uitspraken op de bezwaarschriften inzake de waardevaststelling aangebracht. Deze beroepen dreigen tot ontwrichting van de belasting-rechtspraak te leiden. De Raad mist in het voorstel een analyse van deze problematiek en een uitzicht op nadere maatregelen teneinde deze dreiging het hoofd te bieden. De Raad adviseert hierin alsnog te voorzien.

5. De Raad merkt op dat het aantal beroepen tegen uitspraken op bezwaarschriften tegen de WOZ-beschikking dreigt te leiden tot ontwrichting van de belastingrechtspraak en mist in dit voorstel een analyse van deze problematiek en een uitzicht op nadere maatregelen.

Het voorliggende voorstel is, wat betreft de voorgestelde aanpassingen in het kader van de Wet WOZ, slechts bedoeld om tijdig enige knelpunten met betrekking tot de waardebepaling weg te nemen. In het kader van de evaluatie van de Wet WOZ wordt aan de door de Raad gesignaleerde problematiek aandacht besteed. Daarnaast zij opgemerkt dat het ministerie van Justitie op dit moment deze problematiek analyseert.

6. Voor een redactionele kanttekening verwijst het college naar de bij het advies behorende bijlage.

6. De redactionele kanttekening van de Raad heb ik overgenomen.

De Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat met het vorenstaande rekening zal zijn gehouden.

*De Vice-President van de Raad van State,
H. D. Tjeenk Willink*

Ik moge U, mede namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat, verzoeken het hierbij gevoegde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

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

**Bijlage bij het advies van de Raad van State van 28 oktober 1998,
no. W06.98 0410, met een redactionele kanttekening die de Raad in
overweging geeft.**

Memorie van toelichting.

Onder het kopje Wet WOZ, in het cijfermatig voorbeeld – ter voorkoming van eventuele misverstanden – verduidelijken dat het bij verbouwing en dergelijke niet gaat om de verbouwingskosten doch om de waardevermeerdering ten gevolge van de verbouwing.