

Vergaderjaar 2003–2004

**29 612**

## **Wijziging van de Wet waardering onroerende zaken en van enige andere wetten (meer doelmatige uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken)**

**Nr. 3**

### **MEMORIE VAN TOELICHTING**

#### **Inhoudsopgave**

<b>I</b>	<b>ALGEMEEN</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Voorgestelde maatregelen</b>	<b>3</b>
2.1	Samenwerking	4
2.2	Combinatie WOZ-beschikking en aanslag onroerende-zaakbelastingen	5
2.3	Vereenvoudigd voorschrift voor de waardebepaling van gebouwde eigendommen in aanbouw	6
2.4	Mogelijkheid tot het ambtshalve vaststellen van de waardebeschikking bij wijziging belanghebbende	6
2.5	Uitbreiding vrijstellingen	7
2.6	Jaarlijkse waardering	7
2.7	Overige maatregelen	9
<b>3</b>	<b>Verdere ontwikkelingen</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Budgettaire aspecten</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Uitvoeringskosten rijksbelastingdienst en waterschap- pen</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Administratieve lasten bedrijven</b>	<b>12</b>
<b>II</b>	<b>ARTIKELSGEWIJS</b>	<b>13</b>

# I ALGEMEEN

## 1. Inleiding

Het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet verwoordt de ambitie om de kwaliteit van de publieke dienstverlening te verbeteren. Er wordt geconstateerd dat die in sommige gevallen te wensen over laat en dat het kabinet hieraan iets wenst te doen. De oplossingsrichtingen die daarbij onder andere worden genoemd zijn vereenvoudiging van regelgeving, terugdringing van uitvoeringslasten en het wegnemen van elementen die ergernis oproepen bij burgers en bedrijven. Het voorliggende wetsvoorstel beoogt in de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) verbeteringen aan te brengen, die aansluiten bij de ambitie van het kabinet. In het Hoofdlijnenakkoord is voorts aangegeven dat door een vereenvoudiging van de Wet WOZ de doelmatigheid moet toenemen zodat € 60 mln per jaar wordt bespaard op de waarderingskosten met ingang van 2006. Het voorliggend wetsvoorstel beoogt de doelmatigheid van de waardering van onroerende zaken te vergroten en de uitvoeringskosten ervan te beperken.

### *Doelstelling van de Wet WOZ*

De Wet WOZ stelt algemene regels inzake de uniforme waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken ten behoeve van de heffing van belastingen door het Rijk, de gemeenten en de waterschappen (hierna: de afnemers). De verantwoordelijkheid voor de waardering van onroerende zaken is opgedragen aan de gemeenten. Door gemeenten wordt de waarde van onroerende zaken gebruikt voor de onroerende-zaakbelastingen (hierna: OZB) en door waterschappen voor de waterschapsomslagen ter zake van gebouwde onroerende zaken. De waarde van onroerende zaken wordt door het Rijk gebruikt voor de Wet inkomstenbelasting 2001. Daarnaast maakt het Rijk gebruik van WOZ-gegevens voor de energiebelasting, de belasting op leidingwater (BOL), de Gaswet en Elektriciteitswet 1998.

### *Financieringswijze van de WOZ*

De uitvoeringskosten van de Wet WOZ worden gedragen door de afnemers die gebruik maken van de WOZ-waardering voor de heffing van belasting. De Waarderingskamer tracht via een benchmark inzicht te krijgen in de factoren die de hoogte en de opbouw van WOZ-kosten bij gemeenten verklaren. De benchmark WOZ-kosten 1999–2002 is in november 2003 uitgebracht en legt een basis voor onderlinge vergelijking tussen gemeenten. Op basis van de benchmark kan ook inzicht worden verkregen in de feitelijke kosten. De gemiddelde jaarlijkse uitvoeringskosten van de Wet WOZ in de jaren 1999–2002 bedragen ongeveer € 190 miljoen. Met ingang van 2003 is bij wijziging van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ (Stb. 2003, 179) voor de WOZ-kosten een macro kostenforfait in werking getreden. Het macro kostenforfait wordt jaarlijks geïndexeerd en is voor 2004, vastgesteld op € 140,5 miljoen. Deze forfaitair bepaalde kosten worden door de afnemers gezamenlijk gedragen. Het aandeel in de uitvoeringskosten van de rijksbelastingdienst (40%) en de waterschappen (15%) wordt aan de gemeenten vergoed. Wanneer de feitelijke kosten het kostenforfait overstijgen, zijn gemeenten hiervoor zelf financieel verantwoordelijk; ze kunnen het verschil niet op de overige afnemers verhalen. Hierdoor is er voor de gemeenten, als uitvoerders van de Wet WOZ, een extra prikkel tot doelmatige uitvoering van de Wet WOZ.

Tegelijkertijd met de totstandkoming van het macro kostenforfait in 2003 hebben de betrokken partijen – te weten de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG), Unie van waterschappen (hierna: Unie) en Rijk – in het bestuurlijk overleg over de WOZ in december 2002, besloten om gezamenlijk verbetervoorstellen voor de regelgeving en uitvoering van de WOZ te verkennen teneinde het kostenniveau en daarmee het macro kostenforfait verder te verlagen. Dit heeft geresulteerd in het rapport: «Doelmatigheid van de Wet WOZ». In het rapport zijn verbetervoorstellen in kaart gebracht die de doelmatigheid van de WOZ kunnen vergroten. Het rapport heeft de basis gevormd voor verder bestuurlijk overleg tussen de betrokken partijen. In dat overleg zijn afspraken gemaakt over nadere uitwerking van een aantal voorstellen uit het rapport. De afspraken zijn samen met de rapportage van de werkgroep verbetervoorstellen op 22 oktober 2003 aangeboden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal (brief van de staatssecretaris van Financiën, nr. Fipuli 2003–482 M; niet-dossierstuk 2003/04, fin0 300 441, Tweede Kamer).

In december 2003 en maart 2004 heeft er wederom bestuurlijk overleg plaatsgevonden tussen Rijk, VNG en Unie. Bij de voorbereiding van die bestuurlijke overleggen zijn ook de adviezen betrokken die de Waarderingskamer op 30 september 2003 respectievelijk 12 januari 2004 heeft uitgebracht over de verbetervoorstellen (zie bijlagen<sup>1</sup>). De partijen hebben uitgesproken dat zij een gezamenlijke inspanning zullen plegen om de taakstellende verdere besparing van € 60 miljoen op de waarderingskosten van de Wet WOZ te halen, die is opgenomen in de bijlage bij het Hoofdlijnenakkoord. De inzet van het Rijk blijft om het rijksaandeel (40% van de WOZ-kostenverdeelsleutel) van de taakstelling, zijnde € 24 miljoen in 2006, te realiseren. Daarbij worden zowel de mogelijkheden van verlaging van de uitvoeringskosten als de mogelijkheden van andere kostendragers, door een breder gebruik van de waardegegevens onderzocht. Over dit bestuurlijk overleg is de Tweede Kamer der Staten-Generaal geïnformeerd bij brieven van 23 december 2003 en 30 maart 2004 (Kamerstukken II 2003/04, 29 200 B, nrs. 12 en 14).

## **2. Voorgestelde maatregelen**

De volgende maatregelen worden nu voorgesteld:

1. Er wordt een verdergaande samenwerking tussen gemeenten mogelijk gemaakt bij de uitvoering van de Wet WOZ waarbij een verdere uitbouw van de modelmatige waardebepaling en een meer gezamenlijke uitvoering van bijzondere objecten kan plaatsvinden.
2. Gemeenten stellen de waardebeschikking vast (en maken deze bekend) tegelijk met de aanslag onroerende-zaakbelastingen (hierna: OZB-aanslag).
3. Er komt een vereenvoudigd voorschrift voor de waardebepaling van gebouwde eigendommen in aanbouw.
4. Gemeenten krijgen de mogelijkheid om ambtshalve een waardebeschikking vast te stellen voor nieuwe belanghebbenden.
5. De bestaande vrijstellingen in de OZB voor kerken, waterbeheersingswerken en werken bestemd voor de zuivering van riool- en ander afvalwater gaan ook gelden voor de omslag gebouwd bij de waterschapsheffingen, zodat aan deze onroerende zaken geen waarde meer behoeft te worden toegekend.
6. Voorts wordt voorgesteld toe te werken naar een verkorting van het WOZ-tijdvak, zodanig dat het WOZ-tijdvak gefaseerd wordt ingekort van vier jaren naar één jaar.

De maatregelen 1 tot en met 5 kunnen per 1 januari 2005 worden gerealiseerd. De jaarlijkse waardering (punt 6) wordt in beginsel per 1 januari 2007 ingevoerd. Vooruitlopend daarop wordt met ingang van 2005 het

---

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

tijdvak reeds teruggebracht van vier jaren naar twee jaren. Indien wordt overgegaan tot jaarlijkse waardering zal de waardebeoordeling actueler zijn en meer aansluiten bij de beleving van de burgers en bedrijven. Tevens komen daarmee jaarlijks actuele WOZ-gegevens beschikbaar. Dit biedt meer mogelijkheden voor een breder (maatschappelijk) gebruik van deze gegevens. Daarbij zou bijvoorbeeld kunnen worden gedacht aan gebruik bij hypothecaire zekerheidsverstrekking, aanvragen voor bouwvergunningen, toekenning van planschade en beoordeling van aangiften successie- en schenkingsrecht. Breder gebruik wordt nader toegelicht in hoofdstuk 3 «verdere ontwikkelingen».

Bij de VNG en het kabinet bestaat op basis van eerste verkennende onderzoeken de verwachting dat jaarlijkse waardering op een verantwoorde wijze met ingang van 2007 kan worden ingevoerd, zonder dat dit leidt tot extra uitvoeringskosten. Voordat wordt overgegaan tot definitieve invoering van jaarlijkse waardering wordt onder verantwoordelijkheid van de VNG een pilot gehouden met jaarlijkse waardering. Daarmee moet een concreter inzicht worden gekregen in de gevolgen voor de burgers en bedrijven alsmede de omvang van de daarmee te bereiken doelmatigheidswinst. Definitieve invoering van jaarlijkse waardering – en het moment daarvan – is afhankelijk van de uitkomsten van deze pilot. Daarom is de inwerkingtreding daarvan in dit wetsvoorstel afhankelijk gesteld van een koninklijk besluit.

De nu voorgestelde maatregelen staan niet op zichzelf. Ze hangen samen met andere, reeds in gang gezette verbeteringen. Zo heeft de invoering van het macro kostenforfait een impuls gegeven aan gemeenten om te komen tot een besparing op de uitvoeringslasten. Daarnaast is sinds 2003 het uitgangspunt vastgelegd dat de waardebeoordeling geschiedt op basis van een modelmatige waardebeoordeling. Mede door verdergaande automatisering vindt de waardebeoordeling plaats met toepassing van een methode waarbij een directe relatie wordt gelegd met beschikbare en bruikbare marktgegevens (methode van systematische vergelijking ofwel modelmatige waardebeoordeling).<sup>1</sup>

In samenhang bezien met deze ontwikkelingen leiden de voorgestelde verbeteringen tot een besparing op de uitvoeringskosten van de Wet WOZ van circa € 60 miljoen per jaar. Hierover bestaat ook overeenstemming tussen VNG, Unie en Rijk. Over de beantwoording van de vraag in hoeverre deze besparing leidt tot een verlaging van het macro kostenforfait (nu € 140,5 miljoen) bestaat nog geen overeenstemming. Dit wordt hierna toegelicht in hoofdstuk 4 «budgettaire aspecten».

### *2.1 Samenwerking*

Voorgesteld wordt in de Wet WOZ een leveringsverplichting op te nemen die gemeenten verplicht elkaar desgevraagd kosteloos gegevens en inlichtingen te verschaffen die van belang kunnen zijn voor de uitvoering van die wet. Deze verplichting moet leiden tot meer gegevens- en kennisuitwisseling tussen gemeenten hetgeen de doelmatigheid ten goede komt. Hierdoor kan ook een verdere uitbouw plaats vinden van de modelmatige waardebeoordeling. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gesteld. Van deze mogelijkheid kan met name gebruik worden gemaakt om daarmee eventuele in de praktijk blijvende belemmeringen om te komen tot landelijke of regionale samenwerkingsverbanden weg te nemen. Dergelijke samenwerkingsverbanden kunnen – op grond van de Wet gemeenschappelijke regelingen – worden opgezet voor de gezamenlijke waardering van bijzondere objecten, het verlenen van bijstand door grote gemeenten aan kleinere gemeenten of het in overleg overdragen van bepaalde WOZ-taken van de ene gemeente aan een andere gemeente. In aanvulling op de bestaande mogelijkheden wordt voorgesteld expliciet vast te leggen dat twee of meer gemeenten

---

<sup>1</sup> In dit verband wordt gewezen op de Wijziging van het Uitvoeringsbesluit onderbouwing en uitvoering waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken in verband met een meer procesmatige aanpak van uitvoering en toezicht (Stb. 2003, 36).

een ambtenaar van één van die gemeenten voor de uitvoering van de Wet WOZ kunnen aanwijzen als de bevoegde gemeenteambtenaar van de gezamenlijke gemeenten.

De Waarderingskamer adviseert positief over deze voorstellen. Zij wijst er in haar advies van 30 september 2003 (blz. 7) op dat vergaande samenwerking tussen gemeenten op het bijhouden van de WOZ-administratie, leidend tot een integratie van de WOZ-administraties van verschillende gemeenten (soms zelfs met de belastingadministratie van een waterschap), tot grote doelmatigheidsvoordelen leidt. Daarom wil de Waarderingskamer in samenwerking met de VNG de totstandkoming van dergelijke regionale samenwerkingsvormen actief stimuleren. In samenhang bezien maken de voorgestelde maatregelen een besparing mogelijk op de uitvoeringskosten van de Wet WOZ van € 45 miljoen (waarvan € 25 miljoen is toe te rekenen aan de uitbouw van de modelmatige waardebepaling, € 10 miljoen aan de gezamenlijke uitvoering van bijzondere objecten en € 10 miljoen aan de samenwerking in meer algemene zin). Hiervan zal een deel nodig zijn om het oude niveau van de feitelijke uitvoeringskosten te verlagen tot het huidige macro kostenforfait.

## *2.2 Combinatie WOZ-beschikking en OZB-aanslag*

In de praktijk wordt door belastingplichtigen vaak bezwaar gemaakt tegen de jaarlijkse OZB-aanslag, terwijl het de bedoeling is om bezwaar te maken tegen de waarde vermeld in de WOZ-beschikking. Deze beschikking wordt in de regel slechts één keer in de vier jaar genomen. Er kan dus ook slechts één keer in de vier jaar in bezwaar worden gekomen tegen de WOZ-waarde en niet jaarlijks. Dit stuit op onbegrip bij de betrokkenen. Om dit onbegrip te vermijden en onnodige bezwaar- en beroepsprocedures te voorkomen wordt voorgesteld dat ook in de jaren waarin geen WOZ-beschikking tot vaststelling van de WOZ-waarde wordt genomen de eerder vastgestelde waarde tegelijk met de OZB-aanslag voor bezwaar en beroep vatbaar te maken. Dit betekent bijvoorbeeld dat in het jaar 2005 een WOZ-beschikking wordt genomen tot vaststelling van de waarde en dat in het kalenderjaar 2006, deze waarde nogmaals formeel wordt bekendgemaakt aan belanghebbende, waarbij opnieuw bezwaar en beroep wordt opengesteld. Deze bekendmaking wordt gecombineerd met de OZB-aanslag. Door de combinatie van de WOZ-beschikking met de OZB-aanslag wordt verwarring vermeden en worden onnodige bezwaarschriften voorkomen. Ook wordt beoogd te voorkomen dat twee afzonderlijke bezwaarschriften worden ingediend tegen de WOZ-beschikking en de OZB-aanslag. De Waarderingskamer wijst er in haar advies (blz. 6) op dat het verminderen van de irritatie een belangrijk element is om de doelmatigheid van de uitvoering van de Wet WOZ en het gebruik van WOZ-gegevens voor woningen te optimaliseren. De Waarderingskamer adviseert dan ook positief over dit voorstel. Verwacht wordt dat dit voorstel leidt tot een vermindering van de bezwaar- en beroepschriften; hetgeen een verlaging van de uitvoeringslasten voor gemeenten en rechterlijke macht betekent. De besparing op deze uitvoeringslasten voor de gemeenten wordt geraamd op € 4,5 miljoen per jaar.

Opgemerkt wordt dat voor bepaalde situaties «losse beschikkingen» blijven bestaan. Onder losse beschikkingen worden die beschikkingen verstaan (bijvoorbeeld de beschikkingen ingevolge artikel 28 van de Wet WOZ) die niet kunnen worden gecombineerd met de OZB-aanslag. Ook wanneer wordt overgegaan tot jaarlijkse waardering (zie paragraaf 2.6) wordt de vastgestelde waarde jaarlijks gecombineerd met de OZB-aanslag. Losse beschikkingen voor bepaalde specifieke situaties blijven dan echter ook bestaan.

### *2.3 Voorschriften voor waardebeoordeling van gebouwde eigendommen in aanbouw*

In de praktijk blijkt de waardering van gebouwde eigendommen in aanbouw veel tijd en kosten met zich te brengen. Op het moment van waarden moet voor woningen in aanbouw worden bepaald wat de waarde in het economische verkeer is. Daarbij moeten veel arbeidsintensieve taxaties plaatsvinden.

Voorgesteld wordt om de vervangingswaarde als uitgangspunt te nemen voor de bepaling van de waarde van een gebouwde eigendom in aanbouw. Daarmee wordt het mogelijk om de waarde van een onroerende zaak met een gebouwde eigendom in aanbouw op eenvoudigere wijze te bepalen. Hierbij gaat het om het bepalen van de vervangingswaarde, dat wil zeggen de grondwaarde plus de stichtingskosten van de onroerende zaak. Hierbij worden de «geobjectiveerde» stichtingskosten als uitgangspunt genomen. Door het waarderingsvoorschrift vervangingswaarde toe te passen voor alle gebouwde eigendommen in aanbouw kunnen gemeenten deze onroerende zaken eenvoudiger direct bij het begin van een kalenderjaar voorzien van een waarde. Reeds voor het kalenderjaar kunnen de grondwaarde en de verwachte stichtingskosten van het gebouwde eigendom in aanbouw (op basis van verleende bouwvergunning) worden geschat. Direct voor of direct na 1 januari kan het voortgangpercentage worden geschat en dat betekent dat de WOZ-beschikkingen en de OZB-aanslagen voor onroerende zaken met gebouwde eigendom(en) in aanbouw ook in de eerste acht weken van een kalenderjaar kunnen worden verzonden. De Waarderingskamer merkt op dat er relatief veel discussies zijn over de objecten in aanbouw en dat deze door het voorstel kunnen worden voorkomen.

De hierboven genoemde systematiek betekent een vereenvoudiging die naar verwachting geen wezenlijk effect heeft op de belastinggrondslag of de belastingopbrengsten. Wel leidt het voorstel tot een geraamde besparing op de uitvoeringslasten van de WOZ van € 5 miljoen per jaar.

### *2.4 Ambtshalve waardebeschikking aan nieuwe belanghebbende*

Om nieuwe belanghebbenden, zoals nieuwe eigenaren of gebruikers, bij een WOZ-object een bezwaar- en beroepsmogelijkheid te geven, kunnen deze om een WOZ-beschikking verzoeken. Deze mogelijkheid zal ook blijven bestaan bij een combinatie van de WOZ-beschikking met de OZB-aanslag, al zal het belang van de nieuwe, tussentijdse beschikkingen dan beperkter zijn.

Op basis van de huidige regeling moeten gemeenten nieuwe belanghebbenden een WOZ-beschikking sturen binnen acht weken nadat daarom is verzocht. Door de WOZ-beschikking op verzoek kunnen gemeenten een groot deel van het jaar worden geconfronteerd met administratieve werkzaamheden. Voorgesteld wordt daarom om gemeenten de bevoegdheid te geven de voor bezwaar vatbare WOZ-beschikking op eigen initiatief aan nieuwe belanghebbenden toe te zenden. Het verzenden van een nieuwe WOZ-beschikking kan dan worden gekoppeld aan de verwerking van de desbetreffende gegevens in de WOZ-administratie, kortom werkzaamheden die toch al moeten plaatsvinden. Zo kan een gemeente er voor kiezen om op basis van bij de gemeente beschikbare gegevens over bewoning geautomatiseerd WOZ-beschikkingen af te geven aan nieuwe belanghebbenden. Daarbij kan een koppeling worden gelegd met de gemeentelijke bevolkingsadministratie. Aldus kan de administratief bewerkelijke behandeling van afzonderlijke aanvragen om een beschikking worden voorkomen, zodat de uitvoeringskosten per saldo zullen afnemen. Overigens blijft de mogelijkheid om een beschikking te

verzoeken bestaan, voor die gevallen waarin (nog) geen ambtholve beschikking door de gemeente is gegeven. De Waarderingskamer is positief over dit voorstel en merkt op dat het past bij het vermijden van verplichtingen die leiden tot extra administratieve processen bij gemeenten. Dit voorstel draagt daarmee bij aan besparingen op de uitvoeringskosten.

### *2.5 Uitbreiding vrijstellingen*

De bestaande vrijstellingen voor kerken, waterbeheersingswerken en werken bestemd voor de zuivering van riool- en ander afvalwater in de OZB gaan ook gelden voor de waterschapsomslagen gebouwd. Daarom zullen deze vrijstellingen, voorzover nodig, worden opgenomen in de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ. Hetgeen concreet minder waarderingswerk voor gemeenten betekent. Dit leidt tot een beperkte besparing op de uitvoeringslasten van de Wet WOZ.

De vrijstelling voor kerken komt mede voort uit het feit dat de waarde van kerken thans alleen wordt gebruikt voor de waterschapsomslag gebouwd, in samenhang met het feit dat – gezien de bijzondere waarderingsvoorschriften – deze objecten sinds de invoering van de Wet WOZ relatief weinig opbrengst genereren.

Voor de inwerkingtreding van de Wet WOZ werd de waarde van een kerkgebouw voor de waterschapsomslag gebouwd bepaald op de gecorrigeerde vervangingswaarde. Bij de invoering van de Wet WOZ is bij amendement geregeld dat voor een kerk die tevens rijksmonument is, de waarde wordt bepaald op de waarde in het economische verkeer. Dit betekent in de praktijk dat de waarde van zo'n kerk veelal op één euro wordt vastgesteld. Tevens is, mede naar aanleiding van een toezegging aan het parlement, geregeld dat een kerkgebouw dat geen rijksmonument is, wordt gewaardeerd naar de (lagere) benuttingswaarde. Met deze maatregelen wordt voorkomen dat de waarde van kerkgebouwen in het kader van de Wet WOZ onverantwoord hoog zou worden.

De vrijstelling voor waterbeheersingswerken en rioolwaterzuiveringsinstallaties vloeit mede voort uit het gegeven dat het heffen van een waterschapsomslag voor dergelijke waterstaatswerken in feite het rondpompen van gelden binnen een en hetzelfde waterschap impliceert. In het verleden, toen het waterschapsbestel nog werd gekenmerkt door een groot aantal waterschappen met uiteenlopende taken, was een dergelijk «vestzak-broekzak-effect» in relatief beperkte mate aan de orde. Zo waren er bijvoorbeeld zuiveringsschappen met uitsluitend waterkwaliteitstaken en hoogheemraadschappen met zogenoemde inliggende waterschappen, waarbij de waterkwaliteitstaak en de waterkeringstaak veelal gescheiden werden uitgevoerd.

De huidige waterschappen zijn voor een belangrijk deel door reorganisaties en opschaling omgevormd tot zogenoemde all-in waterschappen, die alle drie genoemde taken integraal uitvoeren. Naar verwachting zijn vóór 2007 de waterschappen alle georganiseerd naar dit model. Nederland kent dan naar verwachting nog 26 waterschappen. Dergelijke all-in waterschappen moeten omslagen heffen over «eigen» waterstaatswerken. Mede in het licht van het huidige streven naar een meer doelmatige uitvoering van het waterbeheer<sup>1</sup> wordt het geboden geacht een dergelijk onnodig rondpompen van gelden te voorkomen.

### *2.6 Jaarlijkse waardering*

Binnen de huidige systematiek van de Wet WOZ stellen gemeenten eens per vier jaar de WOZ-waarde vast, met als waardepeildatum steeds 1 januari van twee jaren daarvoor. Het eerstvolgende tijdvak begint op 1 januari 2005, met als waardepeildatum 1 januari 2003. Deze waarde zou zonder nadere maatregelen gelden voor de jaren 2005 tot en met 2008. Bij

---

<sup>1</sup> Brief van de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat, TK 2003–2004, 29 428, nr. 1.

de parlementaire behandeling van de invoering van de Wet WOZ is als bezwaar tegen het tijdvak van vier jaar, met als waardepeildatum twee jaar vóór het begin van het tijdvak, naar voren gebracht dat de bij WOZ-beschikking vastgestelde waarde pas in het derde jaar tot uitdrukking komt in de belastingheffing en zelfs nog gebruikt wordt in het belastingjaar dat zes jaar later aanvangt. Bij de behandeling van de Aanpassingswet WOZ werd met een toekomstige verkorting van de WOZ-tijdvak op termijn rekening gehouden, mits technisch uitvoerbaar en indien de maatschappelijke kosten daarvan aanvaardbaar zouden zijn. Er zijn belangrijke voordelen verbonden aan de verkorting van het WOZ-tijdvak waarvoor de waarde geldt. De acceptatie van de WOZ-waarde zal dan kunnen toenemen aangezien de waarde actueler is en daardoor inzichtelijker. Daarnaast zullen de schokken in de WOZ-waarden gedempt worden, hetgeen eveneens de acceptatie kan vergroten, zeker wanneer er sprake is van een dalende marktontwikkeling. Door frequenter een WOZ-waarde vast te stellen nemen de mogelijkheden tot een breder maatschappelijk gebruik van de WOZ-waarden toe. Tot slot wordt de continuïteit van het uitvoeringsproces door dit voorstel vergroot. De WOZ-werkzaamheden kunnen gelijkmatiger in de tijd worden verdeeld: de piekbelasting in bepaalde werkzaamheden, zoals de afhandeling van bezwaarschriften, neemt af door dit voorstel. Bij een juist uitgevoerde procesmatige werkwijze leidt een verkorting van het WOZ-tijdvak niet tot hogere kosten.

De Waarderingskamer pleit in haar advies (blz. 6) ook voor een systeem van jaarlijkse waardering, naar de waardepeildatum één jaar voor het belastingjaar. De Waarderingskamer wijst er ook op dat dit zeker in een dalende markt grote voordelen heeft ten opzichte van het blijven hanteren van een «oudere» waarde.

In het bestuurlijk overleg van december 2003 tussen het Rijk, de VNG en de Unie is besloten dat de VNG in 2004 een pilot zal starten naar de haalbaarheid van het verkorten van het WOZ-tijdvak. Deze pilot is inmiddels gestart en zal in 2005 worden afgerond. Uitgangspunt is om met ingang van 2007 over te gaan tot een frequentere herwaardering, tenzij uit deze pilot blijkt dat verkorting op dat tijdstip niet haalbaar is. Voor 2007 ligt de waardepeildatum twee jaren voor het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld. In 2008 wordt deze periode verkort tot één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld. Dit is de laatste stap om de waarde van onroerende zaken actueler te maken. De verwachting is dat de jaarlijkse waardering en het verkorten van het verschil tussen de waardepeildatum en de beschikkingsdatum leidt tot een waarde die beter aansluit bij de beleving van de betrokkenen. Bovendien worden schoksgewijze aanpassingen van de WOZ-waarde voorkomen en wordt het financiële belang van iedere afzonderlijke beschikking verminderd. Alles bijeen zou dit kunnen leiden tot een vermindering van de ergernis en een afname van het aantal bezwaar- en beroepschriften. Dat zou kunnen leiden tot een verlaging van de uitvoeringskosten en vermindering van de administratieve lasten voor burgers en bedrijven.

In dit wetsvoorstel zijn de wettelijke maatregelen opgenomen die nodig zijn om per 1 januari 2007 te kunnen overgaan tot jaarlijkse waardering. Gelet op de pilot die nu nog wordt verricht naar de haalbaarheid van de jaarlijkse waardering per 1 januari 2007, wordt de inwerkingtreding van het onderdeel van het wetsvoorstel dat de jaarlijkse waardering regelt, bepaald op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. In verband met de verwachtingen omtrent de pilot wordt met ingang van 1 januari 2005 in de Wet WOZ vastgelegd dat de per 1 januari 2005 vastgestelde waarde geldt voor een tijdvak van twee jaar. Mochten de conclusies van de pilot onverhoopt zodanig zijn dat het desbetreffende koninklijk besluit niet vóór 1 januari 2007 of 1 januari 2008 wordt genomen, dan voorziet artikel X van



dit wetsvoorstel erin dat de waarde die voor het tijdvak dat aanvangt op 1 januari 2005 is vastgesteld ook geldt voor het jaar 2007 respectievelijk 2008.

### *2.7 Overige maatregelen*

Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt om overbodige bepalingen te laten vervallen, te weten artikel 41, 42 en 45 Wet WOZ. Zie hiervoor verder de artikelsgewijze toelichting.

In dit wetsvoorstel is geen wijziging opgenomen van de afbakening tussen gebouwde en ongebouwde eigendommen in de Waterschapswet. Op basis van de huidige objectafbakening maakt een ongebouwd eigendom deel uit van een gebouwde onroerende zaak indien het dienstbaar is aan een gebouwde eigendom of een gedeelte daarvan. De praktische invulling van het dienstbaarheidscriterium vergt extra werkzaamheden. Daarom is overwogen om het dienstbaarheidscriterium te vervangen door een praktisch forfait van een vast aantal vierkante meters. Dit zou betekenen dat voor een samenstel van een of meer gebouwde eigendom(men) en een ongebouwd eigendom, de ongebouwde eigendom tot de gebouwde onroerende zaak behoort voorzover de oppervlakte (bijvoorbeeld) de 5000 m<sup>2</sup> niet te boven gaat. Een dergelijke wijziging was aangekondigd in de brief van 23 december 2003 aan de Tweede Kamer. De Unie van Waterschappen heeft daarna echter verzocht deze wijziging nu niet voor te stellen. Reden daarvoor zijn de aarzelingen die bestaan over praktisch nut en noodzaak van de overwogen wijziging. Aangezien de afbakening tussen gebouwd en ongebouwd alleen van belang is voor de waterschappen – en bijvoorbeeld niet voor de OZB of de inkomstenbelasting – is aan dit verzoek gevolg gegeven.

### **3. Verdere ontwikkelingen**

Bij brief van 30 maart 2004 is de Tweede Kamer der Staten-Generaal geïnformeerd over de uitkomsten van het bestuurlijk overleg van 17 maart 2004. Dit overleg heeft tot een aantal uitkomsten geleid.

Afgesproken is de regels voor objectafbakening voor recreatieterreinen te vereenvoudigen.

De bestaande regels voor objectafbakening leiden er toe dat alle op recreatieterreinen gelegen onroerende recreatiewoningen en stacaravans met de bijbehorende (onder)grond, als afzonderlijke onroerende zaken worden aangemerkt, ook indien die woningen tot één eigendom behoren. Dit betekent in de praktijk dat voor al deze onroerende recreatiewoningen en onroerende stacaravans met de daarbij behorende grond de waarde afzonderlijk moet worden bepaald en vastgesteld en dat al deze objecten afzonderlijk worden betrokken in de heffing van de OZB en de waterschapsomslag gebouwd. Dit wordt niet doelmatig geacht in die gevallen waarbij al deze objecten behoren tot de eigendom of het zakelijk recht van één persoon.

De oplossingsrichting bestaat daarin dat de afbakening als afzonderlijke objecten achterwege blijft wanneer het gaat om een geheel van onroerende zaken, zoals recreatiewoningen en stacaravans, dat bijeengenomen een terrein vormt dat bestemd is voor verblijfsrecreatie en als zodanig wordt geëxploiteerd.

Dit betekent dat de gemeente voor de Wet WOZ niet langer de mutaties met betrekking tot de gebruikers van deze objecten hoeft bij te houden. Ook hoeven voor de desbetreffende recreatiewoningen en stacaravans (met de bijbehorende grond) geen afzonderlijke waarden te worden vastgesteld. Ook zullen deze recreatiewoningen en stacaravans niet langer afzonderlijk worden betrokken in de heffing van OZB, waterschapsomslag gebouwd, energiebelasting en belasting op leidingwater.

Bij de waardebepaling staat dan niet langer de waarde van de afzonderlijke recreatiewoningen en onroerende stacaravans centraal, maar de waarde van het recreatieterrein als geheel.

In een eerder stadium is overwogen de problematiek rond de kleine recreatiewoningen en stacaravans op te lossen door een generieke waarderings- en belastingvrijstelling te introduceren voor objecten met een geringe waarde (bijvoorbeeld tot € 30 000). Zie hierover de brief aan de Tweede Kamer van 17 november 2003 (niet-dossierstuk 2003–2004, fin0300534, Tweede Kamer).

Naar aanleiding van een negatief advies van de Waarderingskamer over dit voorstel is hierop teruggekomen. De Waarderingskamer heeft daarop het voorstel gedaan om de objectafbakeningsvoorschriften in de Wet WOZ dusdanig te wijzigen dat recreatieterreinen waarop standplaatsen voor stacaravans worden verhuurd of andere vakantieonderkomens staan voor de Wet WOZ worden aangemerkt als één onroerende zaak (zie het advies van 12 januari 2004; bijlage 2). De partijen in het bestuurlijk overleg hebben ingestemd met dit voorstel van de Waarderingskamer. Dit voorstel wordt nog voor advies aan de Raad van State voorgelegd.

Verder is in het bestuurlijk overleg overeenstemming bereikt over het voorstel voor waardeklassen zoals verwoord in de rapportage van de werkgroep verbetervoorstellen. Dit voorstel zal nader worden uitgewerkt, zodat dit bij een succesvolle pilot bij de overgang naar jaarlijkse waardering in 2007 kan worden geïmplementeerd. Met de introductie van waardeklassen is, afhankelijk van de precieze vormgeving, een substantiële besparing te realiseren. De precieze omvang van de besparing zal bij de uitwerking nader moeten worden geduïd, waarbij in ieder geval aandacht wordt besteed aan de budgettaire effecten, uitvoeringskosten en de benodigde investeringen.

Afgesproken is dat de Unie van Waterschappen met nadere voorstellen komt om tot een besparing te komen bij de afbakening tussen gebouwde en ongebouwde eigendommen in de Waterschapswet.

In het bestuurlijk overleg is door alle partijen geconcludeerd dat het breder gebruik van WOZ-gegevens perspectief biedt. Hierbij kan gedacht worden aan het gebruik van WOZ-waarden voor de bepaling van plan-schade, de verstrekking van (tweede) hypotheek en het huurprijsbeleid. Naar uitbreiding van de WOZ-waarde voor het successie- en schenkingsrecht zal nader onderzoek worden gedaan. Voor de Wet WOZ zijn ook de ontwikkelingen op het gebied van de authentieke gebouwenregistratie van belang. Door de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer worden momenteel in enkele gemeenten pilots gefaciliteerd die hierop betrekking hebben. Het kabinet is voornemens om in 2004 over invoering van een Basisregister Gebouwen een besluit te nemen. De Waarderingskamer heeft erop gewezen dat de WOZ-administratie kan worden aangewend ten behoeve van een authentieke gebouwenregistratie. De Waarderingskamer wijst er verder op dat een wijze van uitvoering van de Wet WOZ gebaseerd op objectkenmerken die beschikbaar zijn in de authentieke gebouwenregistratie een relatie heeft met hier voorgestelde maatregelen. Gelet op deze stand van zaken met betrekking tot de authentieke gebouwenregistratie wordt daarop in dit wetsvoorstel nog niet vooruitgelopen.

Belangrijke voorwaarde voor breder gebruik is dat er jaarlijkse waardering plaatsvindt waardoor er sprake is van meer actuele WOZ-waarden. Het wetsvoorstel voorziet daarin. Met het breder gebruik zijn voordelen te behalen van enkele tientallen miljoenen, die deels zullen neerslaan als maatschappelijke besparingen. Daarnaast is advies gevraagd en uitgebracht door het College Bescherming Persoonsgegevens (hierna: CBP)

over openbaarheid en breder gebruik van WOZ-gegevens (hierover is de Tweede Kamer geïnformeerd bij brief van 22 oktober 2003; niet-dossierstuk 2003–2004, fin0300441, Tweede Kamer). In het bestuurlijk overleg hebben de drie betrokken partijen op basis van dit advies geconcludeerd dat de mogelijkheden van breder gebruik kunnen worden uitgewerkt onder de voorwaarde dat WOZ-gegevens niet voor commerciële doeleinden worden gebruikt die tot marktverstoring leiden. Breder publiek gebruik van WOZ-gegevens lijkt mogelijk als de Wet WOZ daarop wordt aangepast. Daarmee zou ook de algemene openbaarheid van (bepaalde) WOZ-gegevens in het vizier komen.

De VNG heeft in het bestuurlijk overleg voorgesteld om in de toekomst de Benchmark WOZ-kosten een normatief karakter te geven. Eén idee dat in het overleg naar voren kwam, is om uit de best practices een norm af te leiden die vervolgens leidend is voor de hoogte en de verdeling van het macro kostenforfait. In de uitwerking zou rekening moeten worden gehouden met de verschillen tussen groepen van gemeenten en het aantal objecten per gemeente. Met dit voorstel krijgen gemeenten een verdere prikkel tot doelmatigheid.

Ook over het voorstel tot wijziging van de objectafbakening van niet-woningen is de Waarderingskamer om advies gevraagd waarbij ook aandacht is besteed aan de benodigde gegevens voor de uitvoering van de juiste heffing van de energiebelasting en de belasting op leidingwater. De bezwaren voor een juiste uitvoering van de energiebelasting en de belasting op leidingwater zijn voor het Rijk onvoldoende ondervangen. In het bestuurlijk overleg is afgesproken dit punt te laten rusten.

Gelet op het belang van de voorliggende voorstellen en de gerechtvaardigde behoefte aan zekerheid bij de gemeenten is er voor gekozen om niet op de nadere uitwerking van andere verbetervoorstellen te wachten alvorens dit wetsvoorstel in te dienen. Daarbij wordt bedacht dat de gemeenten in de tweede helft van 2004 de nodige maatregelen moeten nemen om de voorgestelde wijzigingen in de Wet WOZ op een goede wijze met ingang van 1 januari 2005 toe te passen.

#### **4. Budgettaire aspecten**

De invoering van het macro kostenforfait op 1 januari 2003 is gepaard gegaan met een besparing op de uitvoeringskosten van ongeveer € 50 miljoen per jaar. Deze besparing is mede bereikt door de aanvang die is gemaakt met modelmatige waardebeoordeling. In de loop van 2003 hebben partijen zich geëngageerd een gezamenlijke inspanning te zullen plegen een verdere taakstelling te realiseren en daarmee € 60 miljoen te besparen (in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord).

Een aantal van de nu voorgestelde maatregelen dragen in elk geval volledig bij aan de realisering van deze taakstelling, te weten de combinatie van de WOZ-beschikking en de OZB-aanslag (€ 4,5 miljoen), wijziging waardering van gebouwde eigendommen in aanbouw (€ 5 miljoen) en de ambtshalve vaststelling van de waardebeschikking bij wijziging van gerechtigde.

De partijen in het bestuurlijk overleg zijn het erover eens dat de uit dit wetsvoorstel voortvloeiende besparingen kunnen leiden tot een verlaging van het macro kostenforfait per 2005. Over de omvang van deze besparing bestaat nu echter geen overeenstemming. De VNG stelt zich op het standpunt dat deze verlaging circa € 10 miljoen bedraagt. Van de zijde van het kabinet is in het bestuurlijk overleg naar voren gebracht dat een grotere besparing mogelijk moet zijn, met name als de gemeenten optimaal gebruik maken van de mogelijkheden die de (voorgestelde) regelge-

ving biedt voor modelmatige waardebeoordeling, samenwerking tussen gemeenten en het gezamenlijk waardereren van bijzondere objecten. Over de exacte omvang van de verlaging van het macro kostenforfait (van nu € 140,5 miljoen per jaar) zal nog besluitvorming moeten plaatsvinden. Iedere verlaging van het macro kostenforfait met € 10 miljoen, betekent momenteel een besparing op de uitvoeringslasten van het Rijk van € 4 miljoen (omdat het rijksaandeel momenteel 40% bedraagt). Ook het kabinetsvoornemen tot afschaffing van het OZB-gebruikersdeel per 2005 (zie hierover de brief van de minister van BZK d.d. 19 december 2003, Kamerstukken II 2003/04, 29 200B, nr. 11) heeft consequenties voor de WOZ-kosten en het macro kostenforfait. Deze consequenties (vervallen verzending WOZ-beschikkingen aan circa drie miljoen huurders van woningen) zullen worden betrokken bij de besluitvorming over de aanpassing van het macro kostenforfait.

Het macro kostenforfait is vastgelegd in het uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ. De verlaging van het macro kostenforfait hoeft dan ook niet te worden meegenomen in dit wetsvoorstel.

Daarnaast kunnen de voorgestelde maatregelen leiden tot een vermindering van het aantal beroepsschriften. De mate waarin dit zich voordoet is echter met een grote mate van onzekerheid omgeven. Daarom zal de feitelijke ontwikkeling nauwlettend gevolgd worden.

De voorgestelde maatregelen, met name de uitbouw van de modelmatige waardebeoordeling, de gezamenlijke uitvoering van bijzondere objecten en de verdergaande samenwerking, leiden tot een kwaliteitsverbetering van de waardebeoordelingen. Dit kan een positief effect hebben op de belastinggrondslag voor het eigenwoningforfait, de OZB en de waterschapsomslagen. Gelet op de onzekerheid van dit effect, is afgezien van een kwantificering.

## **5. Uitvoeringskosten rijksbelastingdienst en Waterschappen**

De voorstellen hebben – afgezien van de hiervoor beschreven effecten op het macro kostenforfait – geen effect op de uitvoeringskosten van de rijksbelastingdienst en de waterschappen.

## **6. Administratieve lasten bedrijven**

Dit wetsvoorstel leidt tot een aantal verbeteringen bij de uitvoering van de Wet WOZ. Zo wordt een verdergaande samenwerking tussen gemeenten mogelijk gemaakt, vindt een vereenvoudiging plaats van de waarderingsregel voor gebouwde eigendommen in aanbouw en wordt de WOZ-beschikking gecombineerd met de aanslag OZB. Naar verwachting leiden deze maatregelen, waarvan inwerkingtreding op 1 januari 2005 is voorzien, tot een afname van het aantal bezwaarschriften met vijf procent, corresponderend met een verlichting van de administratieve lasten voor het bedrijfsleven van € 1 miljoen per jaar.

Op dit moment wordt de WOZ-waarde een maal in de vier jaar vastgesteld. De praktijk leert dat dit tot forse mutaties van de WOZ-waarde kan leiden, die ondernemers aanleiding kunnen geven tegen de WOZ-beschikking in bezwaar en beroep te komen.

Op grond van dit wetsvoorstel wordt de WOZ-waarde vanaf een bij koninklijk besluit te bepalen datum jaarlijks vastgesteld op een wijze die de daadwerkelijke waardeontwikkeling van jaar tot jaar recht doet. Dit leidt tot mutaties van de WOZ-waarde die in jaarlijkse stappen in beeld worden gebracht. Om die reden wordt verwacht dat de jaarlijkse vaststelling van de WOZ-waarde minder snel tot het starten van een bezwaar- en

beroepsprocedure aanleiding zal geven. Vooral nog wordt aangenomen dat dit zal leiden tot een afname van het aantal bezwaar- en beroepsprocedures met vijftien procent. Dit leidt op grond van het standaardkostenmodel tot een additionele administratieve-lastenverlichting van € 2,75 miljoen per jaar.

Wel dient een ondernemer bij jaarlijkse waardering ook jaarlijks kennis te nemen van de nieuw vastgestelde WOZ-waarde. Op dit moment vindt deze kennisneming slechts eenmaal per vier jaar plaats. De additionele administratieve lasten die met kennisneming van de jaarlijks vastgestelde nieuwe WOZ-waarde samenhangen worden beperkt door de WOZ-waarde te vermelden op een reeds bestaand formulier: het aanslagbiljet voor de onroerende-zaakbelasting. Op grond van het standaardkostenmodel worden de met de jaarlijks noodzakelijke kennisneming van de WOZ-waarden gemoeide additionele administratieve lasten geraamd op € 400 000.

Op grond van het voorgaande leidt dit wetsvoorstel na de inwerkingtreding per koninklijk besluit van de jaarlijkse WOZ-waardering tot een reductie van de administratieve lasten met € 3,35 miljoen per jaar. Tot het moment van inwerkingtreding van de jaarlijkse WOZ-waardering leidt het wetsvoorstel tot een verlichting van de administratieve lasten voor het bedrijfsleven met € 1 miljoen per jaar.

## **II ARTIKELSGEWIJS**

### *Artikel I, onderdeel A (artikel 17 Wet WOZ)*

Door deze wijziging wordt voor een gebouwd eigendom in aanbouw de WOZ-waarde altijd bepaald op de vervangingswaarde. Onder een gebouwd eigendom in aanbouw wordt verstaan een onroerende zaak of gedeelte daarvan waarvoor een bouwvergunning in de zin van de Woningwet is afgegeven en dat door bouw nog niet geschikt is voor gebruik overeenkomstig zijn beoogde bestemming. Voor niet-monumentale niet-woningen kan op grond van artikel 17, derde lid, reeds de vervangingswaarde als waardemaatstaf gelden.

De vervangingswaarde kan doorgaans relatief eenvoudig worden berekend op basis van de waarde van de bouwgrond vermeerderd met de tot aan het begin van het desbetreffende kalenderjaar gedane investeringen in het gebouw in aanbouw. Dit betekent dat hetgeen de huidige eigenaar heeft betaald voor de aanneemsom of de voortbrengingskosten een rol kan spelen bij de bepaling van de stichtingskosten. Daarbij moet wel worden beoordeeld of een en ander in overeenstemming is met hetgeen normaal is (bijvoorbeeld geen erg lage kosten door het zelf verrichten van werkzaamheden). Bij het bepalen van de vervangingswaarde kunnen ook algemene kengetallen uit de bouwsector een rol spelen.

Aangezien er sprake is van een gebouwd eigendom in aanbouw, bestaat er geen noodzaak om een correctie voor technische en functionele veroudering toe te passen. De bepaling van deze vervangingswaarde kan in de regel reeds voor de aanvang van het kalenderjaar geschieden, zodat de WOZ-waarde voor een gebouwd eigendom in aanbouw binnen acht weken na aanvang van het belastingjaar vastgesteld kan worden. Dit beperkt de administratieve lasten bij de gemeenten en afnemers van de WOZ-waarde die samenhangen met het later vaststellen van de waarde van gebouwd eigendom in aanbouw. In de praktijk wordt nu de waarde in het economische verkeer van objecten in aanbouw vaak pas bepaald op het moment dat de bouw is afgerond en de waarde in de staat na afronding van de bouw getaxeerd kan worden. De waarde in het economische verkeer voor de eerdere jaren is dan een afgeleide van de uiteindelijke waarde in het economische verkeer na afronding van de bouw. Door het

voorgestelde specifieke waarderingsvoorschrift voor gebouwde objecten in aanbouw is het «wachten» op de WOZ-waarde van de onroerende zaak na afronding van de bouw niet meer nodig.

*Artikel I, onderdeel B (artikel 22 Wet WOZ)*

In artikel 22 wordt voorgesteld het tijdvak waarvoor de waarde geldt, te verkorten tot twee achtereenvolgende jaren. Dit is de eerste stap die het mogelijk maakt vanaf 2007 over te gaan tot jaarlijkse waardering. Vóór 2005 bestonden tijdvakken uit vier achtereenvolgende jaren. Voor een nadere toelichting over de jaarlijkse waardering wordt verwezen naar paragraaf 2.6.

*Artikel I, onderdeel C (artikel 24 Wet WOZ)*

Voorgesteld wordt om de beschikking van artikel 22, eerste lid, en de aanslag onroerende-zaakbelastingen waaraan de beschikking ten grondslag ligt te verenigen in één geschrift. Dit kan plaatsvinden in het aanslagbiljet waarin naast de onroerende-zaakbelastingen veelal ook andere gemeentelijke belastingen zijn verenigd. Hiermee worden de uitvoeringskosten beperkt.

Om te voorkomen dat een administratieve fout bij de bekendmaking tot onevenredige gevolgen zou kunnen leiden, is bepaald dat het niet naleven van dit voorschrift geen nietigheid van de beschikking meebrengt. Voor een nadere toelichting van de combinatie WOZ-beschikking en OZB-aanslag wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

*Artikel I, onderdeel D (artikel 25 Wet WOZ)*

Voorgesteld wordt om wijzigingen in de waarde van een onroerende zaak, ingevolge artikel 19, tweede lid, binnen acht weken na het begin van het kalenderjaar volgende op het kalenderjaar waarin de tussentijdse wijzigingen van artikel 19, tweede lid, zich hebben voorgedaan, bij beschikking vast te stellen. Hierdoor wordt het mogelijk om deze beschikking voor zover deze ten grondslag ligt aan de aanslag onroerende-zaakbelastingen te verenigen in één geschrift. Hiertoe wordt voorgesteld om artikel 24, negende lid, voor artikel 25 van overeenkomstig toepassing te verklaren. Overeenkomstig artikel 24, tweede lid, is bepaald dat het niet naleven van de termijn van acht weken geen nietigheid van de beschikking meebrengt.

*Artikel I, onderdeel E (artikel 26 Wet WOZ)*

Deze wijziging maakt het mogelijk dat gemeenten op eigen initiatief de WOZ-beschikking aan een nieuwe belanghebbende bij een onroerende zaak kunnen toezenden als gemeenten uit het oogpunt van continuïteit in het uitvoeringsproces dit gewenst vinden. De huidige regeling van toezending op verzoek blijft ook mogelijk. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.4.

*Artikel I, onderdeel F (artikel 29a Wet WOZ)*

Voorgesteld wordt om in de jaren waarin geen beschikking op grond van artikel 22, eerste lid, of artikel 25, eerste lid, wordt genomen de vastgestelde WOZ-waarde bij voor bezwaar vatbare beschikking (opnieuw) bekend te maken. Deze beschikking wordt indien deze ten grondslag heeft gelegen aan de OZB-aanslag daarmee in één geschrift verenigd. De beschikking is in beginsel een bevestiging van de laatst vastgestelde waarde.

Indien na bezwaar of beroep blijkt dat de waarde lager is dan de in de beschikking bekendgemaakte waarde, werkt de nieuw vastgestelde

waarde op grond van artikel 29a, tweede lid, in beginsel alleen terug tot het begin van het kalenderjaar waarin die beschikking is genomen. Aan deze regel liggen overwegingen van doelmatigheid ten grondslag. Een uitzondering geldt als de waarde ten minste 20 procent en € 4538 lager is dan de eerder vastgestelde waarde.

#### *Voorbeeld*

In 2005 wordt de WOZ-waarde van een woning op grond van artikel 22, eerste lid, van de Wet WOZ vastgesteld op € 200 000. De belanghebbende gaat daartegen niet in bezwaar. Begin 2006 wordt die waarde op grond van artikel 29a opnieuw bekend gemaakt samen met de OZB-aanslag. De belanghebbende gaat nu wel in bezwaar tegen de WOZ-beschikking en de OZB-aanslag. Als na bezwaar onherroepelijk komt vast te staan dat de waarde € 20 000 (10%) te hoog is vastgesteld, worden de WOZ-waarde en de OZB-aanslag voor het kalenderjaar 2006 verminderd. Deze vermindering werkt op grond van artikel 18a van de Algemene wet inzake rijksbelastingen ook door naar de aanslag inkomstenbelasting 2006 en de waterschapsomslag gebouwd 2006.

De vermindering werkt op grond van artikel 29a, tweede lid, echter niet terug naar het begin van het tijdvak. De aanslag OZB over 2005 wordt dus niet aangepast; evenmin als de aanslag inkomstenbelasting 2005 en de waterschapsomslag gebouwd 2005.

Opgemerkt wordt dat «losse beschikkingen» blijven bestaan. Onder losse beschikkingen worden die beschikkingen (bijvoorbeeld de beschikkingen ingevolge de artikelen 26, 27 en 28 van de Wet WOZ) verstaan die – bijvoorbeeld door het moment waarop ze moeten worden genomen – niet kunnen worden gecombineerd met de OZB-aanslag. Aan de nieuw ingevoerde beschikking worden dezelfde formele eisen gesteld als aan de huidige WOZ-beschikking. Voor een nadere toelichting van de combinatie WOZ-beschikking en OZB-aanslag wordt verwezen naar paragraaf 2.2.

#### *Artikel 1, onderdeel G (artikel 30 Wet WOZ)*

Door combinatie van de WOZ-beschikking met de OZB-aanslag in één geschrift wordt in het voorgestelde tweede en derde lid van artikel 30 geregeld dat indien in bezwaar wordt gekomen tegen de waardebeschikking het bezwaar wordt geacht mede te zijn gericht tegen de OZB-aanslag en vice versa.

De bevoegde gemeenteambtenaar in de Wet WOZ is de gemeenteambtenaar die belast is met de heffing van gemeentelijke belastingen. De bevoegdheden toegekend aan de bevoegde gemeenteambtenaar in de Wet WOZ zijn niet gelijk aan de bevoegdheden toegekend aan de gemeenteambtenaar in de Gemeentewet. Daarom wordt in het voorgestelde vierde lid geregeld dat de bevoegde gemeenteambtenaar in de Wet WOZ voor de uitspraak op bezwaar tegen de OZB-aanslag beschikt over de bevoegdheden terzake op grond van de Gemeentewet. De uitspraak wordt vervat in één geschrift. Voordeel hiervan is dat er sprake is van één procedure.

Het voorgestelde zevende lid geeft gemeenten meer mogelijkheden om samen te werken op het gebied van de uitvoering van de Wet WOZ. Daardoor kan namelijk één ambtenaar worden aangewezen als de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar van verschillende gemeenten. Deze bepaling is een aanvulling op de bepalingen van de Wet gemeenschappelijke regelingen en is ontleend aan artikel 232 van de Gemeentewet.

*Artikel I, onderdeel H (artikel 32a Wet WOZ)*

Het voorgestelde artikel legt gemeenten de verplichting op om andere gemeenten desgevraagd kosteloos gegevens en inlichtingen te verschaffen die van belang kunnen zijn voor de uitvoering van de Wet WOZ. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen hiervoor zonedig nadere regels worden gesteld. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.1.

*Artikel I, onderdeel I (artikel 41 Wet WOZ)*

Artikel 41 is geschreven voor het eerste WOZ-tijdvak dat is aangevangen op 1 januari 1997. De bepaling is destijds in de wet opgenomen in verband met het invoeren van een uniforme waardepeildatum per 1 januari 1995 in de Wet WOZ. De bepaling moest voorkomen dat bepaalde gemeenten die recent voor deze datum hadden gewaardeerd, binnen een korte periode opnieuw tot waardering van de in de gemeente gelegen onroerende zaken zouden moeten overgaan. Er is van de gelegenheid gebruik gemaakt om deze uitgewerkte bepaling te laten vervallen.

*Artikel I, onderdeel J (artikel 42 Wet WOZ)*

Artikel 42, eerste lid, bevat een overgangsbepaling op grond waarvan de waarde van een onroerende zaak zoals die gold voor 1994 ook kan gelden voor 1995 en 1996. Deze bepaling is destijds opgenomen om gemeenten die een zodanige waarderings- en heffingscyclus kenden dat voor de heffing over de kalenderjaren 1995 en 1996 een nieuwe waardering zou moeten plaatsvinden, de voor het kalenderjaar 1994 geldende waarde ook voor de jaren 1995 en 1996 werden toegepast.

Artikel 42, tweede lid, ziet op de roerende woon- en bedrijfsruimtenbelastingen, die sedert 1 januari 1995 door gemeenten geheven kunnen worden. In artikel 221 van de Gemeentewet is de aansluiting tussen het wettelijke kader van de roerende woon- en bedrijfsruimtenbelastingen en de onroerende-zaakbelastingen vorm gegeven. Daar de OZB-heffingsmaatstaf teruggrijpt op de waardebepaling en waardevaststelling van de Wet WOZ is voor de roerende woon- en bedrijfsruimtenbelastingen zoveel mogelijk daarbij aangesloten. Voor gemeenten die tot en met 2000 nog tot invoering van de roerende woon- en bedrijfsruimtenbelastingen zijn overgegaan is een soepel regime gecreëerd, waarbij niet verplicht dezelfde waardepeildatum als bij de OZB of de Wet WOZ wordt voorgeschreven. Met ingang van het tweede tijdvak van de Wet WOZ (met ingang van het belastingjaar 2001) is de regeling van de waardepeildatum wel volledig van toepassing op de roerende woon- en bedrijfsruimtenbelastingen. Er is van de gelegenheid gebruik gemaakt om deze uitgewerkte bepaling te laten vervallen.

*Artikel I, onderdeel K (artikel 45 Wet WOZ)*

Bij brief van 15 december 1999 is het evaluatierapport ex artikel 45 aangeboden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal (Kamerstukken II 1999/2000, 26 954). Er is van de gelegenheid gebruik gemaakt om deze uitgewerkte bepaling te laten vervallen.

*Artikel II (artikel 120 Waterschapswet)*

steld wordt het aantal onroerende zaken of onderdelen daarvan, waarvan de waarde bij de omslagen ter zake van de gebouwde onroerende zaken buiten aanmerking wordt gelaten, uit te breiden. Daarmee gaan de bestaande vrijstellingen voor kerken, waterbeheersingswerken en werken



bestemd voor de zuivering van riool- en ander afvalwater in de OZB ook gelden voor de waterschapsomslagen gebouwd. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.5.

#### *Artikel III (artikel 241 Gemeentewet)*

Artikel 241 is in de Gemeentewet opgenomen omdat de rechtsmiddelen van bezwaar en beroep tegen de OZB-aanslagen en tegen de WOZ-beschikkingen in afzonderlijke procedures geldend moeten worden gemaakt. Zonder nadere voorziening zou de mogelijkheid bestaan dat er op nodeloze wijze OZB- en WOZ-procedures tegelijkertijd naast elkaar worden gevoerd, terwijl de door belanghebbende gewenste zekerheid pas tot stand kan komen wanneer de WOZ-waarde van de desbetreffende onroerende zaak onherroepelijk is komen vast te staan. Zowel voor de gemeente als belastingheffer als voor de belanghebbende is het derhalve doelmatig in dergelijke situaties de afdoening van het bezwaar tegen de OZB-aanslag aan te houden tot het tijdstip waarop de relevante WOZ-gegevens onherroepelijk zijn komen vast te staan. Deze bepaling kan komen te vervallen, omdat in het voorgestelde artikel 24, negende lid, artikel 25, tweede lid, en artikel 29a, eerste lid, van de Wet WOZ ervoor is gekozen om de WOZ-beschikking en de OZB-aanslag zoveel mogelijk te combineren. In artikel 30 wordt vervolgens voorgesteld dat een bezwaarschrift tegen een WOZ-beschikking of tegen een OZB-aanslag geacht wordt mede te zien op de OZB-aanslag of de WOZ-beschikking. De in artikel 1, tweede lid, van de Wet WOZ bedoelde gemeentebtenaar treedt in de plaats van de in artikel 231, tweede lid, onderdeel b, van de Gemeentewet bedoelde gemeentebtenaar wat betreft de OZB-aanslag. Deze gemeentebtenaar vervat de uitspraak op het bezwaar tegen de WOZ-beschikking en de uitspraak op het bezwaar tegen de OZB-aanslag in één geschrift. Artikel 241 kan om deze reden komen te vervallen.

#### *Artikel IV, onderdeel A en B (artikel 18 en 19 Wet WOZ)*

Door een verdere verkorting van het WOZ-tijdvak in de Wet WOZ van twee jaar naar één kalenderjaar wordt het mogelijk het tweede en derde lid van artikel 19 te laten vervallen. Door de jaarlijkse waardering is het niet meer noodzakelijk de tussentijdse wijzigingen van de waarde in het kalenderjaar zelf nog mee te nemen. De verkorting van het WOZ-tijdvak naar één jaar is afhankelijk van de pilot die wordt uitgevoerd onder verantwoordelijkheid van de VNG. Voor een toelichting over de verkorting van de waardering-cyclus en de pilot wordt verwezen naar paragraaf 2.6.

Het eerste lid van artikel 19 wordt met een aantal tekstuele wijzigingen ondergebracht in het voorgestelde artikel 18, derde lid. Artikel 18, eerste lid, bepaalt dat de waarde wordt vastgesteld op de waardepeildatum. De waardepeildatum wordt bepaald in het tweede lid. Het voorgestelde artikel 18, derde lid, maakt een uitzondering op de eerste twee leden van artikel 18, die als hoofdregel kunnen worden beschouwd. Daarom wordt de bepaling opgenomen in artikel 18 in plaats van in artikel 19 (dat voor het overige komt te vervallen).

#### *Artikel IV, onderdeel C (artikel 22 Wet WOZ)*

Artikel 22 voorziet in de verkorting van het WOZ-tijdvak naar één jaar. Voor een nadere toelichting op het jaarlijks waarderen wordt verwezen naar paragraaf 2.6.

#### *Artikel IV, onderdeel D tot en met I (artikel 23, 24, 25, 26, 27 en 28 Wet WOZ)*

Deze wijzigingen houden verband met de verkorting van het WOZ-tijdvak

naar één jaar. Zo wordt het begrip tijdvak vervangen door kalenderjaar en komt artikel 25, dat ziet op een mutatiebeschikking als gevolg van een tussentijdse waardewijziging binnen het tijdvak als gevolg van bijvoorbeeld bouw, verbetering en afbraak, te vervallen. Deze waardebeschikking is als gevolg van de verkorting van het WOZ-tijdvak overbodig geworden, omdat de jaarlijkse waardering tussentijdse wijzigingen afdoende ondervangt.

*Artikel IV, onderdeel J (artikel 29a Wet WOZ)*

Door verkorting van het WOZ-tijdvak in de Wet WOZ naar één kalenderjaar is een afzonderlijke regeling van de bekendmaking van de eerder vastgestelde waarde, zoals die is opgenomen in artikel 29a, overbodig geworden. Deze bepaling komt daarom te vervallen.

*Artikel V (artikel 18a Algemene wet inzake rijksbelastingen), artikel VI, onderdelen A tot en met E (artikelen 3.19, 3.112, 5.20, 10.3 en 10.4 Wet inkomstenbelasting 2001), artikel VII (artikel 120 Waterschapswet) en artikel VIII, onderdeel A, B en D (artikelen 220c, 220d en 221 Gemeentewet)*

Het voorstel tot verkorting van het WOZ-tijdvak tot één jaar leidt ertoe dat de Algemene wet inzake rijksbelastingen, de Wet op de inkomstenbelasting 2001, de Waterschapswet en de Gemeentewet hierop dienen te worden aangepast.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat er van afgezien is artikel 220f in dit wetsvoorstel te wijzigen in verband met het verkorten van het tijdvak tot één jaar. Artikel 220f van de Gemeentewet bevat regels voor tariefsdifferentiatie tussen woningen en niet-woningen. De huidige bepaling is specifiek toegesneden op het WOZ-tijdvak dat is begonnen op 1 januari 2001. Dit betekent dat artikel 220f op andere gronden moet worden gewijzigd. Daarbij ligt een relatie met het kabinetsvoornemen om de onroerende-zaakbelasting af te schaffen voor het bewonersdeel van woningen per 1 januari 2005. Gelet op die ontwikkeling is er van afgezien artikel 220f nu te wijzigen.

*Artikel VIII, onderdeel C (artikel 220i Gemeentewet)*

Artikel 220i, eerste tot en met het vijfde lid, beoogt gemeenten de mogelijkheid te geven zeer forse lastenstijgingen via een ingroeivariant in de tijd te spreiden door belastingplichtigen een korting op het belastingbedrag te verlenen. De ingroeivariant is bedoeld om geleidelijk te wennen aan een hogere belastingaanslag die het gevolg is van een sterke waardeverhoging en die niet gecompenseerd kan worden door een algemene tariefsverlaging. In de belastingverordening van de gemeente kan worden bepaald dat gedurende maximaal drie jaren na het begin van het WOZ-tijdvak een vermindering wordt verleend op de belastingaanslagen terzake van een onroerende zaak. Uiterlijk in het vierde jaar van het WOZ-tijdvak wordt geen vermindering meer verleend en wordt het volledige belastingbedrag in rekening gebracht. De ingroeivariant kan komen te vervallen omdat een jaarlijkse waardering in combinatie met een jaarlijkse heffing het technisch onmogelijk maakt geleidelijk naar het nieuwe niveau van de aanslag toe te groeien. De verkorting van het WOZ-tijdvak tot één jaar voorziet bovendien al in een zekere geleidelijkheid. Daarom komt de ingroeivariant te vervallen.

Gemeenten kunnen op grond van artikel 220i, zesde lid, van de Gemeentewet de lastenstijging in een WOZ-tijdvak via de aftopvariant bevrozen ten opzichte van het vorige WOZ-tijdvak. Gedurende het gehele

WOZ-tijdvak wordt een vermindering op het belastingbedrag toegepast. Met het voorstel tot verkorting van het WOZ-tijdvak is de aftopvariant overbodig geworden aangezien de waardebepaling door jaarlijkse waardering actueler zal zijn en minder schoksgewijze stijgingen zal vertonen.

*Artikel VIII, onderdeel D (artikel 221 Gemeentewet)*

In dit artikel wordt verwezen naar bepalingen in de Wet WOZ en de Gemeentewet die als gevolg van de verkorting van het WOZ-tijdvak komen te vervallen. De verwijzingen naar deze artikelen vervallen.

*Artikel IX (artikel 18 Wet WOZ)*

Artikel 18 van de Wet WOZ regelt de laatste stap naar een actuelere WOZ-waarde. De tijd tussen de waardepeildatum en het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld, wordt verkort tot één jaar.

*Artikel X (overgangsrecht)*

De verkorting van het WOZ-tijdvak en de aanpassing van de waardepeildatum is afhankelijk van de uitkomsten van de eerder genoemde pilot. Voor een toelichting op de pilot wordt verwezen naar paragraaf 2.6. Mochten de conclusies van de pilot leiden tot het niet of later invoeren van een jaarlijkse waardering, dan geldt de waarde zoals deze voor het tijdvak dat aanvangt op 1 januari 2005 is vastgesteld ook voor het jaar 2007 respectievelijk 2008. Dit betekent dan een verlenging van het tijdvak met één of twee jaren.

*Artikel XI (samenloopbepaling)*

Artikel XI bevat een samenloopbepaling voor de samenloop met het wetsvoorstel Wet belastingrechtspraak in twee instanties (29 251). Deze bepaling strekt ertoe dat zodra dit wetsvoorstel in werking treedt het voorgestelde artikel 29a van de Wet waardering onroerende zaken daarop wordt aangepast.

*Artikel XII (inwerkingtreding)*

Deze wet treedt in werking op 1 januari 2005; dit is tevens het moment waarop het nieuwe tijdvak aanvangt. De aanvang van een WOZ-tijdvak is het moment waarop de waarden van onroerende zaken voor het tijdvak worden vastgesteld. Door het cyclische karakter van de uitvoering van de wet is de aanvang van een tijdvak het uitgelezen moment om wijzigingen in de wet door te voeren. De verkorting van het WOZ-tijdvak zal stapsgewijs geschieden afhankelijk van de uitkomsten van de pilot. Voor een toelichting op de verkorting van de waarderingcyclus en de pilot wordt verwezen naar paragraaf 2.6.

De invoering van de artikelen IV tot en met IX is afhankelijk van de uitkomsten van de pilot. Zij treden daarom in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. De nu voorziene datum van inwerkingtreding van de artikelen IV tot en met VIII is 1 januari 2007. Voor artikel IX is deze datum 1 januari 2008.

De Staatssecretaris van Financiën,  
J. G. Wijn

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
J. W. Remkes

De Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat,  
M. H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus