

WOZ-waarde breed toegepast

De WOZ-beschikking is niet alleen van belang voor de gemeentelijke belastingaanslag, maar krijgt steeds meer toepassingen. De WOZ-waarde wordt van oudsher gebruikt als basis voor de belastingheffing door het Rijk (inkomstenbelasting; eigen woning in box 1 en tweede woning in box 3), waterschappen (watersysteemheffing gebouwd) en gemeenten zelf (onroerendezaakbelastingen). Tevens wordt in de Wet belastingen op milieugrondslag aangehaakt bij de WOZ-objectafbakening. Sinds de inwerkingtreding van de Wet WOZ in 1995 zijn er geleidelijk aan echter meer toepassingen bijgekomen.



Anneke Monsma
Mr. A.P. Monsma is wetenschappelijk onderzoeker bij het Erasmus Studiecentrum voor Belastingen van Lokale Overheden (ESBL) in Rotterdam.

Allereerst noem ik de uitbreiding van de fiscale toepassingen van de WOZ-waarde.¹ Door de Wet werken aan winst speelt de WOZ-waarde sinds 2007 een rol bij het bepalen van de maximale afschrijving op gebouwen in de winstfeer (inkomstenbelasting box 1 en vennootschapsbelasting). Afschrijven op vastgoed mag voortaan nog maar tot op de bodemwaarde ervan. De bodemwaarde wordt bepaald aan de hand van de vastgestelde WOZ-waarde voor het betreffende gebouw.

Als tweede noem ik (de uitbreiding van) het gebruik van de WOZ-waarde in box 3 van de inkomstenbelasting en in de nieuwe schenk- en erfbelasting. Per 1 januari 2010 wordt voor alle woningen die geen eigen woning zijn de WOZ-waarde gehanteerd als rendementsgrondslag in box 3. Eveneens per 1 januari 2010 wordt bij de verkrijging van een onroerende zaak de WOZ-waarde gebruikt

op erfpachtgrond en voor de schenk- en erfbelasting en bovendien voor woningen in bezwaarde staat (bijv. vruchtgebruik). Met andere omstandigheden wordt geen rekening gehouden, hetgeen kan leiden tot een hogere belasting dan gewenst. Hierover zijn onlangs (en wederom) Kamervragen gesteld aan de staatssecretaris van Financiën, die toezegt een – al dan niet tijdelijke – regeling te treffen voor langdurig verpachte woningen en voor serviceflats.²

Als derde noem ik de mogelijkheid die gemeenten hebben om de WOZ-waarde te gebruiken voor andere belastingen dan de onroerendezaakbelastingen. Hierbij valt te denken aan de rioolrechten, de nieuwe rioolheffing, de forensenbelasting en de baatbelasting.³ Dit is formeel gezien overigens geen uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden van de Wet WOZ; die mogelijkheid bestond namelijk al vanaf het begin van de Wet WOZ. Wel is de verwachting dat de WOZ-waarde vaker gebruikt gaat worden voor bijvoorbeeld de rioolheffing, omdat dit inmiddels expliciet is goedgekeurd in de rechtspraak.⁴

Door de Basisregistratie WOZ wordt breder gebruik makkelijker

voor de berekening van de schenk- en erfbelasting (voorheen successierechten).

Voor beide toepassingen zijn enkele uitzonderingsbepalingen opgenomen, waarin de waarde lager wordt vastgesteld dan de WOZ-waarde. Dit is gebeurd voor huurwoningen in de gebonden sector en voor woningen

De Experimentenwet BI-zones heeft wel voor een 'echte' uitbreiding gezorgd van de toepassing van de WOZ-waarde binnen de gemeentelijke fiscaliteit. De BIZ-bijdrage wordt op verzoek van de ondernemers in een bepaald gebied geheven om gebiedsgerichte verbeteringen via een ondernemersfonds te bekostigen. Zowel bij de draagvlakmeting vooraf als bij de heffing zelf speelt de WOZ-waarde een rol. Zie over dit onderwerp het arti-

kel van Arjen Schep eerder dit jaar in Het Register 5 (mei 2011).

Basisregistratie WOZ

Met ingang van 1 januari 2009 bestaat er een basisregistratie WOZ. In deze basisregistratie, die deel uitmaakt van een groter stelsel van basisregistraties in Nederland, wordt de WOZ-waarde met bijbehorende gegevens (zoals adresgegevens) van elke onroerende zaak in Nederland opgenomen.

In de Wet WOZ en het Uitvoeringsbesluit kostenverrekening en gegevensuitwisseling Wet WOZ (UB) is geregeld wie er toegang krijgt tot de gegevens in de Basisregistratie WOZ. In eerste instantie zijn dit de bekende wettelijke (fiscale) afnemers, te weten Rijk, waterschap en gemeente. Door de juridische vormgeving van de basisregistratie is het echter makkelijker dan voorheen geworden om nieuwe afnemers toe te voegen. De verwachting is dan ook, dat in de toekomst steeds meer personen of organisaties voor een bepaald doel gegevens mogen opvragen uit de Basisregistratie WOZ.

Een eerste voorbeeld hiervan is de uitbreiding ten behoeve van de bestrijding van vastgoedfraude. Om fraude via zogenoemde ABC-transacties te signaleren en te voorkomen, hebben notarissen, verzekeraars en hypotheekverstrekkers toegang gekregen tot de Basisregistratie WOZ.⁶ Zij kunnen zo controleren of de door de klant overgelegde waarde of verkoopprijs sterk afwijkt van de WOZ-waarde van de onroerende zaak waarvan zij de akte passeren. Dit kan namelijk een aanwijzing zijn dat sprake is van vastgoedfraude.

Om het afnemen van gegevens uit de Basisregistratie WOZ in praktische zin makkelijker te maken, komt er een landelijke voorziening, waarin alle gegevens worden verzameld, bijgehouden en geëxploiteerd. Nu moeten de afnemers nog bij de afzonderlijke gemeenten langs, maar vanaf medio 2013 kunnen zij bij één loket terecht, namelijk het Kadaster.

Verandering puntenstelsel huurwoningen

De WOZ-waarde wordt deels geïntroduceerd in het puntenstelsel voor huurwoningen in de gebonden sector. In 10 regio's met schaarste aan huurwoningen wordt het aantal punten afhankelijk van de WOZ-waarde verhoogd, zodat voor die woningen een hogere maximumhuurprijs gaat gelden.⁷

Het aantal extra punten dat wordt bijgeteld is afhankelijk van de WOZ-waarde van de betreffende woning én van de gemiddelde waarde per vierkante meter binnen de regio. Er gelden 15 extra punten bij een gelijke of lagere en 25 extra punten bij een hogere WOZ-waarde dan gemiddeld. Overigens zal deze maatregel vooralsnog alleen bij nieuwe huurcontracten effect hebben, omdat bestaande huurcontracten aan regels gebonden zijn.



www.stuiterstock.com

Een volledige overgang van het puntenstelsel naar een systeem waarin de maximale huur afhankelijk is van de WOZ-waarde is niet aan de orde. Wellicht dat hier in de toekomst nog over gesproken gaat worden.

Gebruik in de private sector

Ook in de private dienstverlening wordt de woningwaarde gebruikt. Hierbij kan gedacht worden aan hypotheekverstrekkers, verzekeraars, makelaars en sms- en

Erfbelasting wordt berekend op basis van de WOZ-waarde

internetdiensten. De WOZ-waarde is echter geen openbaar gegeven. In de gevallen waarin de dienstverlener niet kan beschikken over de WOZ-waarde, maakt hij ook wel gebruik van andere waardegegevens, zoals de wel openbare verkoopprijs. Ook wordt de waarde wel berekend middels rekenmodellen, bijvoorbeeld aan de hand van gemiddelde verkoopprijzen en gemiddelde prijsstijgingen in een bepaalde regio.

Woningeigenaren zelf kunnen hun eigen WOZ-waarde uiteraard wel verstrekken aan de dienstverlener om zo gebruik te maken van aangeboden producten of diensten. Hierbij valt te denken aan het verkrijgen van een tweede hypotheek, waarvoor geen volledig taxatierapport meer vereist is indien de WOZ-beschikking wordt overhandigd. Verder kan worden gedacht aan een berekening van de waarde voor verzekeringen, zoals de inboedelverzekering, met gebruikmaking van de WOZ-waarde.

Juiste WOZ-beschikking steeds belangrijker

Gezien de hiervoor genoemde diverse toepassingen van de WOZ-waarde heeft de eigenaar van een onroerende zaak een groot (financieel) belang bij een juiste WOZ-waarde. Behalve de WOZ-waarde is echter ook een juiste WOZ-objectafbakening belangrijk. Niet zelden wordt de invloed hiervan op de hoogte van de energiebelasting onderschat, vooral bij grotere complexen zoals ziekenhuizen.⁸

De vraag is dus hoe ervoor gezorgd kan worden dat de WOZ-beschikking juist is. Eerstverantwoordelijke hiervoor is de gemeente, die de WOZ-waarde vaststelt. Ten tweede is er de wettelijke toezichthouder, de Waarderingskamer. Deze controleert de uitvoering van de Wet WOZ, waaronder de Basisregistratie WOZ. Ten derde kan

De Hoge Raad draagt in zijn uitspraak bestuursorganen en rechters op de Fierensmarge met onmiddellijke ingang buiten toepassing te laten. Dit betekent dat de WOZ-waarde sinds dat moment weer in volle omvang getoetst wordt.¹² Het heeft dus ook weer zin om voor kleine waardeverschillen bezwaar- en beroep in te stellen.

Tot slot

In deze bijdrage is het belang benadrukt van een juiste vaststelling van de WOZ-waarde, vanwege de vele belasting- en andere toepassingen daarvan. Een verandering in de WOZ-objectafbakening of WOZ-waarde kan al gauw vele tientallen of zelfs honderden euro's per jaar aan belastingen, huur, hypotheek en verzekeringen schelen. Het is daarom de moeite waard om uw eigen WOZ-beschikking en die van uw cliënten goed te controleren! ■

Juiste WOZ-beschikking is van groot financieel belang

tegen de WOZ-beschikking bezwaar en beroep worden ingesteld door de belanghebbende (doorgaans degene op wiens naam de beschikking is gesteld). De belanghebbende kan op deze wijze opkomen tegen de objectafbakening en de vastgestelde waarde.

Fierensmarge

Er worden relatief veel bezwaar- en beroepschriften ingediend tegen de WOZ-beschikking.⁹ Tegenover de rechtsbescherming van burgers die daarmee wordt gediend, staat de werkdruk die dit oplevert voor gemeenten en de rechterlijke macht. In een poging deze werkdruk te verlichten en te voorkomen dat voor kleine taxatieverschillen bezwaar en beroep wordt ingediend, werd in 2005 de Fierensmarge ingevoerd. Kort gezegd kwam deze regeling erop neer, dat de vastgestelde WOZ-waarde bij wetsfictie werd geacht juist te zijn, indien de werkelijke waarde daar niet veel van afweek. In het wetsartikel (26a Wet WOZ) werden de precieze bandbreedtes genoemd waarbinnen de vastgestelde WOZ-waarde niet werd aangepast.

Op 22 oktober 2010 heeft de Hoge Raad korte metten gemaakt met de Fierensmarge.¹⁰ De Hoge Raad heeft geoordeeld, dat een zodanige beperking van de rechtsbe-

Fierensmarge is in strijd met het EVRM

scherming in strijd is met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Hierbij heeft de Hoge Raad meegewogen, dat steeds meer belastingen afhankelijk zijn geworden van de WOZ-waarde, zodat het financiële belang van een WOZ-procedure groot kan zijn.¹¹

Noten

1. Zie voor een eerder artikel in Het Register over de WOZ-waarde R. Mols, 'Waaderingsmix: shaken not stirred!', *Het Register* 2011, nr. 5, p. 37.
2. Brief van 10 oktober 2011, nr. DB/2011/293 U.
3. Zie bijvoorbeeld Hoge Raad 15 mei 2009, nr. 07/13148, LJN: BD5477 (rioolrechten Nijmegen), conclusie P-G Niessen 23 maart 2006 bij Hoge Raad 22 december 2006, nr. 41.580, LJN: AX2044 (forensenbelasting Apeldoorn) en Hof Arnhem 29 januari 2001, nrs. 00/00997, 99/03625 en 00/00626, LJN: AD9603, 9605 en 9608 (baatbelasting Epe).
4. Hof Leeuwarden 9 juli 2010, nr. BK 119/09, LJN: BNO787 (rioolheffing Leeuwarden).
5. A.W. Schep, 'Gemeentelijke ondernemersfondsen: besteding van belastingen door ondernemers', *Het Register* 2011, nr. 4 (april 2011), p. 8.
6. Notarissen o.g.v. art. 37h Wet WOZ jo. art. 10 UB en verzekeraars en hypotheekverstrekkers o.g.v. art. 40a Wet WOZ jo. art. 11 UB.
7. *Stb.* 2011, 407.
8. Zie bijvoorbeeld A.P. Monsma, Objectafbakening ziekenhuis voor de Wet WOZ en de energiebelasting, Rotterdam: ESBL 2010, te downloaden van <www.esbl.nl>.
9. Zie bijvoorbeeld W.G. van den Ban, De rechterlijke toetsing van WOZ-waarden, diss. Rotterdam, Deventer: Kluwer 2009 en J.A. Monsma, Lokale belastingen en acceptatie, ESBL-brochure 2009, nr. 12.
10. Hoge Raad 22 oktober 2010, nr. 08/02324, LJN: BL1943.
11. Zie hierover ook C. Bruijsten, 'Art. 1 Eerste Protocol EVRM: het recht op ongestoord genot van eigendom', *WFR* 2011, p. 68 en A.P. Monsma, 'Ontwikkelingen op het gebied van de lokale belastingen', *WFR* 2011, p. 214.
12. Zie hierover ook W.G. van den Ban, 'Alternatieven voor de bezwaardrempels in de Wet WOZ', *WFR* 2011, p. 103.