

Beleidsregels Wet waardering onroerende zaken 2021

De WOZ-ambtenaar van de gemeente Hardenberg;

B E S L U I T :

vast te stellen de volgende:

Beleidsregels Wet waardering onroerende zaken 2021

Artikel 1 Aanwijzing belanghebbende in een keuzesituatie

1. In sommige gevallen brengen de wettelijke regels met zich dat meerdere personen kunnen worden aangemerkt als belanghebbende voor één WOZ-object. In gevallen waarin dat voorkomt wordt, gelet op het bepaalde in artikel 24 Wet WOZ, de waardebeschikking voor 'het eigendom' gesteld wordt ten name van één belanghebbende. Omdat hier sprake is van een keuzesituatie geldt hiervoor een voorkeursvolgorde.
2. Met betrekking tot de WOZ-waardebeschikkingen die worden vastgesteld van genothebben krachtens eigendom, bezit of beperkt recht wordt, indien er met betrekking tot één roerende of onroerende zaak verschillende categorieën genothebben zijn, de aanslag in de onderstaande volgorde gesteld ten name van:
 - a. de beperkt gerechtigde, waarbij de volgende voorkeursvolgorde geldt:
 - i. de vruchtgebruiker c.q. gerechtigde krachtens recht van gebruik en bewoning;
 - ii. de opstaller, met uitzondering van degene die een afhankelijk opstalrecht, dan wel een opstalrecht ten behoeve van de aanleg en het onderhoud van onder- of bovengrondse leidingen heeft;
 - iii. de erfpachter;
 - b. de eigenaar of de appartementsgerechtigde;
 - c. degene die op andere wijze als genothebbe naar voren komt, daaronder begrepen de bezitter.
3. Met betrekking tot de WOZ-waardebeschikkingen die worden vastgesteld van genothebben krachtens eigendom, bezit of beperkt recht wordt de WOZ-beschikking in onderstaande volgorde gesteld ten name van:
 - a. degene die het grootste aandeel in het genotsrecht heeft;
 - b. bij gelijke aandelen de oudste in leeftijd.
4. Ingeval van overlijden van de 'voornaamst zakelijk gerechtigde' wordt de beschikking gesteld op naam van:
 - a. de erven;
 - b. de langstlevende echtgeno(o)t(e) ingeval van onverdeeld eigendom, na een daartoe schriftelijk gedaan verzoek.
5. Zijn het tweede en het derde lid niet toereikend, dan wordt de beschikking gesteld op naam van degene die op andere wijze als genothebbe naar voren komt.
6. De beschikking voor 'het gebruik' voor een in hoofdzaak tot woning dienende onroerende zaak wordt gesteld op naam van degene die door de Heffingsambtenaar wordt aangewezen als belastingplichtige.
7. De beschikking voor 'het gebruik' voor een niet in hoofdzaak tot woning dienende onroerende zaak wordt gesteld op naam van degene die door de WOZ-ambtenaar wordt aangewezen als belanghebbende. De aanslag in onderstaande volgorde gesteld ten name van:
 - 7.1 degene die het huurcontract van het belastingobject op naam heeft;
 - 7.2 degene die volgens het handelsregister het langst het adres van het belastingobject als vestigingsadres voert;
 - 7.3 degene die ook als genothebbe krachtens eigendom, bezit of beperkt recht van het belastingobject wordt aangemerkt;
 - 7.4 degene die op een andere wijze als gebruiker naar voren komt;
 - 7.5 degene die een nutsvoorziening van het belastingobject op naam heeft als er geen opstalrecht gevestigd is;
 - 7.6 degene die al als belastingplichtige in de administratie voorkomt.

Artikel 2 Verstrekking waardegegevens

1. Waardegegevens van een niet in hoofdzaak tot woning dienende onroerende zaak worden niet verstrekt aan anderen dan degene(n) zoals bedoeld in artikel 40, eerste lid van de Wet WOZ.
2. In afwijking van het eerste lid kunnen waardegegevens worden verstrekt aan:
 - a. de notaris, na een daartoe gedaan verzoek;
 - b. overige derden, na een daartoe schriftelijk gedaan verzoek en met overlegging van een deugdelijke machtiging.

Artikel 3 Verlenging bezwaartermijn

1. Na een daartoe schriftelijk gedaan verzoek kan de in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht vastgelegde bezwaartermijn van zes weken worden verlengd.
2. De verlenging van de bezwaartermijn bedraagt:
 - a. bij een eerste verlenging vier weken;
 - b. bij een tweede verlenging twee weken.
3. Ingeval daartoe aanleiding is kan door de WOZ-ambtenaar, in afwijking van het bepaalde in het tweede lid, een andere termijn worden gesteld.

Artikel 4 Bezwaarschrift n.a.v. aanslag gemeentelijke belastingen

1.
 - a. een bezwaarschrift ingediend naar aanleiding van een aanslag(biljet) gemeentelijke belastingen, maar gericht tegen een in het kader van de Wet WOZ vastgestelde waarde, wordt doorgestuurd naar en afgehandeld door het team Gegevensmanagement.
 - b. De bezwaarmaker wordt schriftelijk van de doorzending op de hoogte gesteld.
2. Ingeval in één geschrift bezwaar wordt gemaakt tegen een middels één biljet bekend gemaakte gemeentelijke belastingaanslag en een in het kader van de Wet WOZ vastgestelde waarde wordt in overleg tussen de teams Belastingen en Gegevensmanagement het bezwaarschrift in één geschrift afgehandeld door één van deze teams.

Artikel 5 Proceskostenvergoeding bezwaarfase

1. Uitsluitend na een daartoe schriftelijk gedaan verzoek kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:15 van de Algemene wet bestuursrecht en de van toepassing zijnde artikelen van het Besluit proceskosten bestuursrecht, de door de belanghebbende in de bezwaarfase gemaakte kosten (deels) worden vergoed. Het verzoek moet zijn gedaan voordat op het bezwaar is beslist. De gemaakte kosten moeten worden aangetoond.
2. Voor de toepassing van de wegingsfactoren, zoals genoemd in onderdeel C1 van de bijlage behorende bij het Besluit proceskosten bestuursrecht, wordt een zaak aangemerkt als:
 - a. zeer licht als:
 - het om een verkeerde tenaamstelling gaat;
 - het om een verkeerde adressaanduiding gaat;
 - het om een verkeerde belanghebbende gaat;
 - het om een verkoopcijfer van de object zelf gaat;
 - het om een pro-forma bezwaarschrift gaat;
 - het om proceskosten gaat;
 - b. licht als:
 - het bezwaarschrift summier is gemotiveerd;
 - de inhoud van het bezwaarschrift (nagenoeg) volledig is gebaseerd op een bijgevoegd taxatierapport;
 - c. gemiddeld:
 - alle overige zaken, tenzij belanghebbende / gemachtigde aantoont dat er sprake is van een bezwaar met zwaar of zeer zwaar gewicht.

Artikel 6 Intrekking besluit

- Het volgende besluit wordt ingetrokken met ingang van de datum van inwerkingtreding van dit besluit:
- Besluit december 2005: 'Beleidsregels Wet WOZ 2005'

Artikel 7 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de eerste dag na die van de bekendmaking

De WOZ-ambtenaar van de gemeente Hardenberg, 23 juni 2021

E. de Wilde-Schwieters

Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 Aanwijzing belanghebbende in een keuzesituatie

In dit artikel is bepaald hoe om te gaan met de aanwijzing van een belanghebbende, ingeval er meer dan één belanghebbende is. Dit zal regelmatig het geval zijn. Denk hierbij bijvoorbeeld aan beide partners binnen een huwelijk of meerdere vennoten in een VOF. Dit artikel voorziet in een voorkeursvolgorde.

Wat betreft het vierde lid zij opgemerkt dat het hoofdprincipe van het erfrecht is dat de langstlevende partner goed verzorgd achterblijft. Daarvoor is in de wet opgenomen dat bij overlijden van de ene partner, diens gehele nalatenschap in eigendom overgaat naar de andere partner. De kinderen krijgen slechts een vordering (ter grootte van hun erfdeel) op de langstlevende ouder. Ze kunnen deze pas opeisen na het overlijden (of faillissement of wettelijke schuldsanering) van deze ouder. Dit wordt de '*wettelijke verdeling*' genoemd. Hiervoor hoeft dus geen testament meer gemaakt te worden. Dit betekent dat daar waar voorheen de waardebeschikking (en daardoor dus ook de aanslag ozb voor 'het eigendom') op naam werd gesteld van de erven, dit nu, na een hiertoe gedaan verzoek, op naam wordt gesteld van de langstlevende partner.

Wat betreft het zesde lid zij opgemerkt dat het aanwijzen van 'de gebruiker' in beginsel is voorbehouden aan de ambtenaar belast met de uitvoering van de Wet WOZ op grond van artikel 24, vierde lid van deze wet. Nu de afdelingen belast met de uitvoering van de Wet WOZ en met de belastingheffing gescheiden zijn is de bevoegdheid tot aanwijzing van 'de gebruiker' voor woningen toegekend aan de heffingsambtenaar en de bevoegdheid tot aanwijzing van 'de gebruiker' van zogenoemde niet-woningen aan de WOZ-ambtenaar. Deze aanwijzing geschiedt echter wel op grond van artikel 24, derde lid van de Wet WOZ juncto artikel 1, eerste lid van de Verordening onroerende-zaakbelastingen van de gemeente Hardenberg.

Artikel 2 Verstrekking waardegegevens

In dit artikel is geregeld dat waardegegevens van niet-woningen uitsluitend worden verstrekt aan derde belanghebbenden zoals bedoeld in artikel 40, eerste lid Wet WOZ. Dit is een ieder die kan aantonen in het kader van de belastingheffing de vastgestelde waarde nodig te hebben. Hiermee worden niet bedoeld de eigenaar en de gebruiker van een WOZ-object; aan hen wordt de waarde immers bekendgemaakt middels een waardebeschikking. Hierbij zij opgemerkt dat de WOZ-waardes van woningen sinds 2016 openbaar zijn en door iedereen kunnen worden ingezien via het wozwaardeloket.nl.

Daarnaast wordt de WOZ-waarde op verzoek verstrekt aan de notaris. De WOZ-waarde wordt niet verstrekt aan administratiekantoren, belastingadviseurs, bankinstellingen of welke overige belangstellende ook, zonder dat hiertoe schriftelijk wordt verzocht. Naast dit schriftelijke verzoek dient bovendien een machtiging te worden overlegd, waaruit blijkt dat de aanvrager optreedt namens de eigenaar, de gebruiker of bedoelde derde belanghebbende.

Artikel 3 Verlenging bezwaartermijn

In dit artikel is de mogelijkheid geregeld om, ingeval een belanghebbende bezwaar heeft tegen de vastgestelde waarde, maar denkt meer tijd nodig te hebben om zijn bezwaarschrift deugdelijk te motiveren, de wettelijke bezwaartermijn van zes weken te verlengen. Reclamant moet dan binnen deze zes weken een pro forma bezwaarschrift indienen en verzoeken om verlenging van de termijn. Een eerste verleng van de termijn is vier weken. Een eventuele tweede verlenging is twee weken. Mocht hiertoe aanleiding zijn, dan kan op grond van het derde lid een afwijkende (lees: langere) termijn worden gesteld. Of er sprake is van een dergelijke aanleiding moet per geval worden beoordeeld.

Artikel 4 Bezwaarschrift n.a.v. aanslag gemeentelijke belastingen

In dit artikel is geregeld hoe om te gaan met een bezwaarschrift dat is ontvangen n.a.v. een aanslag gemeentelijke belastingen, maar dat inhoudelijk is gericht tegen de WOZ-waarde. Het bezwaarschrift wordt in dat geval door Belastingen doorgestuurd naar en afgehandeld door het team Gegevensmanagement/WOZ. Ingeval een bezwaarschrift wordt ingediend naar aanleiding van een belastingaanslag en het richt zich tegen zowel de aanslag zelf (ozb, afvalstoffenheffing, rioolrecht enz.) als tegen de WOZ-waarde, dan wordt het bezwaarschrift zo mogelijk afgedaan door de afdeling waar het zwaartepunt van het bezwaarschrift ligt.

Artikel 5 Kostenvergoeding bezwaarfase

In dit artikel is vastgelegd hoe wordt omgegaan met een verzoek tot kostenvergoeding. Sinds op 12 maart 2002 de Wet kosten bestuurlijke voorprocedures in werking is getreden heeft een belanghebbende recht op een vergoeding van de door hem in de bezwaarfase gemaakte kosten. Het verzoek moet worden gedaan vóór de uitspraak op het bezwaarschrift. Er moet derhalve in het bezwaarschrift (of de daarop volgende correspondentie) om de vergoeding worden verzocht. De vergoeding is gebonden aan vaste tarieven, waardoor de kosten mogelijk niet volledig worden vergoed. Bovendien worden de kosten, ingeval van een gedeeltelijke gegrondverklaring, mogelijk slechts gedeeltelijk vergoed. Eén en ander is vastgelegd in het Besluit proceskosten bestuursrecht. Het is onvoldoende gemaakte kosten te claimen; belanghebbende moet deze aantonen, bijvoorbeeld door het overleggen van nota's.

In het tweede lid is geregeld welk gewicht wordt toegekend aan het met het bezwaarschrift samenhangende werkbelasting. Hoe kleiner de werkbelasting voor de indiener, hoe lager de kostenvergoeding. Deze weging heeft alleen betrekking op kosten van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand (artikel 1, aanhef en onderdeel a van het Besluit proceskosten bestuursrecht). Overigens kan de belastingrechter in de eventuele beroepsfase heel goed tot een andere kostenveroordeling komen dan die welke uit de beleidsregel voortvloeit.

Artikel 6 Intrekking besluit

In dit artikel staat aangegeven dat het vorige besluit wordt ingetrokken.

Artikel 7 Inwerkingtreding

In dit artikel staat aangegeven per wanneer de beleidsregels van toepassing zijn.