

Uitvoeringsregeling Rekenmodellen Wet waardering onroerende zaken

FI

Ministeriële regeling voor de vaststelling van enkele rekenmodellen ten behoeve van de verrekening van de kosten van de waardebeoordeling en waardevaststelling in het kader van de Wet waardering onroerende zaken

15 februari 1995/nr. WV 94/593 M
Directoraat-Generaal voor Fiscale Zaken/Directie Wetgeving
Verbruiksbelastingen

De Staatssecretaris van Financiën, Gelet op de artikelen 4, derde lid, en 10, derde lid, van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet waardering onroerende zaken;

Besluit:

Artikel 1

1. Deze regeling geeft uitvoering aan de artikelen 4, derde lid, en 10, derde lid, van het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet waardering onroerende zaken.
2. In deze regeling wordt verstaan onder besluit: Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 2

Als model voor de berekening van de kosten, bedoeld in artikel 4, derde lid, van het besluit, wordt vastgesteld het formulier dat overeenstemt met het in bijlage I opgenomen model.

Artikel 3

Als model voor de berekening van de kosten, bedoeld in artikel 10, derde lid, van het besluit, wordt vastgesteld het formulier dat overeenstemt met het in bijlage II opgenomen model.

Artikel 4

Deze regeling treedt in werking met ingang van de tweede dag na de

dagtekening van de Staatscourant waarin zij wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 januari 1995.

Artikel 5

Deze regeling kan worden aangehaald als: Uitvoeringsregeling Rekenmodellen Wet waardering onroerende zaken.

De Staatssecretaris van Financiën, W.A. Vermeend.

Toelichting

1. Inleiding

In de onderhavige ministeriële regeling worden twee modellen vastgesteld welke gebruikt worden bij de berekening van de kosten die voortvloeien uit de Wet waardering onroerende zaken (Stb. 1995, 874)(Wet WOZ) en die voor verrekening in aanmerking komen. Het in bijlage I opgenomen rekenmodel geldt voor alle kosten die in verband met de waardebeoordeling en vaststelling vanaf 1995 gemaakt worden. Het rekenmodel geldt eveneens voor taxatiekosten die gemaakt zijn voor 1995, voor zover deze kosten betrekking hebben op taxaties op de voet van de Wet WOZ.

De kosten die de gemeenten voor de waardering maken, worden in de verhouding 30:40:30 verrekend tussen respectievelijk het Rijk (Belastingdienst), de gemeenten en de waterschappen. Voor de bepaling van de hoogte van de voor verrekening in aanmerking komende kosten moeten de gemeenten uitgaan van de berekeningswijze zoals aangegeven in het rekenmodel. Het in bijlage II opgenomen rekenmodel heeft betrekking op kosten die door de gemeenten vóór 1995 zijn gemaakt bij de waardering voor de onroerende-zaakbelastingen en waarvan de daarbij vastgestelde

waarden ná 1 januari 1995 geleverd worden voor de belastingheffing door Rijk, gemeenten en waterschappen.

2. Algemene toelichting op het rekenmodel van bijlage I

Het rekenmodel bevat een vijftal rubrieken. Bij de indeling in rubrieken is de feitelijke loop van het waarderingsproces gevolgd. Met betrekking tot de periodieke en tussentijdse taxaties is een nader onderscheid gemaakt tussen gemeenten die de taxaties zelf verrichten en gemeenten die de taxaties uitbesteden. Gemeenten die de taxaties gedeeltelijk zelf verrichten en gedeeltelijk uitbesteden moeten beide onderdelen van de desbetreffende rubriek invullen.

Voor de directe taxatiewerkzaamheden wordt in het rekenmodel uitgegaan van de werkelijke kosten. Voor de overige werkzaamheden wordt uitgegaan van genormeerde bedragen. Voor de berekening van de directe personele kosten, de indirecte kosten en de huisvestingskosten is daarbij uitgegaan van de 'Handleiding voor het doorberekenen van kosten van verrichte werkzaamheden en verleende diensten ten behoeve van derden' die jaarlijks door de Directie Accountancy Rijksoverheid (DAR) van het Ministerie van Financiën wordt opgesteld (hierna: DAR-handleiding). De Algemene Rekenkamer heeft het gebruik van de DAR-handleiding voor de bepaling van kostendekkende tarieven aanbevolen. Alleen kosten die direct verband houden met de waardering van onroerende zaken, komen voor verrekening in aanmerking. Indien kosten mede ten behoeve van andere gemeentelijke taken worden gemaakt, komen deze kosten alleen voor verrekening in aanmerking, voor zover deze ten behoeve van de waardering van onroerende zaken worden

gemaakt. De wijze van toerekening moet worden verklaard en aannemelijk gemaakt.

In situaties van uitbesteden verdient het aanbeveling dat facturering plaatsvindt volgens het rekenmodel, opdat de berekende bedragen zonder nadere bewerking in het rekenmodel opgenomen kunnen worden.

De kosten moeten zoveel mogelijk worden onderbouwd met kwantitatieve gegevens (aantal objecten, aantal beschikkingen, aantal bezwaren, bestede tijd enz.).

3. Toelichting op het rekenmodel van bijlage I per rubriek

Rubriek 1 Kosten gegevens van derden

De kosten verbonden aan gegevens die van derden betrokken worden, zijn de kosten van kadastrale tarieven, GBA-tarieven en eventuele overige kosten die aan derden betaald worden (Kamers van Koophandel, nutsbedrijven). De kosten die gemeenten moeten maken voor de interpretatie en verwerking van deze gegevens in de gemeentelijke administratie behoren eveneens daartoe. Rekening houdend met het feit dat deze gegevens ook voor andere gemeentelijke doeleinden gebruikt worden, zijn de kosten ten behoeve van de waardering van onroerende zaken genormeerd op een bedrag van f 1 per object per jaar.

Voor het aantal objecten moet uitgegaan worden van de bestaan de objecten waarvoor bij aanvang van het jaar een waarde is vastgesteld.

Rubriek 2a Kosten periodieke taxaties bij zelftaxerende gemeenten

Tot de periodieke taxaties worden gerekend de taxaties die voor het komende tijdvak vanaf de waardepeildatum tot en met de eerste acht weken van het tijdvak plaatsvinden. Dit laatste tijdstip valt samen met de uiterste datum waarop de beschikkingen verstuurd moeten zijn.

Tot de werkzaamheden die behoren tot de periodieke taxaties worden gerekend het opstellen van het plan van aanpak, het verzamelen en bewerken van

gegevens, de selectie en taxatie van referentieobjecten, de taxatie van de objecten, de controle en oplevering, de projectleiding, het gegevensbeheer en de administratieve ondersteuning. Bij onderdeel 2.1 moet per schaalniveau het aantal productieve uren dat direct is ingezet, worden verantwoord. Conform de DAR-handleiding worden bij de bepaling van de directe personele kosten de volgende kostencomponenten meegenomen: schaalsalaris, vakantie-uitkering, eindejaarsuitkering, uitkering krachtens de Interim Regeling Ziektekosten, door de werkgever te betalen premies voor ouderdoms- en nabestaandenpensioen, voor VUT en voor invaliditeitspensioen inclusief het bovenwettelijk deel, overhevelingstoelage en wachtgelden.

In de DAR-handleiding is per salarisschaal van het BBRA 1984 aangegeven tot welke salariskosten per mensjaar dit leidt bij toepassing van de rijkschalen (in verband met de decentralisatie van het overleg over de arbeidsvoorwaarden kunnen de gemeentelijke salarisschalen daar enigszins van afwijken).

Per jaar kan uitgegaan worden van 1400 productieve uren. Bij dit aantal is rekening gehouden met een aftrek voor: zaterdagen en zondagen, feestdagen, ADV-dagen, vakantiedagen, ziekteverzuim, algemene werkzaamheden, personeelsaangelegenheden, algemene werkbesprekingen en dergelijke, studieverlof en cursussen.

Voor de BBRA-rijkschalen 1 t/m 18 leidt dit tot de volgende uurtarieven voor 1995:

In onderdeel 2.2 wordt een opslag op de directe personele kosten opgenomen in verband met indirecte kosten, de zogeheten overheadkosten van f 37 300 per mensjaar, ofwel f 26,65 per productief mensuur. Voor het aantal uren moet worden uitgegaan van het aantal uren dat bij 2.1. is opgevoerd. Het gaat hier zowel om indirecte kosten van het eigen organisatieonderdeel als om de kosten van andere organisatie-onderdelen die werkzaamheden verrichten samenhangend

met de werkzaamheden en diensten van het eigen organisatie-onderdeel. De indirecte kosten van het eigen organisatie-onderdeel betreffen de materiële kosten. De materiële kosten hebben betrekking op de exploitatiekosten (waaronder de niet onder de huisvestingscomponent opgenomen huisvestingskosten), de bureaunkosten, de (normale) inhuur van externen, de (normale) automatiseringskosten, de reiskosten en de opleidingskosten. De kosten van andere organisatie-onderdelen betreffen de personele en materiële kosten van organisatie-onderdelen die voor meerdere diensten of onderdelen tegelijk functioneren. Hierbij gaat het om stafdiensten en de top van de organisatie en om centrale diensten of afdelingen, zoals de accountantsdienst, de afdeling automatisering, de afdeling financieel economische zaken, de afdeling personeel en organisatie en algemene leiding.

Voor de berekening van de huisvestingskosten onder 2.3 moet uitgegaan worden van het aantal uren dat bij 2.1 is opgevoerd. In 1995 bedragen deze kosten volgens de DAR-handleiding f 12 600 per mensjaar, ofwel f 9 per productief mensuur. Deze raming is gebaseerd op een representatieve steekproef uit de voorraad van de rijksgebouwen in de administratieve sector. Bij de raming is rekening gehouden met de huurwaarde van het gebouw, inclusief de grond, de afschrijving over de inventaris, onderhoudskosten, terreinonderhoud, gas, water en elektriciteit, schoonmaakkosten, heffingen en beheerskosten. Bij onderdeel 2.4 kunnen specifieke automatiseringskosten opgevoerd worden. Er moet gespecificeerd worden aangegeven waar deze betrekking op hebben. Specifieke automatiseringskosten kunnen bestaan uit kosten van apparatuur en programmatuur. Het gaat hierbij om kosten die direct en specifiek ten behoeve van de waardering gemaakt worden. Meer algemene automatiseringskosten zijn verwerkt in de opslag van onderdeel 2.2. Per onderscheiden categorie onroerende zaken moet worden gespecificeerd op hoeveel objecten

de kosten betrekking hebben. Conform de werkwijze bij het plan van aanpak kan bij de vier categorieën in beginsel uitgegaan worden van de definitie, zoals die geldt in de eigen gemeentelijke administratie.

Rubriek 2b Kosten periodieke taxaties bij uitbesteding

De in deze rubriek opgenomen kosten hebben betrekking op dezelfde werkzaamheden als worden genoemd in de toelichting bij rubriek 2a.

Rubriek 3a Kosten tussentijdse taxaties bij zelftaxerende gemeenten

Tussentijdse taxaties zijn alle taxaties ten behoeve van het lopende tijdvak die plaatsvinden nadat het proces van de periodieke taxaties voltooid is. Het betreft de taxaties na wijziging van objecten, na opgetreden veranderingen in de waarde en taxaties die plaatsvinden in het kader van bezwaar en beroep. Het bijhouden van bouw- en sloopvergunningen, het registreren van vergunningen die tot waardewijziging leiden en het opnemen en vastleggen van gewijzigde objectkenmerken zijn werkzaamheden waarvan de kosten worden toegerekend aan de tussentijdse taxaties. Berekening van de kosten vindt plaats conform rubriek 2a.

Rubriek 3b Kosten tussentijdse taxaties bij uitbesteding

Voor de toelichting op de berekening van deze kosten wordt verwezen naar de toelichting op rubriek 3a.

Rubriek 4 Kosten opmaken en verzenden beschikkingen

Voor de kosten die samenhangen met het opmaken en verzenden van beschikkingen aan belanghebbenden/belastingplichtigen geldt een norm van f 2 per bekendmaking. De norm geldt voor het aantal bekendmakingen dat verzonden wordt. In het geval waarin de eigenaar en de gebruiker van een object verschillende (rechts)personen zijn, is er sprake van twee verschillende bekendmakingen. Indien een belanghebbende twee of meer

objecten in eigendom of gebruik heeft die op één beschikking staan, is er sprake van één bekend-making.

De kosten kunnen zowel betrekking hebben op beschikkingen aan het begin van het tijdvak als op beschikkingen die in de loop van het tijdvak genomen worden. Deze laatste beschikkingen kunnen het gevolg zijn van tussentijdse taxaties, van honorering van bezwaar- en beroepschriften of van toezending op verzoek van een belanghebbende.

Rubriek 5 Kosten van bezwaar- en beroepschriften

De kosten van de behandeling van bezwaar- en beroepschriften zijn verrekenbaar vanaf het moment dat uitspraak is gedaan.

In onderdeel 5.1 is aangegeven dat voor de afhandeling van bezwaarschriften met betrekking tot woningen uitgegaan wordt van een normbedrag van f 65 per bezwaarschrift.

In onderdeel 5.2 is aangegeven dat voor de afhandeling van bezwaarschriften tegen de beschikking met betrekking tot niet-woningen uitgegaan wordt van een normbedrag van f 255 per bezwaarschrift. Indien de kosten van de behandeling van een bezwaarschrift tegen de beschikking met betrekking tot een niet-woning meer dan f 1000 bedragen, komen de werkelijke kosten voor verrekening in aanmerking. Deze kunnen bij onderdeel 5.3 worden opgevoerd. Er moet alsdan per bezwaarschrift een specificatie van de kosten worden bijgevoegd.

In onderdeel 5.4 is aangegeven dat voor de afhandeling van beroepschriften een normbedrag geldt van f 2000 per beroepsschrift. De norm geldt zowel voor procedures voor het Gerechtshof als voor procedures voor de Hoge Raad. Indien de behandeling van een beroepsschrift meer dan f 8 000 kost, komen de werkelijke kosten voor verrekening in aanmerking. In de genoemde normbedragen zijn de kosten van een eventuele nieuwe taxatie niet verdisconteerd. Deze kosten moeten verantwoord worden in rubriek 3a of 3b. Ook de proceskosten van de tegenpartij komen voor verrekening

in aanmerking, indien de gemeente bij een procedure wordt veroordeeld tot vergoeding daarvan. De uitspraak waarin de kostenveroordeling vastligt, moet overgelegd kunnen worden. De gegevens daarvan dienen in een specificatie bij onderdeel 5.6 opgenomen te worden. Eventueel te betalen griffierechten kunnen eveneens bij dit onderdeel worden opgevoerd.

4. Algemene toelichting op het overgangsmodel van bijlage II

Voor gemeenten met peildatum 1 januari 1992 of 1993, die conform artikel 41, eerste lid, van de Wet waardering onroerende zaken gebruik maken van de wetsfictie, kunnen de overgangsjaren doorlopen tot en met 1997 of 1998. Voor de overige gemeenten eindigen de overgangsjaren uiterlijk op 31 december 1996. Indien tussen gemeente en waterschap reeds een samenwerkingsovereenkomst gesloten is over de levering van waardegegevens, kan in onderling overleg voor de kosten die gemaakt zijn vóór 1995 gekozen worden voor het handhaven van de samenwerkingsovereenkomst of voor het hanteren van het overgangsmodel. In gebieden waar geen samenwerkingsovereenkomst is gesloten, geldt het overgangsmodel.

5. Toelichting op het overgangsmodel van bijlage II per onderdeel

A. Algemene informatie

In dit onderdeel is enige algemene informatie opgenomen die van belang is bij het invullen van de andere onderdelen. Onder huidige peildatum en huidige tijdvak worden de in het belastingjaar 1995 gehanteerde peildatum en tijdvak verstaan.

B. Oorspronkelijke kosten ten behoeve van de periodieke waardering

In dit onderdeel moeten de oorspronkelijke kosten van het waarderingsproject ten behoeve van het huidige tijdvak opgenomen worden. Aangegeven moet worden waarop de berekening gebaseerd is (bij voorbeeld gemeentelijke

jaarrekening of de factuur van het taxatiebureau). Gelet op artikel 220e van de Gemeentewet (Stb. 1994, 672) kunnen bij dit onderdeel kosten opgevoerd worden door gemeenten met als huidige peildatum 1 januari 1990, 1991, 1992 of 1993.

C. Kostenopslag voor tussentijdse taxaties in verband met nieuwbouw

Uitgangspunt bij de kostenverrekening in de overgangssituatie is dat de afnemers meebetalen aan één taxatie per object, op voorwaarde dat deze objecten per 1 januari 1995 nog bestaan. Dit wordt bereikt door naast de in onderdeel B opgenomen kosten een opslag op te nemen voor nieuwbouw. Het hieruit resulterende aantal is gelijk aan het aantal objecten, waarover de gemeente begin 1995 waardegegevens aan de afnemers levert.

De in onderdeel C opgenomen formule leidt ertoe dat voor de toename van het aantal objecten (saldo van nieuwbouw en sloop) een bedrag opgevoerd kan worden, waarbij de oorspronkelijke (her)waarderingkosten per object als kostennorm gelden. Tussentijdse taxaties als gevolg van verbouwingen en dergelijke zijn niet afzonderlijk verrekenbaar.

D. Kosten voor afhandeling van bezwaar en beroep tegen de waarde vanaf begin huidige tijdvak tot en met 1994

In dit onderdeel kunnen de kosten worden opgevoerd die vanaf het begin van het huidige tijdvak tot en met 1994 gemaakt zijn voor de afhandeling van bezwaar en beroep tegen de in dat tijdvak gehanteerde waarde. Aangegeven moet worden waarop de berekening gebaseerd is.

E. Totaal B t/m D

Dit onderdeel bevat het totaal van de in onderdeel A tot en met C opgenomen kosten.

F. Jaarlijks verrekenbaar vanaf 1995

In dit onderdeel worden de totale onder E resulterende kosten gedeeld door het aantal jaren van het oorspronkelijke tijdvak. Het onder F resulterende bedrag is

jaarlijks verrekenbaar met de afnemers gedurende het aantal jaren dat het oorspronkelijke tijdvak de datum 1 januari 1995 overschrijdt. De consequenties hiervan zijn samengevat in het navolgende schema:

Het aantal jaren dat voor een gemeente nog verrekenbaar is, is afhankelijk van de oorspronkelijke lengte van het tijdvak in de gemeente en van het aantal jaren tussen de peildatum en het begin van het tijdvak.

G. Bijdragen van de afnemers

Voor de berekening van de bijdrage van de afnemers is uitgegaan van de onder de Wet WOZ geldende verdeelsleutel: 40% voor de gemeenten, 30% voor de Belastingdienst en eveneens 30% voor de waterschappen.

Waterschappen betalen alleen over waardegegevens van objecten die in het waterschapsgebied gelegen zijn.

Indien een waterschap in het kader van de samenwerkingsovereenkomst met een gemeente reeds kosten, zoals bedoeld onder A tot en met D, heeft betaald, worden deze in mindering gebracht op het onder G voor het waterschap resulterende bedrag.

*De Staatssecretaris van Financiën,
W.A. Vermeend.*