

Aan de Staatssecretaris van Financiën
de heer mr. drs. J.G. Wijn
Postbus 20201
2500 EE DEN HAAG

ons kenmerk
06.1961 JG

bijlage(n)
-

datum
19 juni 2006

betreft: Adviesaanvraag inzake kamervragen over lage WOZ-taxaties

Geachte heer Wijn,

Met uw brief van 25 mei 2006, kenmerk DB 2006-295, legt u ons twee vragen voor van de Tweede-Kamerleden Fierens en Van Beek met betrekking tot lage WOZ-taxaties van dure woningen. U heeft deze vragen reeds beantwoord, maar legt ze ook aan ons voor om het huidige beeld nader te objectiveren. Verder wilt u van ons weten in hoeverre een en ander aanleiding is tot veranderingen in ons toezicht.

In uw antwoord aan de kamerleden merkt u terecht op dat het uitvoeren van de taxaties geen beleidsvrijheid kent om door hogere of lagere taxaties de belastinginkomsten te beïnvloeden. Wij onderschrijven die mening. De Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) is nu juist ingevoerd om de rechtsgelijkheid bij belastingheffing op onroerende zaken te bevorderen. Om die reden wordt bij de waardebepaling van onroerende zaken getaxeerd op het marktniveau rond de waardepeildatum. Dat maakt de taxaties voor iedereen controleerbaar.

Zoals u in uw antwoord ook al opmerkt, wordt de goede uitvoering van de Wet WOZ kritisch gevolgd door verschillende partijen. De belastingplichtigen maken bezwaar als de taxatie in hun ogen tot een te hoge waarde leidt. Gemeenten volgen de ontwikkeling van de waarde ook bij andere gemeenten kritisch omdat de belastingcapaciteit (de totale waarde van alle onroerende zaken in een gemeente) invloed heeft op de verdeling van de algemene uitkering uit het gemeentefonds over gemeenten. Neerwaartse beïnvloeding van de belastingcapaciteit doordat een individuele gemeente stelselmatig onderwaardeert, zou ten koste gaan van de

De Waarderingskamer bevordert het vertrouwen in een adequate uitvoering van de Wet WOZ

andere gemeenten. De gezamenlijke gemeenten hebben daarom belang bij een correcte uitvoering van de Wet WOZ en bij taxaties op het marktniveau.

Ook tegen deze achtergrond heeft de Waarderingskamer reeds bij eerdere in het kader van de WOZ uitgevoerde herwaarderingen bewaakt dat gemeenten bij hun taxaties aansluiten op het marktniveau rond de waardepeildatum en er dus geen stelselmatige onderwaardering voorkomt (belang gemeenten) en dat daarbij correcte onderlinge waardeverhoudingen gelden (belang belastingplichtigen).

In dit kader is wel van belang dat de recente wetswijziging met betrekking tot de afschaffing van het gebruikersdeel OZB op woningen (Stb. 2005, 725) een groep gemeenten heeft doen ontstaan waarvoor de samenhang tussen gemeentefonds en tariefmaximering nijpende gevolgen heeft. Wij hebben wel signalen dat sommige gemeenten dat effect onderkennen. Het gaat om de groep gemeenten die tarieven hanteren op of boven het zogenoemde drempeltarief als bedoeld in artikel 220f, van de Gemeentewet, terwijl de waardestijging groter is dan het landelijk gemiddelde. Bij deze gemeenten kan de behoefte ontstaan om de waarden beneden het marktniveau van de waardepeildatum vast te stellen, teneinde de korting op de algemene uitkering uit het gemeentefonds ten gevolge van een hogere dan gemiddelde waardestijging te minimaliseren. Deze gemeenten kunnen namelijk in veel gevallen als gevolg van de wettelijke beperking van de tariefstijging, het verlies aan algemene uitkering niet met een stijging van de belastingopbrengst compenseren. Terzijde merken wij op dat deze knellende effecten zich ook kunnen voordoen als er tussen twee waardepeildata ten gevolge van de marktontwikkeling in een gemeente een waardedaling van het onroerend goed optreedt. Of de in de meicirculaire 2006 gepresenteerde escalatieladder voor deze problemen een oplossing geeft kunnen wij niet beoordelen.

De Waarderingskamer zal bij haar toezicht specifiek aandacht blijven besteden aan het naleven van de voorschriften die in de Wet WOZ, in de onderliggende regelgeving in algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen en in de instructies die de Waarderingskamer in de door haar uitgegeven Waarderingsinstructie zijn vastgelegd. Daarin ligt onder meer vast dat gemeenten gebruik moeten maken van alle transactiepreizen bij de waardebepaling. Verder zijn er ook voorschriften gegeven met betrekking tot de kwaliteitsbewaking door gemeenten van de WOZ-processen. In de Waarderingsinstructie jaarlijkse waardebepaling, die binnenkort verschijnt, hebben wij ook kwaliteitseisen opgenomen die gelden voor de door gemeenten of hun dienstverleners gebruikte taxatiemodellen.

WAARDERINGSKAMER

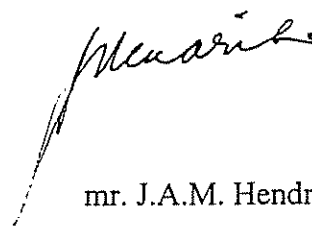
Wij menen dat wij met de geschetste maatregelen er alles aan gedaan hebben om een doelbewuste en stelselmatige onderwaardering van alle of van specifieke groepen van onroerende zaken, waar de kamerleden in hun vragen op doelen, te voorkomen.

Wij hebben een afschrift van deze brief gestuurd aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en vertrouwen erop hiermee aan uw verwachtingen te hebben voldaan.

WAARDERINGSKAMER



mr. J.G.E. Gieskes
secretaris



mr. J.A.M. Hendriks
voorzitter