

Aanvulling van de bepalingen in de ministeriële regeling

De voorgestelde maatregelen vind ik over het algemeen prima, maar er ontbreekt er nog een. De WOZ-waarde is een zo goed mogelijke schatting van een mogelijke verkoopprijs van een onroerende zaak op een bepaalde datum. Dit betekent dat een WOZ-taxatie altijd een bepaalde schattingsmarge heeft, dat is inherent aan het feit dat het een taxatie is.

Ook rechtbanken en gerechtshoven schrijven regelmatig in hun uitspraken dat taxeren geen exacte wetenschap is. Toch doen gemeenten en samenwerkingsverbanden alsof dit wel zo is door de berekende bedragen niet volgens een vaste en uniforme afrondingsregel af te ronden. Die afrondingsregels zijn er wel, zij staan namelijk in hoofdstuk 11 van de Taxatiewijzer Algemeen Deel van de VNG. Een uniforme toepassing van die regels kan bijdragen aan het vertrouwen van belanghebbenden. Dit kan ook bezwaar- en beroepsprocedures voorkomen of de afdoening ervan vereenvoudigen. Anders dan de taxatiewijzer van de VNG zou ik de afrondingsregel niet willen beperken tot woningen maar willen laten gelden voor alle WOZ-objecten. Ik denk dat de beste plaats voor dit voorschrift de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ is en om die reden wil ik dat meegeven in deze internetconsultatieronde. Ik heb om het geheel duidelijk te maken de aanpassing van de regeling opgenomen en er een toelichting bij gemaakt. Daarbij heb ik gebruik gemaakt van de tekst van hoofdstuk 11 van de taxatiewijzer algemeen deel.

Aanvulling in Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ

Toevoegen aan artikel 4 een vijfde lid dat als volgt luidt:

Bij de toekenning van een waarde als bedoeld in artikel 17 van de Wet WOZ wordt die waarde rekenkundig afgerond en worden daarbij de volgende afrondingsregels in acht genomen:

WOZ-waarde	Afronden op
< € 10.000,-	€ 500,-
€ 10.000,- tot € 250.000,-	€ 1.000,-
€ 250.000,- tot € 1.000.000,-	€ 5.000,-
€ 1.000.000,- tot € 10.000.000,-	€ 10.000,-
> € 10.000.000,-	€ 50.000,-

Toelichting

Afronding van de waarde van een WOZ-object

In het verleden was in de Waarderingsinstructie van de Waarderingskamer opgenomen dat de WOZ-waarden naar beneden worden afgerond op ten minste € 1000. Er was dus in feite sprake van "afkappen". Een berekende waarde van € 65.840 werd dan afgerond op € 65.000. Met het toenemen van het gebruik van de WOZ-waarde en een toenemende mogelijkheid dat een belanghebbende belang heeft bij een hogere WOZ-waarde, is het ook mogelijk geworden bezwaar te maken tegen een te lage WOZ-waarde. Om hieraan uitdrukking te geven kan de waarde daarom beter rekenkundig worden afgerond.

De mate van afronding moet in verhouding staan tot de nauwkeurigheid van de gemaakte taxatie. Bij WOZ-objecten met een waarde tot € 250.000 wordt de waarde daarom rekenkundig op € 1.000 afgerond. Voor WOZ-objecten met een waarde boven € 250.000 worden de waarden afgerond op € 5.000 (€ 493.500 wordt € 495.000). Voor WOZ-objecten

met een waarde boven € 1.000.000 worden de waarden afgerond op € 10.000 (€ 2.117.950 wordt € 2.120.000). Voor WOZ-objecten met een waarde boven € 10.000.000 worden de waarden afgerond op € 50.000 (€ 22.176.570 wordt € 22.150.000). In bijzondere situaties of voor WOZ-objecten met een zeer lage waarde is het denkbaar dat van deze algemene regels wordt afgeweken en dat bijvoorbeeld de waarde wordt afgerond op € 500 in plaats van op € 1000. De waarde € 7.660 wordt dan € 7.500 in plaats van € 7.000. Samengevat vindt de afronding van de WOZ-waarde als volgt plaats.

WOZ-waarde	Afronden op
< € 10.000,-	€ 500,-
€ 10.000,- tot € 250.000,-	€ 1.000,-
€ 250.000,- tot € 1.000.000,-	€ 5.000,-
€ 1.000.000,- tot € 10.000.000,-	€ 10.000,-
> € 10.000.000,-	€ 50.000,-

Afronding van de waarde van WOZ-deelobjecten

De waarden van WOZ-deelobjecten worden afgerond op gehele euro's. Voor WOZ-objecten waarvan de taxatie-opbouw wordt weergegeven op het taxatieverslag is daarmee de berekening ook direct controleerbaar voor de belastingplichtige. Bij WOZ-objecten met een groot aantal WOZ-deelobjecten zou het afronden per WOZ-deelobject ook kunnen leiden tot een "afrondingsverschil" van meer dan € 1.000.

De waarden van de WOZ-deelobjecten worden wel afgerond op gehele euro's. Er wordt dus niet verder gerekend met een eventueel bedrag in centen dat is berekend als de waarde van het WOZ-deelobject. In de vastlegging in de registratie en de weergave op het taxatieverslag wordt de waarde van het WOZ-deelobject ook gedaan in gehele euro's, zonder cijfers achter de komma.

Afronding bij uitvoering berekeningen

Bij de berekeningen wordt steeds gerekend met de bedragen zoals deze in valutanotatie geregistreerd worden en dus niet met "extra cijfers achter de komma". Wanneer bijvoorbeeld een kengetal van € 76,75 per m² gecorrigeerd wordt met een factor 1,07, dan wordt het gecorrigeerde bedrag vastgelegd als € 82,12. Met dit bedrag wordt verder gerekend en niet met het bedrag € 82,1225.

Kengetallen per eenheid die hoger zijn dan € 100 worden (eventueel na correctie voor grootte) op hele euro's afgerond.