



---

## 30

### **Besluit van 16 januari 1997, houdende uitvoering van de Wet waardering onroerende zaken (Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken)**

---

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Financiën van 30 oktober 1996, nr. WDB96/492M, Directoraat-Generaal voor Fiscale Zaken, Directie Wetgeving Directe Belastingen, gedaan mede namens de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken, mw. A.G.M. van de Vondervoort;

Gelet op artikel 44 van de Wet waardering onroerende zaken;

De Raad van State gehoord (advies van 3 december 1996, nr. WO6.96.0506);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Financiën van 6 januari 1997, nr. WDB96/602U, Directoraat-Generaal voor Fiscale Zaken, Directie Wetgeving Directe Belastingen, uitgebracht mede namens de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken, mw. A.G.M. van de Vondervoort;

Hebben goedgevonden en verstaan:

#### **Artikel 1**

1. Dit besluit geeft uitvoering aan artikel 44 van de Wet waardering onroerende zaken.
2. In dit besluit wordt verstaan onder de wet: de Wet waardering onroerende zaken.

#### **Artikel 2**

Indien een op de voet van hoofdstuk IV van de wet vastgestelde waarde onherroepelijk is komen vast te staan doch binnen vijf jaren na het nemen van de beschikking terzake blijkt dat deze waarde tot een te hoog bedrag is vastgesteld, vermindert het college van burgemeester en wethouders, ingeval de waarde had behoren te zijn vastgesteld op een bedrag dat ten minste 20 percent, met een minimum van f 10 000, lager is dan de te hoog vastgestelde waarde, zo spoedig mogelijk bij beschikking de te hoog vastgestelde waarde.

### **Artikel 3**

Indien een op de voet van hoofdstuk IV van de wet vastgestelde waarde ten gunste van een belanghebbende wordt verminderd, vermindert het college van burgemeester en wethouders dienovereenkomstig en gelijktijdig bij beschikking de te hoog vastgestelde waarde ten gunste van alle overige belanghebbenden ten aanzien van wie met betrekking tot dezelfde onroerende zaak de waarde eveneens te hoog is vastgesteld.

### **Artikel 4**

1. Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin het wordt geplaatst.

2. Dit besluit wordt aangehaald als: Uitvoeringsbesluit Wet waardering onroerende zaken.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 16 januari 1997

Beatrix

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

De Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken,  
A. G. M. van de Vondervoort

Uitgegeven de *vierde* februari 1997

De Minister van Justitie,  
W. Sorgdrager

Het advies van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van artikel 25a, vierde lid, onder b, van de Wet op de Raad van State, omdat het uitsluitend opmerkingen van redactionele aard bevat.

## **NOTA VAN TOELICHTING**

### **Algemeen**

De onderhavige regeling strekt ertoe tot een landelijk uniforme gedragslijn te komen van de colleges van burgemeester en wethouders (B en W) op het vlak van de ambtshalve vermindering van onherroepelijk vaststaande beschikkingen tot vaststelling van de waarde van onroerende zaken ingevolge de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Het gaat in de eerste plaats om de afbakening van de gevallen waarin zo'n ambtshalve vermindering jegens een bepaalde belanghebbende – in de regel zal die belanghebbende daarom hebben verzocht – op zijn plaats is. Ter wille van de uitvoerbaarheid en de rechtszekerheid ten gunste van de afnemers van het WOZ-waardegegeven wordt zo'n ambtshalve vermindering alleen toegepast indien achteraf (doch binnen 5 jaren na het nemen van de waardebeschikking) blijkt dat de waarde die had behoren te zijn vastgesteld ten minste 20 percent en minimaal f 10 000 lager is dan de oorspronkelijk bij beschikking vastgestelde waarde.

In de tweede plaats wordt vastgelegd dat, ingeval jegens een bepaalde belanghebbende – om welke reden dan ook – een vermindering van de waarde wordt vastgesteld, een zelfde vermindering zal plaatsvinden jegens alle andere belanghebbenden ten aanzien van wie de waarde oorspronkelijk te hoog is vastgesteld.

De reden dat ten aanzien van een bepaalde belanghebbende vermindering van de eerder vastgestelde waarde op zijn plaats is, kan zijn een vermindering van de waarde bij uitspraak op bezwaar, ingevolge een rechterlijke beslissing dan wel het achteraf blijken dat een bepaalde, op zich reeds onherroepelijk vaststaande, waardebeschikking niettemin beduidend te hoog is. Is de oorspronkelijk te hoge waarde ook jegens andere belanghebbenden met betrekking tot dezelfde onroerende zaak bij beschikking vastgesteld, dan dient ook te hunnen aanzien zonder nadere toetsing op overeenkomstige wijze een nadere, in casu lagere, waarde te worden vastgesteld. Aan het stelsel van de Wet WOZ ligt immers de gedachte ten grondslag dat een onroerende zaak slechts één waarde kan hebben.

Met het onderhavige besluit wordt uitvoering gegeven aan de toezegging ter zake tijdens de mondelinge behandeling van het wetsvoorstel Wet WOZ (Handelingen II 1994/95, blz. 5641), welke toezegging is bevestigd en nader uitgewerkt in de brief d.d. 9 november 1994 aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal (kamerstukken II 1994/95, 22 885, nr. 31). De in dit besluit neergelegde bepalingen zijn nodig om ook op het vlak van de ambtshalve herziening van onherroepelijk vaststaande waardebeschikking gestalte te geven aan het uitgangspunt van de Wet WOZ, te weten een zo veel mogelijk uniforme waardebepaling en -vaststelling van onroerende zaken.

De in het kader van de onderhavige regeling te nemen beschikkingen tot vermindering zijn niet voor bezwaar en beroep vatbaar. Het betreft hier namelijk een ambtshalve herziening van een beschikking ten gunste van een belanghebbende die de hem toekomende termijn voor het aanwenden van rechtsmiddelen ongebruikt heeft laten verstrijken, zodat de beschikking onherroepelijk is komen vast te staan. Slechts zwaarwegende redenen kunnen aanleiding zijn een beschikking met formele rechtskracht ter zijde te stellen. Bovendien is het uit een oogpunt van uitvoerbaarheid en rechtszekerheid noodzakelijk te voorkomen dat tot in lengte van jaren de op de WOZ-waardebeschikking berustende belastingaanslagen zouden moeten worden herzien. Met het oog op de laatstgenoemde aspecten is in artikel 2 een vijfjaarstermijn opgenomen.

De artikelen 2 en 3 van dit besluit treden voor wat betreft de waardering van onroerende zaken in het kader van de Wet WOZ in de plaats van de in artikel 30, eerste lid, van de Wet WOZ vervatte van overeenkomstige

toepassingverklaring van artikel 65 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen. Daarmee wordt een landelijk uniforme gedragslijn zeker gesteld en wordt de verwijzing in artikel 30, eerste lid, van de Wet WOZ naar artikel 65 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen overbodig. Na de inwerkingtreding van het onderhavige besluit zal dan ook te gelegener tijd de Wet WOZ op dit punt worden aangepast.

Ten slotte zij opgemerkt dat de bekendmaking van de op de voet van artikel 2 of 3 genomen beschikkingen reeds is geregeld in artikel 29 van de Wet WOZ.

## **Toelichting op de artikelen**

### *Artikel 2*

In dit artikel wordt aan B en W de verplichting opgelegd om tot een vermindering van de ingevolge de Wet WOZ vastgestelde waarde van een onroerende zaak over te gaan indien binnen vijf jaren na de vaststelling van een WOZ-beschikking blijkt dat de waarde van die onroerende zaak in die (oorspronkelijke) beschikking beduidend te hoog is vastgesteld. Daarvan is sprake indien de werkelijke waarde, bedoeld in artikel 17, tweede of derde lid, van de Wet WOZ, die aan die onroerende zaak had behoren te zijn toegekend (beoordeeld dus naar, onder meer, de waardepeildatum die hoort bij het tijdvak waarvoor de WOZ-waarde is vastgesteld) achteraf 20 percent of meer (doch met een minimum van f 10 000) lager blijkt te zijn dan de oorspronkelijk vastgestelde waarde. Artikel 2 is niet alleen van toepassing indien door een belanghebbende om een vermindering van de vastgestelde waarde wordt verzocht – al zal een dergelijk verzoek veelal de aanleiding zijn te overwegen of een vermindering op zijn plaats is – maar ook als B en W anderszins tot de conclusie komen dat de oorspronkelijk vastgestelde waarde beduidend te hoog is.

De drempel sluit aan bij de in de Aanpassingswet Wet waardering onroerende zaken (kamerstukken II 1996/97, 25 037) voorziene tegenbewijsregeling zoals neergelegd in artikel 42a, vijfde lid, van de Wet op de inkomstenbelasting 1964 onderscheidenlijk in artikel 9, zesde lid, van de Wet op de vermogensbelasting 1964. Hoewel de drempel een arbitrair karakter niet kan worden ontzegd, kan op deze wijze een zeker evenwicht worden bereikt tussen doelmatigheid en rechtvaardigheid.

Opgemerkt zij dat artikel 2 niet alleen een verplichting voor B en W schept, maar B en W tevens ontslaat van de verplichting – en van de bevoegdheid – om aandacht te schenken aan waardeverschillen die de drempel niet te boven gaan.

Wellicht ten overvloede wijzen wij erop dat het verlenen van vermindering in het kader van de onderhavige regeling betrekking heeft op het tijdvak waarvoor de oorspronkelijk te hoge waarde is vastgesteld. Wanneer – wat in de regel het geval zal zijn – er uitsluitend sprake is van een WOZ-beschikking die voor het gehele WOZ-tijdvak van vier jaren geldt, werkt de vermindering dus terug tot de aanvang van dat vierjaars-tijdvak. Indien bijvoorbeeld in het tweede jaar van het WOZ-tijdvak een verbouwing plaatsvindt die met toepassing van artikel 25 in verbinding met artikel 19 van de Wet WOZ tot een nieuwe, hogere vaststelling van de WOZ-waarde leidt, geldt de nieuwe waardevaststelling voor het (deel)tijdvak bestaande uit het derde en het vierde jaar. Zou die nieuwe waardevaststelling een te hoog bedrag aanwijzen, dan zal de vermindering betrekking hebben op dat derde en vierde jaar. Indien zich de situatie voordoet als voorzien in artikel 26, eerste lid, van de Wet WOZ en degene die alsdan bijvoorbeeld de hoedanigheid van eigenaar heeft verkregen en met succes om vermindering van de waardebeschikking verzoekt, geldt de aldus aangepaste WOZ-waarde vanaf het moment dat de nieuwe eigenaar de hoedanigheid van belanghebbende heeft verkregen en wel voor het tijdvak dat aanvangt op het tijdstip waarop de

eigenaar die hoedanigheid heeft verkregen tot het einde van het vierjaars-tijdvak. Een en ander is van overeenkomstige toepassing inzake waardevaststellingen op de voet van artikel 27 of 28 van de Wet WOZ.

De in artikel 2 opgenomen vijfjaarstermijn begint te lopen op het tijdstip waarop de (te hoge) WOZ-beschikking is genomen. Het maakt daarbij niet uit of het gaat om de in artikel 22 van de Wet WOZ bedoelde beschikking, dan wel om een beschikking ingevolge de artikelen 25, 26, 27 of 28 van die wet.

### *Artikel 3*

Dit artikel ziet niet alleen op de door artikel 2 geregelde gevallen waarin wordt voorzien in een te nemen besluit tot vermindering van een te hoog vastgestelde waarde, maar tevens op alle andere gevallen waarin een vermindering van een te hoog vastgestelde waarde ten aanzien van een bepaalde belanghebbende plaatsvindt. Die andere gevallen kunnen zijn, zoals reeds is opgemerkt, een vermindering bij uitspraak op bezwaar, ingevolge een met succes ingesteld beroep bij de belastingrechter in eerste aanleg, dan wel ingevolge een geslaagd beroep in cassatie. In alle gevallen dat ten aanzien van een bepaalde belanghebbende vermindering van de oorspronkelijk vastgestelde waarde plaatsvindt, dienen B en W die vermindering eveneens – zonder verdere toetsing – toe te passen ten aanzien van de overige belanghebbenden jegens wie eerder met betrekking tot dezelfde onroerende zaak een beschikking met de te hoge waarde is vastgesteld. Met betrekking tot de kring van belanghebbenden wijzen wij erop dat, zoals is toegelicht bij artikel 2, de aangepaste WOZ-waarde geldt vanaf het moment dat de belanghebbende die het bezwaarschrift heeft ingediend die hoedanigheid heeft verkregen.

Wij merken nog op dat alleen voor de onder artikel 2 vallende situaties de in dat artikel vermelde drempel geldt. In de gevallen waarin met succes een beroep is gedaan op de tegen de WOZ-waardebeschikking openstaande rechtsmiddelen dient tot een gelijke waardevaststelling te worden gekomen jegens degenen te wier aanzien eerder een WOZ-beschikking tot een te hoog bedrag was vastgesteld; in die gevallen is de drempel niet aan de orde.

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

De Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken,  
A. G. M. van de Vondervoort