

Reactie op het concept wijzigingsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken

Amsterdam, 1 juni 2025

De Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (hierna: de NOB) heeft met belangstelling kennisgenomen van de internetconsultatie 'Wijziging Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet waardering onroerende zaken' (hierna: het concept wijzigingsregeling). De NOB heeft daarin aanleiding gevonden voor de volgende reactie. De concept wijzigingsregeling ziet op een uitwerking van maatregelen uit het plan van aanpak om het WOZ-proces te verbeteren. Het doel is het vergroten van transparantie en vertrouwen door burgers te betrekken bij de totstandkoming van de WOZ-waarde van de woning.

Met haar reactie wil de NOB bijdragen aan de ontwikkeling van kwalitatieve wetgeving ten behoeve van de rechtszekerheid en rechtsbescherming van burgers en tevens bijdragen aan de ontwikkeling van eenvoudigere, uitvoerbare wetgeving. Dat doet zij vanuit haar expertise en ervaring. We hebben daarbij aandacht voor de fundamentele rechts- en wetgevingsbeginselen zoals rechtsgelijkheid, rechtszekerheid, handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid.

Met vriendelijke groeten,
de Nederlandse Orde van Belastingadviseurs



Prof. mr. dr. Arco Bobeldijk
voorzitter Commissie Wetsvoorstellen



1. Informeel traject

De NOB heeft met interesse kennisgenomen van de maatregelen die worden genomen ten behoeve van het informeel traject. De voorgeschreven interactie bestaat uit het (minimaal) eens in de vier jaar opvragen van secundaire kenmerken. De NOB constateert dat dit uitgangspunt niet aansluit bij de jaarlijkse waarderingscyclus. Het voorstel geeft geen duiding wat met de aldus opgehaalde informatie moet gebeuren, leidt dit bijvoorbeeld tot een weerlegbaar bewijsvermoeden? Ook geeft het voorstel geen richting wat de gevolgen zouden kunnen zijn als een eigenaar niet reageert op een informatieverzoek, zou dit bijvoorbeeld niet tot een omkering van de bewijslast (op dit punt) kunnen leiden?

Daarbij vraagt de NOB zich af of de beschreven verplichte toetsing (verificatie) van de objectieve en subjectieve kenmerken leiden tot de doelstelling van de maatregelen, te weten een grotere transparantie en acceptatie van de WOZ-waarde. De NOB acht het teleurstellend dat de wijze waarop het informeel traject ingevuld kan worden geen afdwingbare verplichting omvat.

Onder punt 5 van de Toelichting op de wijziging van de Uitvoeringsregeling instructie waardebeoordeling Wet waardering onroerende zaken wordt aangegeven dat de informele fase geen formele gevolgen heeft voor de belastingplichtige. Voorts wordt gesteld dat als in de bezwaarfase een woningeigenaar in het gelijk wordt gesteld, maar dit in de informele fase voorkomen had kunnen worden, dat dit mogelijk niet tot het toekennen van een proceskostenvergoeding leidt. De argumentatie daarachter is dat er geen sprake is van een aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid. Dit betekent naar de mening van de NOB juist een formeel gevolg en een verslechtering van de rechtspositie voor de burger. De toekenning van de proceskosten is op andere plekken in de wet geregeld en naar de mening van de NOB dient een verdere inperking niet via een ministeriële regeling te worden geregeld. De NOB verzoekt de toelichting op dit punt aan te passen.

2. Artikel 6a, onder e onderbouwingen

In artikel 6a is onder e opgenomen dat het taxatieverslag de in de waardering betrokken onderbouwingen dienen te vermelden. De NOB merkt op dat onduidelijk is of hiermee daadwerkelijk de onderbouwingen wordt bedoeld of de vergelijkbare referenties. Taxaties voor woningen worden modelmatig uitgevoerd. De onderbouwing omvat aanzienlijk meer dan enkele referentiewoningen (zoals thans is voorgeschreven). De NOB verzoekt daarom om het begrip onderbouwingen nader te duiden.





Daarnaast vraagt de NOB zich af of de modernisering wel bijdraagt aan de verbetering en transparantie van de WOZ-waarde doordat het taxatieverslag uit verschillende onderdelen bestaat waar in sommige gevallen om verzocht moet worden door de belanghebbende.

3. Artikel 6a, lid 5 bijsluiter

De NOB vraagt zich daarnaast af of de onder artikel 6a, lid 5 benoemde bijsluiter het verantwoordingsdocument betreft waaraan de Waarderingskamer heeft gewerkt samen met de gemeenten. De NOB adviseert om de begrippen op elkaar aan te laten sluiten en hier duidelijkheid in te geven.

4. Artikel 6b Gegevens ten grondslag liggen aan de vastgestelde waarde

De NOB meent in artikel 6b te lezen dat mogelijk is getracht om de gewezen jurisprudentie omtrent artikel 40 Wet WOZ vast te leggen. De NOB adviseert om alle voorkomende situaties zoals benoemd in artikel 40 Wet WOZ nader te omschrijven en niet te beperken tot de genoemde zaken onder a. en b. (b.v. gehanteerde indexaties etc). Wellicht ten overvloede merken wij op dat artikel 40, lid 2 Wet WOZ niet toestaat om in een Uitvoeringsregeling een beperking van aan te leveren gegevens op te nemen.

Ten aanzien van de door u gestelde Consultatievragen heeft de NOB voor zover hiervoor niet geadresseerd nog de volgende opmerking.

Onderbouwing van de waardering

(...)

2. Hoe kijkt u er tegenaan om de staat van de kenmerken van de onderbouwingen / referentieobjecten op transactiedatum te tonen?

De NOB is van mening dat bij alle consultatievragen die worden gesteld geldt dat het taxatieverslag moet worden opgesteld met in achtneming van de uitgangspunten van de Wet WOZ. Dit betekent o.a. dat voor de referenties die worden gehanteerd geldt dat de staat op transactiedatum van belang is en naar waardepeildatum beoordeeld dient te worden (vraag 2), er geen informatie moet worden getoond die niet relevant is voor de bepaling van de WOZ-waarde (vraag 3) en dat een energielabel van toegevoegde waarde kan zijn indien en voorzover deze een element is van de waardering (vraag 5).





Tevens betekent dat onderhavig taxatieverslag niet bruikbaar zal zijn voor woningen in aanbouw, aangezien hiervoor een ander waarderingsvoorschrift geldt en deze op andere uitgangspunten gestoeld is (vraag 6).

5. Tot slot

Uiteraard is de NOB graag bereid deze reactie nader toe te lichten en daartoe in overleg te treden. Een afschrift van deze reactie wordt op onze website gepubliceerd.¹

Over de NOB

De Nederlandse Orde van Belastingadviseurs (NOB) is opgericht in 1954. We zijn de beroepsvereniging van universitair opgeleide belastingadviseurs in Nederland en behartigen de gemeenschappelijke belangen van onze leden. We staan voor een excellente beroepsuitoefening door het aanbieden van opleidingen voor onze leden, het toepassen van onze code of conduct en de handhaving daarvan via onafhankelijk tuchtrecht. We vormen de brug tussen leden en maatschappij door de inzet van de bij onze leden aanwezige (praktijk)kennis over de volle breedte van het fiscale terrein. Deze kennis zetten we in om een bijdrage te leveren aan het maatschappelijke debat over belastingen.¹

¹ Meer informatie over de Commissie Wetsvoorstellen van de NOB leest u hier:
<https://www.nob.net/nob/commissies/commissie-wetsvoorstellen>.

