

De lat hoger leggen

De kwaliteit van het Nederlandse stelsel van waardering en heffing van onroerende zaken internationaal vergeleken met 4 andere hoog ontwikkelde rechtssystemen



Erasmus Studiecentrum voor Belastingen van Lokale overheden

Benchmarkstudie

prof. mr. dr. A.W. (Arjen) Schep
R.H. (Robert) Kastelein, LL.M

Met ondersteuning van: *A. Tran* en *S. Versteeg*

© ESBL, Rotterdam, oktober 2022

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

Aan het verzamelen en het verwerken van de gegevens voor deze uitgave is de grootst mogelijke zorg besteed. Iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van activiteiten die op basis van deze gegevens worden ondernomen wordt echter afgewezen.

Inhoudsopgave

Inleiding.....	6
Aanleiding.....	6
Opdrachtverlening	6
Opzet van het onderzoek	6
DEEL I: OPZET VAN DE BENCHMARK	8
A. Inleiding	8
B. De opzet en uitslag	8
C. Relevantie van vergelijkingscriteria voor Nederlandse context.....	9
D. Selectie van rechtssystemen voor de benchmark	18
DEEL II: DE BENCHMARKSTUDIE	20
0. Inleiding.....	20
0.1 Opzet van de Benchmarkstudie.....	20
1. Transparantie	21
Inleiding.....	21
1.A Singapore	21
Centraal georganiseerde website.....	21
Taxatiebericht.....	22
Waarderingspraktijk.....	23
1.B Georgia	23
Centraal georganiseerde website.....	23
Taxatiebericht.....	24
Waarderingspraktijk.....	25
1.C British Columbia	26
Centraal georganiseerde website.....	26
Taxatiebericht.....	27
Waarderingspraktijk.....	28
1.D Zweden	29
Centraal georganiseerde website.....	29
Taxatiebericht.....	30
Waarderingspraktijk.....	31
2. Consistentie.....	33
Inleiding.....	33
2.A Singapore	33
Toezicht op de waarderingen	33

Vakbekwaamheid ‘WOZ-medewerkers’ / taxateurs	34
2.B Georgia	35
Toezicht op de waarderingen	35
Vakbekwaamheid taxateurs / ‘WOZ-medewerkers’	36
2.C British Columbia	37
Toezicht op de waarderingen	37
Vakbekwaamheid taxateurs / ‘WOZ-medewerkers’	37
2.D Zweden	38
Toezicht op de waarderingen	38
Vakbekwaamheid taxateurs / ‘WOZ-medewerkers’	39
3. Rechtvaardigheid	40
3.A Singapore	40
Informeel correctiemogelijkheid	40
Eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting	41
3.B Georgia	41
Informeel correctiemogelijkheid	41
Eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting	42
3.C British Columbia	44
Informeel correctiemogelijkheid	44
Eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting	45
3.D Zweden	46
Informeel correctiemogelijkheid	46
Eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting	46
4. Denkrichtingen voor verbetering van het Nederlandse stelsel	48
4.1 Transparantie	48
Centraal georganiseerde website	48
Taxatiebericht	50
Waarderingspraktijk	51
4.2 Consistentie	52
Toezicht op de waarderingen	52
Vakbekwaamheid ‘WOZ-medewerkers’/taxateurs	53
4.3 Rechtvaardigheid	54
Informeel correctiemogelijkheid	54
Eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting	55
5. Samenvatting en conclusies	57
BIJLAGEN	61
Bijlage A: Singapore	61
Bijlage B: Georgia	64

Bijlage C: British Columbia	74
Bijlage D: Zweden.....	76
Bijlage E: Het ESBL.....	79

Inleiding

Aanleiding

Het Nederlandse stelsel van waardering en heffing van onroerende zaken is van hoge kwaliteit en wordt internationaal regelmatig als benchmark gezien. Tegelijkertijd kent het stelsel diverse uitdagingen. Zo stijgt het aandeel van gemachtigden die werken op basis van no-cure no-pay in bezwaaren beroepsprocedures, waarbij een verdienmodel is ontstaan met proceskostenvergoedingen. Ook stelt de rechter eisen aan het geven van voldoende inzicht in de wijze van totstandkoming van modelmatig vastgestelde WOZ-waarden. Het streven naar verdere verbetering van de kwaliteit van het Nederlandse stelsel vormde voor de Waarderingskamer aanleiding voor de opdrachtverlening tot deze benchmarkstudie. Het betreft een kwalitatieve internationale benchmarkstudie waarbij de vergelijking is gemaakt met en inspiratie is gezocht in een viertal andere hoogontwikkelde stelsels van waardering en heffing van onroerende zaken.

Opdrachtverlening

De benchmarkstudie is door het Erasmus Studiecentrum van Lokale overheden (ESBL) uitgevoerd in opdracht van de Waarderingskamer. Uitgangspunt bij dit onderzoek vormt de Scorecard en het daarbij behorende Addendum die door COST en IPTI zijn ontwikkeld in 2019.¹ Deze Scorecard geeft een goede basis voor vergelijking en een indicatie van de kwaliteit van het Nederlandse WOZ/OZB systeem ten opzichte van andere landen en rechtssystemen.

Opzet van het onderzoek

Aan de benchmark is een analyse vooraf gegaan van de hiervoor genoemde COST/IPTI Scorecard (zie hierna **Deel I**). Daarbij is onderzocht of, en in hoeverre de daarin opgenomen categorieën en aangelegde kwaliteitsindicatoren bruikbaar zijn voor deze benchmarkstudie. Op basis van deze analyse is de opzet van deze benchmark bepaald. Ook vormt deze analyse de basis voor de selectie van landen en/of rechtssystemen waarmee het Nederlandse stelsel van WOZ en OZB is vergeleken. Op basis van deze analyse zijn de volgende landen/rechtssystemen geselecteerd:

- Georgia (Verenigde Staten);
- British Columbia (Canada);
- Singapore; en
- Zweden.

De keuze voor deze rechtssystemen is verantwoord in onderdeel E van Deel I.

Deel II van dit rapport bevat de resultaten van de benchmarkstudie. De rechtssystemen worden vergeleken met een drietal door COST/IPTI gehanteerde kernkwaliteiten van een systeem van waardering en heffing van onroerende zaken, te weten:

- Transparantie (onderdeel 1);
- Consistentie (onderdeel 2);
- Rechtvaardigheid (onderdeel 3).

¹ Zie <https://www.ipti.org/press-release-ipti-cost-scorecard>. COST staat voor 'Council on State Taxation' en is een Amerikaanse non-profit handelsorganisatie gericht op rechtvaardige en niet-discriminerende belastingen van staten en Lokale overheden voor bedrijven die in meerdere jurisdicties gevestigd zijn (zie: <https://cost.org/>). IPTI staat voor 'International Property Tax Institute' is een international non-profit organisatie gericht op beleid en uitvoering van onroerende-zaakbelastingen wereldwijd (zie: <https://www.ipti.org/>).

De verdiepende studie is naast de COST/IPTI Scorecard gebaseerd op raadpleging van diverse websites, openbare bronnen en beschikbare literatuur. Na de vergelijking per kernkwaliteit volgt een nadere analyse en verdieping op een aantal elementen die relevant kunnen zijn voor de ontwikkeling van het Nederlandse stelsel van WOZ en OZB (onderdeel 4). Ten slotte volgt een samenvatting en conclusie (onderdeel 5).

DEEL I: OPZET VAN DE BENCHMARK

A. Inleiding

Deze benchmarkstudie is, zoals in de inleiding verwoord, gebaseerd op de COST/IPTI Scorecard. De Scorecard is door COST en IPTI ontwikkeld met als doel om een indicatie te geven van 'best practices' en een vergelijkende maatstaf voor de rechtvaardigheid en doelmatigheid van de uitvoeringspraktijken op het gebied van waardering en onroerende-zaakbelastingen (property taxes). Dit uitgangspunt is gebaseerd op de veronderstelling dat belastingbetalers meer bereid zijn om te voldoen aan hun fiscale verplichtingen in een onroerendgoedbelastingstelsel dat als eerlijk en efficiënt wordt ervaren.

De volgende 77 rechtssystemen zijn opgenomen in de COST/IPTI-Scorecard:

- de 50 Amerikaanse staten en District Columbia en Puerto Rico;
- Australië (8 staten);
- Canada (8 provincies);
- Verenigd Koninkrijk (4 landen);
- Hong Kong;
- Ierland;
- Nieuw-Zeeland;
- Zuid-Afrika;
- Singapore;
- Spanje;
- Nederland.

B. De opzet en uitslag

De Scorecard is gebaseerd op een drietal kernkwaliteiten (basiscriteria) die volgens COST/IPTI bijdragen aan eerlijke en efficiënte uitvoering van de waardering en belastingheffing van onroerende zaken: Transparantie, Consistentie en (procedurele) Rechtvaardigheid. Deze basiscriteria vallen elk uiteen in een drietal subcategorieën:

Transparantie valt uiteen in de subcategorieën:

- aanwezigheid van website(s) met uitgebreide uitleg van het systeem van onroerende-zaakbelastingen;
- een begrijpelijk taxatiebericht/taxatieverslag;
- actuele waarderingen, met toegankelijke waarderingsinformatie.

Consistentie valt uiteen in de subcategorieën:

- toezicht op de waarderingen;
- gelijke beoordelingspraktijken/waarderingswijzen;
- kwaliteit van taxateurs.

Rechtvaardigheid valt uiteen in de subcategorieën:

- informele taxatie vooraf;
- eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting;
- overige procedurele rechtvaardigheid.

De score op de drie kernkwaliteiten wordt uitgedrukt in letters van het alfabet, waarbij de 'ranking' loopt van A tot en met F. In de totaalscore wordt ook met 'plus' en 'min' gewerkt.

Nederland scoort op Transparantie een B, op Consistentie een C, op Rechtvaardigheid een B, wat resulteert in een totaalscore van een B-. Daarmee behoort Nederland tot de beter scorende rechtssystemen.

Slechts 11 rechtssystemen scoren hoger (B of B+) wat betreft totaalscore. Geen enkele van de in de Scorecard opgenomen rechtssystemen behaalt op de samengevoegde criteria een totaalscore van 'A'. De beste en slechtste totaalscores variëren van B+ tot D-.² Door 18 rechtssystemen wordt op het criterium Transparantie een beoordeling 'A' gescoord. Op het criterium 'Consistentie' wordt door een viertal rechtssystemen een 'A' gescoord. Door geen van de rechtssystemen wordt een 'A' gescoord op het criterium Rechtvaardigheid.

C. Relevantie van vergelijkingscriteria voor Nederlandse context

Hieronder zijn de verschillende vergelijkingscriteria en onderliggende onderdelen weergegeven waarop de Scorecard is gebaseerd. Per onderdeel wordt aangegeven wat de door COST/IPTI geformuleerde streefwaarde is (in blauw) en hoe de score van het Nederlandse stelsel kan worden verklaard. Ook is aangegeven op welke wijze de uit te voeren benchmarkstudie kan worden gebruikt om verbeteringen op het betreffende punt voor te stellen.

Naast een opsomming van de criteria en subonderdelen, is in de tweede kolom de huidige score van het Nederlandse stelsel weergegeven. Daarbij staat de '0' voor geen aftrek voor dit criterium. Een '1' of een '2' geeft het aantal aftrekpunten weer ten opzichte van de streefwaarde op dit criterium.

In de derde kolom is aangegeven in hoeverre het betreffende criterium volgens ons relevant is voor de Nederlandse context (dit volgt verder niet uit de COST/IPTI-Scorecard). De relevantie is aangegeven met de tekens ++, + en -. Daarbij staat:

- '++' voor: zeer relevant;
- '+' voor: relevant; en
- '-' voor: minder of niet-relevant.

In de vierde kolom is met een * aangegeven welke elementen in ieder geval zullen worden uitgediept in de benchmark omdat op deze punten in het Nederlandse stelsel verbetering mogelijk is. Een aantal begrippen die door COST/IPTI worden gebruikt, laten zich lastig vertalen naar de Nederlandse situatie. Waar in de Scorecard wordt gesproken van 'beoordelaar', is ervoor gekozen om dit te vertalen als 'WOZ-medewerker'.

² De jurisdicties die een B+ scoren zijn: Hong Kong, British Columbia (Canada), New South Wales (Australië), Iowa en Georgia (Verenigde Staten).

Kernkwaliteiten en vergelijkingscriteria COST/IPTI Scorecard	Score NL	Relevan- tie NL	Opne- men in bench- mark
A. TRANSPARANTIE	B		
A1. Centraal georganiseerde informatie			
A1.1 Heeft de nationale /subnationale overheid een gecentraliseerde website met een duidelijke uitleg over hoe het onroerendgoedbelastingstelsel (inclusief de beroepsprocedure en de soorten/categorieën van onroerend goed belast/vrijgesteld) werkt op nationaal/subnationaal niveau, die voldoende begrijpelijk is voor een leek?	0	+	
Streefwaarde: Een gecentraliseerde website met een duidelijke uitleg van het ozb-systeem			
➤ Geen aftrek op dit criterium. In Nederland is informatie op websites relevant voor de informatievoorziening. Echter het is ondergeschikt aan de formele publicatie en bekendmakingseisen die wettelijk zijn geregeld voor belastingen en rond WOZ-beschikkingen. In de benchmark zal dit onderscheid tussen formele bekendmakingseisen en additionele informatie op websites per rechtssysteem worden onderzocht. Waar minder formele/wettelijke uniforme bekendmakingsvereisten gelden, wordt de informatievoorziening op websites relevanter. Ditzelfde geldt voor bezwaaren beroepsprocedures e.d.			
A1.2 Heeft de nationale / subnationale overheid een gecentraliseerde website met haar wet- en regelgeving op het gebied van onroerendezaakbelasting?	0	++	
Streefwaarde: Wet- en regelgeving op het gebied van WOZ/OZB wordt op een aparte website geplaatst			
➤ Geen aftrek op dit criterium. Alle wetten, inclusief (nagenoeg) alle gemeentelijke verordeningen zijn online raadpleegbaar via wetten.overheid.nl			
A1.3 Heeft de nationale / subnationale overheid een gecentraliseerde website met de huidige onroerendgoedbelastingformulieren (bijvoorbeeld voor het indienen van een bezwaar, verzoek om vrijstellingen, enz.)?	1	++	*
Streefwaarde: De gecentraliseerde website heeft standaardformulieren, die gemakkelijk te vinden en te gebruiken zijn			
➤ Aftrek van 1 punt op dit criterium. De aftrek op dit criterium kan waarschijnlijk worden verklaard omdat formulieren niet standaard worden verstrekt. Voor het maken van bezwaar is in bij gemeenten/uitvoeringsorganisaties wel een formulier beschikbaar. Dit is echter niet centraal voorgeschreven of gestandaardiseerd. Verbetering op dit punt is mogelijk. Vrijstellingen worden automatisch verstrekt, dus daarvoor zijn formulieren irrelevant. De benchmark kan inzicht opleveren in wijze waarop dit in andere rechtssystemen is vormgegeven.			
A2. Taxatiebericht/beschikking			

A2.1 Ontvangen belastingbetalers een kennisgeving met de actuele vastgestelde waarde wanneer er een herwaardering is, zelfs als er geen waarderingswijziging is?

Streefwaarde: Belastingplichtigen worden altijd op de hoogte gebracht bij een herwaardering van onroerend goed

1 ++

- Aftrek van 1 punt op dit criterium.
In Nederland ontvangen belastingplichtigen jaarlijks een nieuwe WOZ-beschikking. Wij vermoeden dat ten onrechte een aftrek is toegepast op dit punt.

A2.2 Ontvangen belastingplichtigen op grond van wet- of regelgeving een kennisgeving van de vastgestelde waarde/taxatie die voldoende duidelijk is voor een leek om te begrijpen, inclusief een duidelijke uitleg van het type / de categorie van het onroerend goed dat wordt beoordeeld (bijv. Residentieel, agrarisch, enz.)?

Streefwaarde: Bij het bericht van de taxatie wordt duidelijke en volledige informatie verstrekt (over zowel de WOZ-waarde als de OZB-tarieven)

0 ++ *

- Geen aftrek op dit criterium.
Hoewel Nederland op dit punt geen aftrek heeft gekregen, is ons inziens verbetering mogelijk ten aanzien van de informatieverstrekking ter toelichting en onderbouwing van de vastgestelde waarde. De benchmark kan inzicht opleveren in wijze waarop dit in andere rechtssystemen is vormgegeven.

A2.3 Krijgen belastingplichtigen bericht over hoe ze in bezwaar/beroep kunnen gaan tegen de waardering met de kennisgeving van waardering of wijziging van de waarde?

Streefwaarde: Het bericht van waardering bevat details over hoe bezwaar kan worden gemaakt, inclusief eventuele relevante formulieren

1 ++ *

- Aftrek van 1 punt op dit criterium.
Elke WOZ-beschikking bevat de wettelijk voorgeschreven rechtsmiddelenverwijzing. De aftrek van 1 punt kan waarschijnlijk worden verklaard vanwege het feit dat niet standaard een formulier wordt verstrekt waarmee bezwaar kan worden gemaakt. Zie ook A1.3. Verbetering op dit punt is mogelijk. De benchmark kan inzicht opleveren in wijze waarop dit in andere rechtssystemen is vormgegeven.

A3. Waarderingspraktijk

A3.1 Hoe vaak wordt onroerend goed gewaardeerd?

Streefwaarde: Herwaardering vindt om de 1 tot 3 jaar plaats

0 ++

- Geen aftrek op dit criterium.
In Nederland vindt jaarlijks een herwaardering plaats. De onderzoekers van COST/IPTI zijn voorstanders van een 2-jaarlijkse herwaardering. Daarbij kan het jaar na de herwaardering worden gebruikt om alle bezwaren af te handelen. Het jaar erop staat dan weer in het teken van de herwaardering.

A3.2 Kunnen belastingplichtigen via een website op nationaal/subnationaal niveau inzage krijgen in: (1) taxatie-informatie van andere objecten en/of (2) belastingbedragen die van andere woningen worden geheven?

1 ++ *

Streefwaarde: Gedetailleerde waarderingen van andere aanslagen en belastingtarieven worden online gepubliceerd

➤ Aftrek van 1 punt op dit criterium.

De aftrek is toegepast omdat enkel de WOZ-waarde van andere objecten via het WOZ-waardeloket beschikbaar is en verder weinig tot geen aanvullende objectkenmerken van andere objecten. Verbetering op dit punt is mogelijk. De benchmark kan inzicht opleveren in wijze waarop dit in andere rechtssystemen is vormgegeven.

A3.3 Gebruiken 'WOZ-medewerkers' erkende waarderingmethoden voor het waarderen van onroerend goed of zijn er beperkingen voorgeschreven voor sommige of alle soorten onroerend goed?

0 ++

Streefwaarde: Taxateurs zijn verplicht om algemeen erkende professionele waarderingmethoden toe te passen

➤ Geen aftrek op dit criterium.

Er geldt een drietal voorgeschreven methoden om de waarde in het economisch verkeer te bepalen: vergelijkmingsmethode, huurwaarde kapitalisatiemethode en discounted cash flow-methode. Voor de bepaling van de waarde van incurante niet-woningen is de gecorrigeerde vervangingswaardemethode voorgeschreven.

B. CONSISTENTIE

C

B1 Toezicht op de waarderingen

B1.1 Controleert (of heeft de nationale / subnationale overheidsinstantie controle over) lokale taxateurs van onroerendgoedbelasting via wet- of regelgeving, waaronder het uitvoeren van ratiostudies en het opleggen van egalisatie- en / of herwaarderingsbevelen om ongelijkheden te corrigeren?

0 ++

Streefwaarde: De toezichthouder oefent volledig toezicht uit op lokale 'WOZ-medewerkers', of de beoordeling wordt behandeld op een ander niveau dan het lokale niveau

➤ Geen aftrek op dit criterium.

De Waarderingskamer houdt toezicht en monitort onder meer middels audits de kwaliteit van de WOZ-waardering door gemeenten en uitvoeringsinstanties.

B1.2 Vereist de nationale/subnationale overheid het gebruik van gestandaardiseerde formulieren?

1 ++ *

Streefwaarde: Standaardformulieren zijn vereist in het hele rechtsgebied

➤ Aftrek van 1 punt op dit criterium.

De aftrek is toegepast omdat formulieren niet gestandaardiseerd zijn en ook niet verplicht zijn. Kennelijk verwacht COST/IPTI van een toezichthouder dat deze erop toeziet dat gebruik wordt gemaakt van standaardformulieren door

taxateurs bij de waardering. Dit komt de consistentie van de waardering ten goede.

B1.3 Kan een belastingplichtige een waardering aanvechten op basis van het feit dat deze niet in overeenstemming lijkt te zijn met de waardering van vergelijkbare eigendommen?

Streefwaarde: Belastingplichtigen hebben een wettelijk recht om bezwaar te maken tegen een beschikking/aanslag als deze niet in overeenstemming lijkt zijn met vergelijkbare eigendommen

1 ++ *

- Aftrek van 1 punt op dit criterium.
De aftrek is toegepast omdat WOZ-waarden van niet-woningen niet openbaar worden gemaakt waardoor vergelijking voor niet-woningen bemoeilijkt wordt. Dit kan ook ten koste gaan van de consistentie. Het bemoeilijkt de controle op consistentie door belanghebbenden. Verbetering is mogelijk. De Benchmark kan inzicht opleveren in wijze waarop dit in andere rechtssystemen is vormgegeven. Hierbij is een connectie met het onderdeel Transparantie.

B2 Consistentie uitvoeringspraktijken

B2.1 Hanteert de nationale / lokale overheid consistente vervaldata voor het indienen en betalen van onroerendgoedbelasting?

Streefwaarde: Regels stellen specifieke indienings- en betalingsdata vast in het hele rechtsgebied

2 +

- Aftrek van 2 punten op dit criterium.
De aftrek is toegepast omdat de mogelijkheid van het betalen in termijnen en het aantal termijnen aan gemeenten/uitvoeringsorganisaties wordt overgelaten en dit niet is gestandaardiseerd. Voor bedrijven die in meerdere gemeenten gevestigd zijn, zou dit onduidelijkheid of administratieve kosten kunnen opleveren. Wanneer dit meer wordt geüniformeerd, zal een beperktere aftrek op dit punt kunnen worden bereikt.

B2.2 Geldt het belastingtarief, de aanslagquote en/of de plafonds gelijkelijk voor alle soorten belastbaar onroerend goed?

Streefwaarde: De belastingtarieven en -plafonds zijn hetzelfde voor woningen en bedrijfspanden, wat leidt tot gelijke effectieve belastingtarieven

1 -

- Aftrek van 1 punt op dit criterium.
Als toelichting wordt genoemd dat er 3 tarieven OZB zijn voor elke gemeente. Dit is wettelijk zo geregeld en goed verklaarbaar voor de Nederlandse situatie. Wijziging op dit punt is onwenselijk en vereist wetswijziging. Sommige gemeenten kiezen er wel voor om gebruikersbelasting niet te heffen, maar deze praktijk kent de nodige nadelen.

B2.3 Is de verschuldigde rente over onbetaalde onroerende-zaakbelasting en eventuele teruggave van de belasting gelijk?

Streefwaarde: De rentevoeten liggen binnen de 2%

0 +

- Geen aftrek op dit criterium.
In Nederland is het rentepercentage centraal vastgesteld (4%). In de omschrijving van dit criterium is opgenomen dat een vereiste is dat de rente hoogstens 2% bedraagt. Het gaat hier waarschijnlijk om het verschil tussen te betalen en te ontvangen rente. Dat ligt in Nederland op nul, dus terecht geen aftrekpunten.

B3 Vakbekwaamheid taxateurs/'WOZ-medewerkers'

B3.1 Moeten 'WOZ-medewerkers'/taxateurs beschikken over erkende beroeps-kwalificaties (bv. lidmaatschap van een erkende beroepsorganisatie of in het bezit zijn van een licentie)?

1 ++ *

Streefwaarde: 'WOZ-medewerkers' moeten professioneel gekwalificeerd zijn of in het bezit zijn van een licentie

- Aftrek van 1 punt op dit criterium.
Geen verplichte kwalificatievereisten. Wel heeft Waarderingskamer vakbekwaamheidseisen geformuleerd. De benchmark kan inzicht opleveren in wijze waarop dit in andere rechtssystemen is vormgegeven.

B3.2 Zijn 'WOZ-medewerkers'/taxateurs verplicht om te voldoen aan de eisen voor permanente educatie?

2 +

Streefwaarde: 'WOZ-medewerkers' moeten 10 of meer credit-uren per jaar volt-ooien

*

- Aftrek van 2 punten op dit criterium.
De aftrek is toegepast omdat een systeem van permanente educatie ontbreekt. Dit lijkt ons in tijden van modelmatige waardebeoordeling van belang voor taxateurs van zowel niet-woningen als woningen. We kunnen ons voorstellen dat permanente educatie noodzakelijk is op het gebied van data-analyse en de snel veranderende technische mogelijkheden van modelmatige waardebeoordeling (onder meer vanwege ontwikkeling van artificial intelligence). De benchmark kan inzicht opleveren in wijze waarop permanente educatie in andere rechtssystemen is vormgegeven.

B3.3 Publiceren 'WOZ-medewerkers' wanneer zij een herwaardering uitvoeren of hebben uitgevoerd?

0 ++ *

Streefwaarde: 'WOZ-medewerkers' publiceren herwaarderingen met persberichten, sociale media, online video, enz.

- Geen aftrek op dit criterium.
Als toelichting geeft COST/IPTI aan dat in Nederland steeds meer gemeenten uitgebreide informatie verstrekken over de vastgestelde waarden en gebruikte data bij de herwaardering, maar dat dit niet verplicht is. Het in ontwikkeling zijnde verbeterde taxatieverslag zal op dit punt verbetering brengen. Het zou daarbij aan te bevelen zijn dat de taxatieverslagen van woningen ook worden gepubliceerd en niet enkel de vastgestelde WOZ-waarde.

Ook het momenteel in ontwikkeling zijnde verantwoordingsdocument zal op dit punt verbetering brengen, zij het dat dit vooralsnog eveneens niet verplicht wordt gesteld. Interessant is om te bezien of en in hoeverre in andere rechtssystemen dit wordt vormgegeven.

C. PROCEDURELE EERLIJKHEID/RECHTVAARDIGHEID

B

C1 Informele correctiemogelijkheid

C1.1 Heeft een belastingplichtige op grond van wet- of regelgeving de mogelijkheid om een informele of formele voormelding te verkrijgen met een 'WOZ-medewerker' (of een taxateur die voor de 'WOZ-medewerker' werkt) voordat de waardering van de belastingplichtige is afgerond?

1 ++ *

Streefwaarde: Belastingplichtigen hebben recht op een voormelding/beoordeling voordat de taxatie door de taxateur wordt afgerond en door de belastingplichtige als een kennisgeving / factuur wordt ontvangen

- Aftrek van 1 punt op dit criterium.
Aftrek omdat een (informele) voormelding waarbij belanghebbenden correcties en/of aanvullingen kunnen aangeven niet verplicht is maar door een aantal gemeenten wel op vrijwillige basis wordt aangeboden. De benchmark kan inzicht opleveren hoe in andere stelsels dit is ingericht.

C1.2 Heeft een belastingplichtige minstens 60 dagen de tijd om bezwaar te maken?

Streefwaarde: Belastingplichtigen hebben 60 dagen of meer de tijd om een eerste beroep in te stellen 1 +

- Aftrek van 1 punt op dit criterium.
In Nederland geregeld in de Awb en vastgesteld op 6 weken. Aftrek toegepast omdat dit minder is dan 60 dagen. Dit is wettelijk geregeld en kan niet zonder wetwijziging worden gewijzigd. In vergelijking tot de ruime beoordelingstijd die gemeenten hebben voor een uitspraak op bezwaar in WOZ-procedures, zou een langere bezwaartermijn dan de huidige 6 weken niet onlogisch zijn. Anderzijds: In Nederland is gekozen voor een jaarlijkse herwaardering. Bij deze hoge frequentie past een kortere bezwaarprocedure. De rechtsbescherming die 'verloren' gaat in een kortere bezwaartermijn, wordt in die zin gecompenseerd door een hoge frequentie van herwaarderen. Bovendien kan de bedenktijd op informele wijze worden opgerekt door middel van een voormelding.

C1.3 Is een 'WOZ-medewerker' (of taxateur die voor een 'WOZ-medewerker' werkt) op grond van wet- of regelgeving verplicht om bewijs te leveren waarop taxaties zijn gebaseerd?

0 ++ *

Streefwaarde: De taxateur/'WOZ-medewerker' moet altijd een waardering onderbouwen³

³ Er wordt een half bonuspunt toegekend aan rechtsgebieden die de waarderingsgrondslag van de 'WOZ-medewerker' altijd beschikbaar stellen aan belastingplichtigen, versus rechtsgebieden waar die informatie alleen op bepaalde tijden beschikbaar is of slechts na betaling of slechts na een formeel verzoek aan de overheid.

- Geen aftrek op dit criterium.
Een taxatieverslag wordt op verzoek verstrekt. Dit is wettelijk geregeld. Momenteel loopt een traject dat tot een nieuw taxatieverslag moet leiden dat een verbeterde onderbouwing geeft. Interessant is om in de benchmark te vergelijken welke gegevens in andere rechtssystemen worden verstrekt ter onderbouwing van een taxatie.

C2 Eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting (arbitrage)

C2.1 Welke partij draagt de bewijslast in verband met een beroep tegen een aanslag op het niveau van de onafhankelijke rechterlijke instantie?

Streefwaarde: De last ligt bij de taxateur/'WOZ-medewerker' of is gelijkelijk verdeeld tussen taxateur en belanghebbende 0 ++

- Geen aftrek op dit criterium.
In Nederland heeft de heffingsambtenaar in beroepsprocedures over een vastgestelde WOZ-waarde in eerste instantie de bewijslast van de juistheid van de WOZ-beschikking.

C2.2 Heeft een belastingplichtige het recht om tegen de waardering in beroep te gaan bij een onafhankelijke rechtbank en kan de belastingplichtige bij die rechtbank nieuwe feiten en kwesties aanbrengen om de waarde van onroerend goed te ondersteunen (d.w.z. toetsing)?

0 ++ *

Streefwaarde: De belastingplichtige heeft volledige rechten op een toetsing voor een onafhankelijke rechtbank

- Geen aftrek op dit criterium.
In Nederland is het WOZ-proces onderdeel van het bestuursrecht en geldt standaard dat beroep kan worden ingesteld tegen een uitspraak op bezwaar. Gelet op de NCNP-discussie in Nederland kan de benchmark wellicht inzicht opleveren over alternatieve stelsels van beroep nadat een bezwaar door de oorspronkelijke instantie is afgewezen.

C2.3 Heeft een belastingplichtige ten minste 60 dagen de tijd om beroep aan te tekenen tegen een aanslag of beslissing van het informele beroep/de informele toetsing bij de onafhankelijke rechter?

1 ++

Streefwaarde: Belastingplichtigen hebben 60 dagen of meer de tijd om beroep in te stellen

- Aftrek van 1 punt op dit criterium.
Evenals voor de bezwaartermijn, geldt voor de beroepstermijn dat deze wettelijk is vastgesteld op 6 weken. Dit is minder dan 60 dagen, vandaar de aftrek van 1 punt.

C3 Overige onderdelen van procedurele rechtvaardigheid

C3.1 Moet de belastingplichtige een vergoeding betalen om bezwaar of beroep in te stellen?

1 +

Streefwaarde: Er is geen vergoeding vereist om bezwaar te maken of beroep in te stellen

- Aftrek van 1 punt op dit criterium.
Bezwaar maken is gratis. Voor beroep moet griffierecht worden betaald. Voor het bestuursrecht geldt laagdrempelige beroepsmogelijkheid als uitgangspunt. In Nederland vinden we een beperkt bedrag aan griffierecht niet een te hoge drempel om in beroep te gaan. Dit levert een aftrek van 1 punt op. Verbetering op dit punt vereist wetsaanpassing.

C3.2 Heeft de belastingplichtige de mogelijkheid om de betwiste aanslag niet te betalen of de betaling uit te stellen totdat de waardebeschikking definitief is geworden?

Streefwaarde: Een bezwaar/beroepsprocedure schort betalingsverplichting van de belastingaanslag op, evenals boetes en rente, gerelateerd aan het betwiste bedrag

1 ++

- Aftrek van 1 punt op dit criterium.
Gemeente kan uitstel van betaling verlenen. Mocht het bezwaar/beroep worden afgewezen dan is wel rente verschuldigd. Vanwege dit laatste is aftrek van 1 punt toegepast.

C3.3 Kan alleen de belastingplichtige bezwaar maken tegen de taxatie of hebben derden (bijvoorbeeld gemeenten of andere belastingplichtigen) aparte beroepsrechten?

Streefwaarde: Derden hebben geen afzonderlijk recht op bezwaar

0 ++

- Geen aftrek op dit criterium.
Hierbij moet worden opgemerkt dat in de Nederlandse situatie soms wel sprake kan zijn van een mede-belanghebbende die een zelfstandige bezwaar- of beroepsmogelijkheid heeft. Denk daarbij met name aan de een huurder van een sociale huurwoning in een procedure over de WOZ-waarde die is aangespannen door de eigenaar/verhuurder. Mogelijk is COST/IPTI hier niet van op de hoogte.

D. Selectie van rechtssystemen voor de benchmark

De Benchmark vormt door bovengenoemde opzet een verdiepende studie ten opzichte van de COST/IPTI Scorecard. Met name op de onderdelen waarop Nederland slechter 'scoort' dan het optimum kan de vergelijking met beter scorende rechtssystemen als inspiratiebron dienen en alternatieve handwijzen en inrichting van het rechtssysteem aan het licht brengen. Dit is dan ook als belangrijkste criterium gebruikt bij de selectie van de vier rechtssystemen.

Verder is op basis van de inrichting van het stelsel een aantal rechtssystemen bij voorbaat minder geschikt voor een relevante vergelijking met de Nederlandse situatie omdat de waardering op centraal niveau plaatsvindt en/of de belastingheffing op centraal niveau plaatsvindt. Dit betreft Australië, Hongkong, Ierland, Singapore, Spanje en het Verenigd Koninkrijk.

Verder moet ten aanzien van de Amerikaanse staten worden gerealiseerd dat de *property taxes*⁴ ook roerende zaken omvat (kantoorapparatuur, inventaris, machines, apparatuur, auto's etc.).⁵ Ook ten aanzien van deze rechtssystemen geldt echter dat deze wel op deelonderdelen relevante input kunnen opleveren omdat deze op onderdelen beter 'scoren' dan Nederland.

Hieronder zijn per hoofdcategorie een aantal rechtssystemen geselecteerd die op basis van hun deelscores in de COST/IPTI Scorecard per hoofdcategorie 'Transparantie', 'Consistentie' en 'Rechtvaardigheid' in aanmerking komen voor vergelijking.

Transparantie (Nederland: B)

Andere rechtssystemen die op dit onderdeel een 'A' scoren, zijn:

- Amerikaanse Staten: Florida, Georgia, Kansas, Maryland, Montana, Texas
- Australië: Australian Capital Territory, New South Wales, Queensland, South Australia
- Canada: Alberta, British Columbia, New Brunswick, Newfoundland and Labrador, Nova Scotia, Ontario, Saskatchewan
- Hong Kong
- Singapore

Consistentie (Nederland: C)

Andere rechtssystemen die op dit onderdeel een 'A' scoren, zijn:

- Australië: New South Wales
- Canada: British Columbia
- Hong Kong
- Verenigd Koninkrijk: Noord Ierland

Rechtssystemen die op Transparantie een 'A' scoren en op Consistentie een 'B', zijn:

- Amerikaanse Staten: Georgia, Kansas, Maryland
- Canada: New Brunswick, Newfoundland and Labrador
- Singapore

Procedurele eerlijkheid/rechtvaardigheid (Nederland: B)

⁴ Het begrip 'property' omvat zowel 'real property', of 'realty' als 'personal property', of 'personalty'.

⁵ Niet helemaal duidelijk is of dit enkel voor niet-woningen geldt.

Geen van de in de Scorecard opgenomen rechtssystemen scoren een 'A' op dit punt. Als we kijken naar de hiervoor bij de categorieën Transparantie en Consistentie opgesomde rechtssystemen die net als Nederland in de categorie Rechtvaardigheid een 'B' scoren dan zijn dat:

- Amerikaanse Staten: Florida, Georgia, Kansas, Texas
- Australië: Queensland, South Australia
- Canada: Ontario

Een aantal van de rechtssystemen 'scoort' op meerdere kernkwaliteiten beter dan Nederland. Het betreft onder meer een aantal Amerikaanse staten. Daarbinnen is de keuze gevallen op Georgia vanwege de ruime beschikbaarheid van openbare data. Verder is gekozen voor British Columbia (Canada) en Singapore, vanwege eveneens beschikbaarheid van openbare informatie en vanwege geografische spreiding. Verder is op verzoek van de Waarderingskamer ook Zweden toegevoegd als land in de benchmark. Dit land is niet opgenomen in de COST/IPTI Scorecard. Daarom zijn voor dit land de 'scores' ingeschat, zou Zweden wel zijn opgenomen.

DEEL II: DE BENCHMARKSTUDIE

0. Inleiding

0.1 Opzet van de Benchmarkstudie

Deze verdiepende benchmarkstudie volgt de indeling in kernkwaliteiten van de COST/IPTI Scorecard. De rechtssystemen van waarden en belasting heffen van onroerende zaken van de verschillende rechtssystemen worden achtereenvolgens beschreven vanuit de categorieën/kernkwaliteiten:

1. Transparantie (onderdeel 1)
2. Consistentie (onderdeel 2)
3. Rechtvaardigheid (onderdeel 3)

Daarbij wordt op een aantal aspecten per categorie ingezoomd, welke zijn geselecteerd in Deel I, onderdeel C.

Per categorie/kernkwaliteit worden de rechtssystemen op de volgende vaste volgorde beschreven:

- A. Singapore;
- B. Georgia;
- C. British Columbia;
- D. Zweden.

Bij de afzonderlijke beschrijvingen per rechtssysteem wordt eveneens aangegeven of, en in hoeverre de in het betreffende rechtssysteem gegeven invulling inspiratie biedt voor verbetering van het Nederlandse stelsel. Dit wordt aangegeven met het volgende symbool:



In onderdeel 4 wordt het Nederlandse stelsel beschreven aan de hand van de hiervoor gegeven categorieën/kernkwaliteiten. Er wordt geanalyseerd op welke punten het Nederlandse stelsel verbeterd kan worden. Daarbij worden denkrichtingen aangegeven die kunnen worden ontleend aan de beschrijvingen van de andere rechtssystemen

Onderdeel 5 bevat een samenvatting en conclusie.

1. Transparantie

Inleiding

De systematiek van waardering en heffing van onroerende zaken en moet transparant zijn om aanvaardbaar en rechtvaardig ervaren te worden door belastingplichtigen. Het draagt ook bij aan de kwaliteit van de waardering omdat het belastingplichtigen in staat stelt om de vastgestelde waarde te vergelijken en zo eventuele fouten en/of onregelmatigheden in de waardering op te sporen. Informatie over de systematiek, wet- en regelgeving, gebruikte formulieren, instructies en communicatie over de waardering en belastingheffing moet duidelijk, beknopt en makkelijk toegankelijk zijn. Voor verschillende niveaus van expertise moet informatie voorhanden zijn: zowel voor belanghebbenden, belastingplichtigen als beheerders/gebruikers van waardegegevens, beroepsbeoefenaars en het publiek. COST/IPTI beoordelen de transparantie aan de hand van een drietal elementen:

- de aanwezigheid van gecentraliseerde websites met uitgebreide uitleg van het systeem van waardering en belastingheffing, wet- en regelgeving en benodigde formulieren;
- een begrijpelijk taxatiebericht (waardebeschikking) aan de belastingplichtige, inclusief instructies om daartegen in verweer te komen, en het daarvoor benodigde formulier;
- de waarderingsspraktijk moet transparant zijn en er moeten regelmatig herwaarderingen plaatsvinden. Verder is er voldoende waarderinginformatie beschikbaar om de waarde van de eigen onroerende zaak te kunnen vergelijken met andere onroerende zaken.

1.A Singapore

Score op COST/IPTI Scorecard		
Criterium	Singapore	Nederland
Transparantie	A	B
<i>Centraal georganiseerde website</i>	0	-1
<i>Taxatiebericht</i>	-1	-2
<i>Waarderingspraktijk</i>	-2	-1

Centraal georganiseerde website

Omschrijving criterium 'centraal georganiseerde website'

Is sprake van een gecentraliseerde website met informatie over het waarderingproces en de heffing van belasting? Daarnaast is van belang dat er sprake is van gestandaardiseerde formulieren voor bezwaar of het aanvragen van een bepaalde vrijstelling.

Op dit punt scoort Singapore de maximale score. Er is namelijk sprake van een overzichtelijke pagina op de website van de *Inland Revenue Authority Singapore* (IRAS). Op deze pagina zijn diverse *property tax* formulieren te downloaden.⁶ Deze formulieren kan men invullen door in te loggen in 'myTax Portal'. De maximale score van Singapore op dit punt, is ook logisch verklaarbaar vanuit de keuze die in Singapore is gemaakt om de waardering op centraal niveau uit te voeren.

⁶ <https://www.iras.gov.sg/quick-links/forms>.

- 💡 Een centrale *Tax Portal* voor belastingplichtigen op een nieuw in te richten centrale website zou een optie kunnen zijn.
- 💡 De website van IRAS hanteert een chatbot, genaamd Jamie. Bezoekers kunnen bij Jamie terecht voor snelle antwoorden op hun vragen. De chatfunctie is rechts op het scherm zichtbaar, inclusief foto van een jongedame (Jamie). Wanneer men communiceert met Jamie, verschijnt een overzicht met veel gestelde vragen. Met een klik op de vraag verschijnt binnen een seconde het bijbehorende antwoord. Verder is er ruimte voor andere vragen.⁷

Taxatiebericht

Omschrijving criterium 'taxatiebericht'

Belanghebbenden dienen een op wet- en regelgeving gebaseerde kennisgeving van de taxatie te ontvangen die ook voor leken begrijpelijk is. Het taxatiebericht bevat ook een begrijpelijke uitleg van de beoordeelde categorie onroerend goed, zoals agrarisch of woning.

Op dit punt scoort Singapore maximaal. Er is een centrale website waar diverse voorbeeld aanslagen en taxatieberichten (*tax bills and valuation notices*) zijn te vinden.⁸ Wat opvalt, is dat de taxatieberichten/aanslagen zeer beknopt zijn (bestaat uit een enkel A4'tje).⁹ Voor details van de onderbouwing van de waarde wordt verwezen naar een samenvatting in *myTax Portal*.

- 💡 Een beknopte en overzichtelijke onderbouwing van de WOZ-waarde valt in de meeste gevallen toe te juichen. Immers, de meeste burgers zullen waarschijnlijk geen behoefte hebben aan een stapel papier waarin een uitleg van de waarde is verwerkt.
- 💡 Voor degenen die meer informatie willen, vindt verwijzing plaats naar een andere pagina. Deze 'gelaagde' manier van het verschaffen van informatie kan goed aansluiten bij de mate waarin burgers behoefte hebben aan WOZ-informatie. Via zo'n werkwijze kunnen gemeenten en uitvoeringsorganisaties de belanghebbenden op verschillende behoefteniveaus tegemoetkomen.
- 💡 Wat opvalt, is dat de aanslag de vorm heeft van een brief van de heffingsambtenaar waarin deze uitlegt wat de waarde van de onroerende zaak is en welk belastingbedrag verschuldigd is. Opvallend detail: deze brief bevat de boodschap: "*Thank you for your tax contribution towards nation-building*". De persoonlijke benadering van de aanslag/taxatiebericht, waarbij een verbinding wordt gelegd tussen de verplichting tot betaling enerzijds en de dienstverlening door de gemeente anderzijds zou ook in de Nederlandse situatie kunnen. Hiervoor is geen wetswijziging nodig. De boodschap zou dan kunnen luiden: "Bedankt voor uw bijdrage aan de verbetering van de dienstverlening van de gemeente X". Een aansluitende korte toelichting van wat de gemeente zoal met het belastinggeld doet (bijvoorbeeld het investeren in de aanleg van fietspaden), zal wellicht een positief effect kunnen hebben op de betalingsbereid van belastingplichtigen.

Voor het maken van bezwaar of beroep verwijst het taxatiebericht/de aanslag naar de website van

⁷ Zie Bijlage A, Figuur 1.

⁸ <https://www.iras.gov.sg/taxes/property-tax/property-owners/tax-bills-and-notices>.

⁹ Zie Bijlage A, Figuur 2.

de IRAS. Singapore krijgt hiervoor een aftrekpunt, waarschijnlijk omdat op dat bericht zelf geen (online) mogelijkheid tot bezwaar of beroep is opgenomen.¹⁰

Waarderingspraktijk

Omschrijving criterium 'waarderingspraktijk'

Het criterium waarderingspraktijk binnen de categorie 'Transparantie' ziet op de mogelijkheid die via een website wordt geboden om inzage te krijgen in taxatie-informatie van andere onroerende zaken, danwel belastingbedragen die van andere belastingplichtigen worden geheven.

In Singapore bestaat een gecentraliseerde inzagemogelijkheid.¹¹ Men kan hier tot vijf jaar terug de jaarlijkse waarden van onroerende zaken opzoeken, inclusief de bijbehorende eigenaren. Hoofreden voor een aftrekpunt is waarschijnlijk dat per zoekopdracht een tarief van 2,50 dollar geldt.

- ⦿ Bij het geven van inzage in de aan de waarde van andere onroerende zaken ten grondslag liggende gegevens is het van belang om geen financiële drempel voor burgers op te werpen. Dit zorgt namelijk voor minder toegankelijke informatie en daarmee voor minder transparantie.

1.B Georgia

Score op COST/IPTI Scorecard		
Criterium	Georgia	Nederland
Transparantie	A	B
<i>Centraal georganiseerde website</i>	-2	-1
<i>Taxatiebericht</i>	-1	-2
<i>Waarderingspraktijk</i>	0	-1

Centraal georganiseerde website

Omschrijving criterium 'centraal georganiseerde website'

Is sprake van een gecentraliseerde website met informatie over het waarderingsproces en de heffing van belasting? Daarnaast is van belang dat er sprake is van gestandaardiseerde formulieren voor bezwaar of het aanvragen van een bepaalde vrijstelling.

De website van het *Department of Revenue* van Georgia bevat een pagina met daarop verschillende formulieren.¹² Deze formulieren zijn onder meer voor het indienen van een bezwaar en het verzoeken om een vrijstelling. Door de centraal georganiseerde webpagina en de centraal aangeboden formulieren, scoort Georgia maximaal op dit punt. Voor wat betreft het terugvorderen van *property tax* benadrukt de website dat dit in beginsel tussen 1 januari en 1 april moet gebeuren,

¹⁰ Bijvoorbeeld de Canadese provincie New Brunswick heeft hier geen aftrekpunt, omdat in de *Notice* een (online) '*Request for Review of Assessment*' is verwerkt, waar men direct bezwaar kan maken. Zie <https://www2.snb.ca/content/snb/en/sites/property-assessment/submit/file.html>.

¹¹ <https://mytax.iras.gov.sg/ESVWEB/default.aspx?target=PTEVLListIntro>.

¹² <https://dor.georgia.gov/local-government-services/digest-compliance-section/real-and-personal-property-forms-and>.

en dat men de bijbehorende formulieren moet sturen naar het desbetreffende district (en dus niet naar het *Department of Revenue*).

Taxatiebericht

Omschrijving criterium 'taxatiebericht'

Belanghebbenden dienen een op wet- en regelgeving gebaseerde kennisgeving van de taxatie te ontvangen die ook voor leken begrijpelijk is. Het taxatiebericht bevat ook een begrijpelijke uitleg van de beoordeelde categorie onroerend goed, zoals agrarisch of woning.

Voor wat betreft een duidelijke uitleg van de WOZ-waarde aan burgers heeft het *Department of Revenue* van Georgia een uniforme *notice of assessment* ontwikkeld. Alle counties gebruiken hetzelfde format. Zie Bijlage B, Figuur 8 voor een voorbeeld. Hiermee behaalt Georgia de maximale score in de IPTI-scorekaart.

- 💡 De county Athens-Clarke heeft een aardige poging gedaan om een taxatiebericht helder uit leggen aan belastingplichtigen. Aan elk onderdeel van een voorbeeld-taxatiebericht is een nummer toegekend. Vervolgens heeft elk nummer een bijbehorende uitleg.¹³ Een uitleg in deze vorm zou eventueel inspirerend kunnen werken voor Nederlandse gemeenten.

Belastingplichtigen kunnen alle (gedetailleerde) taxatie-informatie die ten grondslag lag aan de taxatie opvragen. Verder dient het taxatiebericht op basis van de wet in ieder geval de volgende elementen te bevatten:¹⁴

- het te betalen bedrag aan *property tax* naar aanleiding van de vorige beoordeling;
- het te betalen bedrag aan *property tax* naar aanleiding van de huidige beoordeling;
- het jaar waarop de huidige/nieuwe beoordeling van toepassing is;
- een korte beschrijving van het beoordeelde object, opgedeeld in classificaties van *real property* en *personal property*.¹⁵
- de reële marktwaarde van het object van belastingplichtige en de geschatte waarde van het object na aftrekposten;
- de naam, het telefoonnummer en andere contactgegevens van de 'WOZ-medewerker' die administratief verantwoordelijk is voor de behandeling van het beroep en met wie de belastingplichtige contact kan opnemen indien hij/zij vragen heeft over een eventuele aanslagwijziging of beroepsprocedure;
- het webadres van het kantoor van de beoordelaar; en
- een verklaring dat alle documenten en records die worden gebruikt om de huidige waarde te bepalen, op verzoek beschikbaar zijn voor belastingplichtigen.

- 💡 We kennen in Nederland een wettelijk voorgeschreven taxatieverslag, dat momenteel wordt herzien. Er is dus wettelijk voorgeschreven wat er minimaal op een taxatieverslag moet staan. Een gemeente kan ervoor kiezen om aanvullende data hierop op te nemen. Ook is een gemeente vrij in het kiezen van de lay out van een aanslagbiljet en een

¹³ Bijlage B, Figuur 8.

¹⁴ Georgia Code 48-5-306-1. Zie ook Bijlage B, Figuur 9.

¹⁵ *Real property* is onroerend goed dat is verbonden aan de grond. Denk bijvoorbeeld aan woningen en kantoorgebouwen. Bij *personal property* gaat het om goederen zonder vaste verbinding aan de grond, zoals boten of auto's.

taxatieverslag. Wanneer wordt gekozen voor een uniforme indeling van zowel de aanslag als het taxatieverslag, biedt dat de mogelijkheid om op een centrale website uitleg te geven over de verschillende onderdelen ervan. Nu is het aan iedere individuele gemeente om op een website uitleg te geven over de opbouw van de aanslag of het taxatieverslag.

- 💡 De informatie die in andere rechtssystemen wordt verstrekt ter onderbouwing van en toelichting op de vastgestelde waarde kan als inspiratie dienen voor zowel vorm als inhoud van het nieuw te ontwikkelen taxatieverslag.

Een andere vraag binnen dit thema is of belastingplichtigen middels de beschikking bericht krijgen over hoe ze in bezwaar of beroep kunnen gaan. De *notice of assessment* van Georgia bevat zelf geen formulier of andere directe mogelijkheid om bezwaar te maken. Vandaar een aftrekpunt. Een bezwaarformulier is wel te vinden op de website van Georgia's *Department of Revenue*.¹⁶ Men kan bezwaar maken door dit formulier in te vullen en te versturen per mail. Een andere mogelijkheid is om online bezwaar te maken via het *Georgia Tax Center*.¹⁷ Hiervoor hebben belastingplichtigen wel een account nodig.

Waarderingspraktijk

Omschrijving criterium 'waarderingspraktijk'

Het criterium waarderingspraktijk binnen de categorie 'Transparantie' ziet op de mogelijkheid die via een website wordt geboden om inzage te krijgen in taxatie-informatie van andere onroerende zaken, danwel belastingbedragen die van andere belastingplichtigen worden geheven.

Op de website van het *Department of Revenue* van Georgia kan men per district (*county*) de taxatiegegevens van woningen raadplegen. Daarbij wordt opgemerkt dat niet alle counties de taxatiegegevens al online beschikbaar hebben. De elektronisch beschikbare gegevens zijn te vinden via een speciaal daarvoor ingerichte webpagina.¹⁸ Deze pagina verwijst naar de county-websites, waarop men eenvoudig gedetailleerde taxatie-informatie kan vinden (vaak onder 'search records').¹⁹

- 💡 In Nederland kan men de WOZ-waarde van andere woningen raadplegen via het WOZ-waardeloket. Hier is relatief weinig te vinden met betrekking tot de objectkenmerken. Een les voor Nederland zou op dit punt kunnen zijn om meer gedetailleerde informatie vrij te geven. Van de woningen in (de districten van) Georgia zijn namelijk meer objectgegevens openbaar bekend.²⁰ Denk hierbij aan de afmetingen, de verkoopgeschiedenis, foto's en de staat van de woning. Het is overigens niet zo dat Georgia een volledig taxatieverslag online zet. Wel zijn alle namen van de eigenaren per object bekend gemaakt. Dat is in Nederland onder de huidige wet- en regelgeving ondenkbaar.
- 💡 Ook zijn online per object aanslagbiljetten te vinden.²¹ Nederland zou hier eventueel transparanter in kunnen zijn. Immers: als je de WOZ-waarde van een onroerende zaak kent, weet je ook wat verschuldigd is aan OZB. De tarieven staan immers in de lokale belastingverordening.

¹⁶ <https://dor.georgia.gov/protests-and-appeals>.

¹⁷ <https://gtc.dor.ga.gov>.

¹⁸ <https://dor.georgia.gov/property-records-online>.

¹⁹ Zie Bijlage B, Figuur 1 en 2.

²⁰ Voorbeeld: zie Bijlage B, Figuur 3.



²¹ Zie Bijlage B, Figuur 4.

💡 Het gaat in Georgia echter nog niet zover als in bepaalde andere staten, zoals Florida, waarin elke willekeurige websitebezoeker de openstaande rekeningen kunnen betalen via creditcard of PayPal:²²

Real Estate Account #48-38-41-180-007-52300.80000

Owner:
HARRIS HAROLD B JR & BARBARA

Situs:
5230 SE SCHOONER OAKS WAY
STUART

[Parcel details](#)
[GIS Parcel Map](#) 
[Property Appraiser Summary](#) 



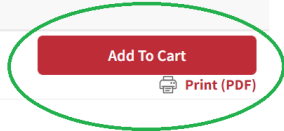
Get bills by email

Amount Due

MARTIN COUNTY TAX COLLECTOR

Notice of Ad Valorem Taxes and Non-ad Valorem Assessments

BILL	AMOUNT DUE
2022 Installment Bill #1	\$662.80
Total Amount Due: \$662.80	



1.C British Columbia

Score op COST/IPTI Scorecard		
Criterium	British Columbia	Nederland
Transparantie	A	B
Centraal georganiseerde website	0	-1
Taxatiebericht	-1	-2
Waarderingspraktijk	-1	-1

Centraal georganiseerde website

Omschrijving criterium 'centraal georganiseerde website'
Is sprake van een gecentraliseerde website met informatie over het waarderingsproces en de heffing van belasting? Daarnaast is van belang dat er sprake is van gestandaardiseerde formulieren voor bezwaar of het aanvragen van een bepaalde vrijstelling.

In British Columbia wordt de waardering uitgevoerd door een centraal orgaan: BC Assessment. De vastgestelde waarde wordt gebruikt voor belastingheffing door gemeenten, regionale districten, 'First Nations' en 'improvement districts'. Op het punt van een centraal georganiseerde website scoort British Columbia de maximale score. Er is een centrale website (www.bcassessment.ca) welke uitgebreide informatie bevat over de heffing van property tax en de wijze waarop wordt gewaardeerd. Op de website kunnen woningeigenaren hun waardebeschikking vinden. Op de website zijn de hoofdcategorieën van informatie:

- De waardebeschikking en property tax;
- Bezwaar;
- Adreswijziging en wijzigingen van de onroerende zaak;
- Interactieve kaart waarop per buurt/wijk de waardeveranderingen en trends zichtbaar worden gemaakt.

²² www.martin.county-taxes.com.

Er is een Q&A en op verschillende plekken zijn video's met verdere uitleg te vinden.²³

Op de website van British Columbia is ook alle relevante wetgeving te vinden (www.bclaws.ca). Informatie over de provinciale property tax is op de provinciale website te vinden (<https://www2.gov.bc.ca/gov/content/taxes/property-taxes/annual-property-tax>).

- 💡 Het op overzichtelijke wijze plaatsen van instructievideo's per onderwerp kan aanbevelenswaardig zijn. Een websitepagina met een video is over het algemeen aantrekkelijker dan een pagina met daarop enkel lappen tekst. Voor degenen die meer informatie willen dan hetgeen in het instructiefilmpje wordt verteld, kunnen gemeenten een link opnemen naar een (digitale) plaats waar dieper op het onderwerp wordt ingegaan;
- 💡 Gemeenten kunnen op hun website een link opnemen naar relevante wet- en regelgeving, waaronder de betreffende belastingverordeningen, welke in Nederland ook allemaal online beschikbaar zijn. Op die wijze kan belastingplichtigen tegemoet worden gekomen die daarin zijn geïnteresseerd. Het is juist niet aanbevelenswaardig om alle wetgeving uit te schrijven op de gemeentelijke website zelf, aangezien het merendeel van de websitebezoekers dit niet zal interesseren.
- 💡 Een interactieve kaart waarop per wijk waarden trends zichtbaar zijn, zou een waardevolle toevoeging/verbetering kunnen zijn aan het WOZ-waardeloket.

Taxatiebericht

Omschrijving criterium 'taxatiebericht'

Belanghebbenden dienen een op wet- en regelgeving gebaseerde kennisgeving van de taxatie te ontvangen die ook voor leken begrijpelijk is. Het taxatiebericht bevat ook een begrijpelijke uitleg van de beoordeelde categorie onroerend goed, zoals agrarisch of woning.

Er is een uitgebreide interactieve uitleg op de centrale website beschikbaar over de onderdelen van het taxatiebericht en de aanslag. Onderscheid wordt gemaakt tussen 'residential', 'commercial' en 'mixed use'. Uitgangspunt is een voorbeeldbeschikking en -aanslag. Wanneer men de verschillende velden aanklikt, wordt een toelichting zichtbaar.²⁴

Verder wordt zichtbaar gemaakt wat de wijziging in waarde is ten opzichte van vier voorgaande jaren. Er zijn belangrijke data zichtbaar, waaronder de uiterlijke datum waarop bezwaar kan worden ingediend.²⁵

- 💡 De wijze waarop uitleg wordt gegeven over de informatie op het taxatiebericht en de aanslag kan als inspiratie dienen voor de Nederlandse situatie.

²³ Zie Bijlage C, Figuur 1 en <https://info.bcassessment.ca/services-and-products/Pages/frequently-asked-questions-complaints.aspx>.

²⁴ <https://info.bcassessment.ca/services-and-products/Pages/Assessment Notice Help - Residential.aspx>.

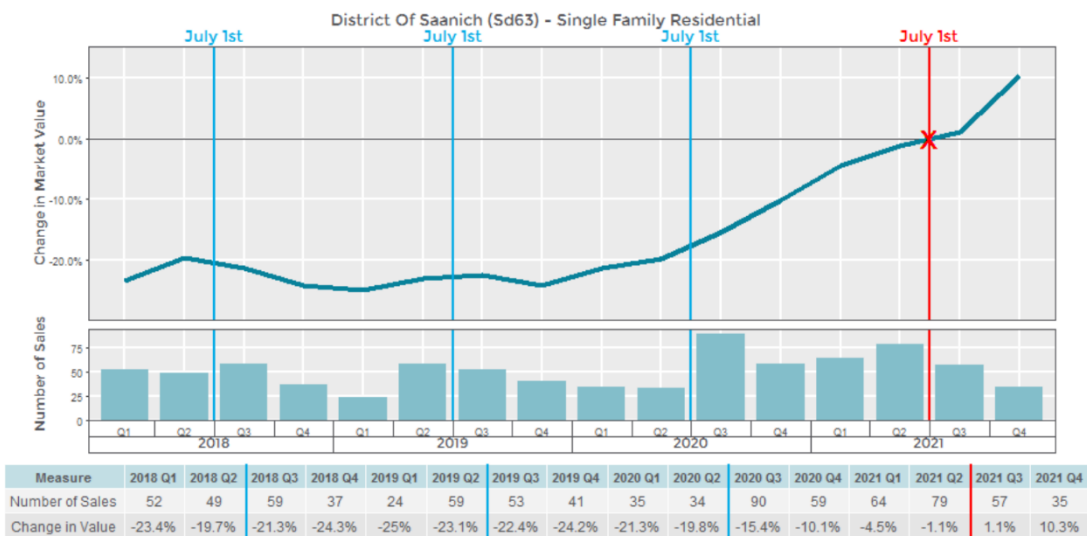
²⁵ Zie Bijlage C, Figuur 2.

Waarderingspraktijk

Omschrijving criterium 'waarderingspraktijk'

Het criterium waarderingspraktijk binnen de categorie 'Transparantie' ziet op de mogelijkheid die via een website wordt geboden om inzage te krijgen in taxatie-informatie van andere onroerende zaken, danwel belastingbedragen die van andere belastingplichtigen worden geheven.

Zoals hiervoor beschreven, bevat de website een interactieve kaart waarop per buurt of wijk wordt aangegeven welke categorieën onroerende zaken er procentueel voor komen (eengezinswoning, appartement, buitenverblijf²⁶, onderneming, industrie). Per categorie worden markttrends per gebied aangegeven. Zie hieronder voor een voorbeeld.



July 1 marks the date BC Assessment estimates the market value of properties in B.C. by analyzing current sales in the local area, and evaluating factors such as a property's size, age, quality, condition, view and location. On the graph, July 1, 2021 is the reference point against which other quarters are compared. Note that the number of sales in the most recent quarters will increase as sales continue to be registered at the Land Titles and Survey Authority (LTSA).

Learn more about how BC Assessment assesses properties by clicking on "Understanding the assessment process" at bcassessment.ca.

Ook is op de kaart aangegeven welke woningen in de top 500 staan van de onroerende zaken met de hoogste waarde, waarbij met kleur wordt aangegeven of de desbetreffende onroerende zaak in de top 10, top 100, top 200, etc. staat. Op de satellietfoto kan worden ingezoomd op de desbetreffende objecten. Er is ook een pdf te downloaden met de top 500 waarop het adres van het object en de waarde en het type woning is opgenomen.²⁷

Op de centrale website kan elk willekeurig adres worden ingevuld waarna er een vereenvoudigd taxatieverslag wordt getoond met een foto van het object en de volgende informatie:

- de waarde (grondwaarde en waarde van de opstal gesplitst);
- de waarde in het vorige jaar;
- het bouwjaar;
- beschrijving van het type object (appartement, eengezinswoning, etc)
- het aantal slaapkamers en badkamers;

²⁶ In Canada wordt dit een acreage genoemd. Dat is een woning met een stuk grond dat groter is dan een 'acre' wat gelijk staat aan 4000 m².

²⁷ Zie: <https://eforms.bcasessment.ca/Top%20500%202022.pdf>.

- de aanwezigheid van carports en garages
- de grootte van het perceel
- de oppervlakte van elke verdieping
- verkoopgegevens van de afgelopen 3 jaar.

Verder wordt het object getoond op een interactieve kaart waar op eenvoudige wijze ook dezelfde informatie van andere onroerende zaken in de buurt kan worden ingezien. Ook is in een afzonderlijk tabblad de recente verkopen in de buurt van het betreffende object te zien. Daarbij wordt het adres weergegeven, de koopprijs, de datum van verkoop en de waarde van het object.

- 💡 Een interactieve kaart met een overzicht van objecten (inclusief achterliggende objectgegevens en verkoopcijfers) zou een interessant, praktisch en modern middel voor gemeenten kunnen zijn om online te zetten. Mogelijk kan een centrale website hiervoor worden opgericht.
- 💡 Het opnemen van marktverkopen in de interactieve kaart zou eveneens een mooie innovatie zijn waardoor men meer 'gevoel' krijgt bij de marktontwikkeling en de betreffende wijk.

1.D Zweden

Score (op COST/IPTI Scorecard)		
Criterium	Zweden	Nederland
Transparantie	A/B	B
<i>Centraal georganiseerde website</i>	0	-1
<i>Taxatiebericht</i>	-1	-2
<i>Waarderingspraktijk</i>	-1	-1

Zweden is niet opgenomen in de Scorecard. De scores zijn een inschatting.

Centraal georganiseerde website

Omschrijving criterium 'centraal georganiseerde website'

Is sprake van een gecentraliseerde website met informatie over het waarderingsproces en de heffing van belasting? Daarnaast is van belang dat er sprake is van gestandaardiseerde formulieren voor bezwaar of het aanvragen van een bepaalde vrijstelling.

Er is een centrale website van de Zweedse belastingdienst (in 20 talen) met informatie over de waardering van onroerende zaken en property taxes.²⁸ Zweden kent zowel nationale als gemeentelijke property taxes. Op de website is informatie te vinden over het systeem van belastingheffing. Per type object gelden andere tarieven. Het centrale tarief is 1%. Per categorie onroerende zaken geldt echter een maximaal verschuldigd belastingbedrag aan property tax. Dit betekent ook dat vanaf een bepaalde waarde van een object, er niet meer belasting verschuldigd is dan het wettelijk vastgestelde maximum. Er worden op de website diverse rekenvoorbeelden gegeven van verschillende situaties. Voor een eengezinswoning is het maximum in 2022 vastgesteld op SEK 8.874 (€ 846).

Op de website van de Zweedse belastingdienst ('Skatteverket') zijn standaardformulieren te vinden met betrekking tot de property tax. Dit geldt zowel voor een verzoek om beoordeling ('begäran

²⁸ Zie: <https://www.skatteverket.se/privat.4.76a43be412206334b89800052864.html>.

om omprövning')²⁹ als voor het instellen van (hoger) beroep ('överklagande')³⁰. De formulieren zijn te vinden onder het kopje 'Om heroverweging of beroep vragen' ('att begära omprövning eller överklaga') binnen de categorie 'taxeren van onroerend goed' ('fastighetstaxering').³¹

In andere talen zijn de standaardformulieren lastiger te vinden. Desondanks zal Zweden hier in de benchmark waarschijnlijk de maximale score krijgen, aangezien standaardformulieren in elk geval voor de eigen inwoners gemakkelijk te raadplegen en te downloaden zijn vanaf een centrale website.

Mede vanwege het centrale, overzichtelijke en servicegerichte karakter van de website van de 'Skatteverket' schatten wij in dat Zweden maximaal zal scoren op dit onderdeel in de benchmark.

- 💡 Op de website van de Zweedse belastingdienst staan veel rekenvoorbeelden, voor diverse situaties. Het zou voor Nederlandse gemeenten ook een idee kunnen zijn om (begrijpelijke) OZB-rekenvoorbeelden op te nemen. Op die manier kunnen gemeenten bijvoorbeeld duidelijk maken hoeveel extra OZB moet worden betaald indien de WOZ-waarde ten opzichte van het vorige jaar stijgt. Bovendien kan dan ook duidelijk worden gemaakt welke aanslagen er nog meer worden gebaseerd op de WOZ-waarde en hoe de WOZ-waarde zich verhoudt tot de hoogte van de aanslag OZB, de waterschapsbelastingen of de inkomstenbelasting.
- 💡 Het opnemen van een Chatbot op de website zou voor gemeenten (die nog geen Chatbot hebben) een optie kunnen zijn. Dit kan namelijk een efficiënte manier zijn om eenvoudige vragen af te doen. De Zweedse belastingdienst hanteert chatbot 'Skatti', waarbij men in het chatscherm direct gesuggereerde onderwerpen kan aanklikken om meer informatie over te krijgen.³²
- 💡 Overigens zou men kunnen stellen dat het in Zweden meer dan in Nederland voor de hand ligt dat de rijksbelastingdienst standaardformulieren voor de onroerende-zaakbelastingen online beschikbaar stelt. Anders dan in Nederland wordt in Zweden niet alleen door gemeenten een belasting geheven van onroerende zaken naar de waarde, maar ook door de centrale overheid.

Taxatiebericht

Omschrijving criterium 'taxatiebericht'

Belanghebbenden dienen een op wet- en regelgeving gebaseerde kennisgeving van de taxatie te ontvangen die ook voor leken begrijpelijk is. Het taxatiebericht bevat ook een begrijpelijke uitleg van de beoordeelde categorie onroerend goed, zoals agrarisch of woning.

In Zweden wordt om de drie of om de zes jaar een nieuw taxatiebericht verzonden. In tussenliggende jaren vindt slechts in bijzondere omstandigheden een herwaardering plaats, zoals bij grote wijzigingen van het object of bij nieuwbouw. Door deze niet-actuele waarderingsystematiek zal Zweden vermoedelijk aftrekpunten krijgen in de Scorecard. Zie hierna bij 'Waarderingspraktijk'.

²⁹ Bijlage D, Figuur 2.

³⁰ Bijlage D, Figuur 3.

³¹ <https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetstaxering/omprovaelleroverklaga.4.1a098b721295c544e1f8000834.html#begaraomprovning>.

³² Bijlage D, Figuur 1.

In de Zweedse ‘Wet op taxering van onroerend goed’ staat dat de belastingdienst aan belastingplichtigen de inhoud van de taxatie moet toesturen, uiterlijk op 30 juni van desbetreffende aanslagjaar.³³ De vereisten van het taxatiebericht volgen uit de wet. Onder deze vereisten vallen onder meer de (opbouw van de) objectwaarde, referentiewaarden, type object en daarbij horende heffingsverplichtingen.³⁴ Het taxatiebericht wordt verstuurd door de Zweedse belastingdienst.³⁵ Hieruit valt te herleiden dat sprake is van een uniform taxatiebericht. In de wettelijk vastgelegde vereisten van de inhoud van het taxatiebericht³⁶ komt niet de mogelijkheden om bezwaar te maken tegen de vastgestelde waarde terug. Mogelijk zal Zweden hiervoor een punt aftrek krijgen in de benchmark.

Waarderingspraktijk

Omschrijving criterium ‘waarderingspraktijk’

Het criterium waarderingspraktijk binnen de categorie ‘Transparantie’ ziet op de mogelijkheid die via een website wordt geboden om inzage te krijgen in taxatie-informatie van andere onroerende zaken, danwel belastingbedragen die van andere belastingplichtigen worden geheven.

De methode van herwaardering is afhankelijk van het jaar. Voor woningen worden drie typen herwaarderingen onderscheiden:

- een algemene (her)waardering: een herwaardering van dezelfde type onroerende zaken, gebaseerd op recente verkoopdata;
- een vereenvoudigde (her)waardering: dit is een vereenvoudigde waardering. De waardes worden bijgesteld gebaseerd op verkopen, maar het waarderingsmodel en de classificatie in waardegebieden blijven hetzelfde. Als er een verandering van de waarde wordt vastgesteld, wordt de eigenaar daarvan in kennis gesteld;
- een speciale (her)waardering: deze vindt plaats in een jaar waarin geen algemene of vereenvoudigde herwaardering plaatsvindt, maar er wel een verandering van het object plaats heeft gevonden. Zijn de objecten zelf niet veranderd, dan geldt dat de waarde van het voorgaande jaar wordt gehandhaafd.

³³ Hoofdstuk 20 paragraaf 5a Fastighetstaxeringslag (1979:1152).

³⁴ Hoofdstuk 20 paragraaf 4 Fastighetstaxeringslag (1979:1152).

³⁵ Hoofdstuk 20 paragraaf 5a Fastighetstaxeringslag (1979:1152).

³⁶ Hoofdstuk 20 paragraaf 4 Fastighetstaxeringslag (1979:1152).

Per type object (woningen, appartementen, boerderijen, en overig) verschilt het per jaar of sprake is van een algemene, een vereenvoudigde of een speciale herwaardering. Zie het plaatje hieronder:

	Single-family dwelling	Tenement building and owner-occupied flats	Farm holding	Other property types
2017	Special	Special	General	Special
2018	Simplified	Special	Special	Special
2019	Special	General	Special	General
2020	Special	Special	Simplified	Special
2021	General	Special	Special	Special
2022	Special	Simplified	Special	Special
2023	Special	Special	General	Special
2024	Simplified	Special	Special	Special

Via de website van de Zweedse belastingdienst kan men vrij eenvoudig objectgegevens van woningen zoeken.³⁷ De gegevens zijn voor een ieder toegankelijk. Men kan echter niet op adres of naam van de eigenaar zoeken. Objectgegevens van niet-woningen zijn niet beschikbaar. Om deze redenen kan Zweden een benchmark-aftrekpunt krijgen. Voor meer informatie over de woning zoekfunctie in Zweden wordt in dit rapport verwezen naar de categorie 'consistentie'.

³⁷ <https://www7.skatteverket.se/portal/fastighet-seberakningsgrund>.

2. Consistentie

Inleiding

Een waarderings- en belastingsysteem van *property taxes* moet een eerlijke en efficiënte administratie hebben en een aantal fundamentele en consistente componenten bevatten die de consistentie bevorderen. Dit betreft:

- Toezicht op de waarderingen: in de Scorecard wordt dit element vooral uitgelegd als: worden de taxateurs en de taxaties die de taxateurs lokaal uitvoeren, ook op een centraler niveau gecontroleerd? Zijn de taxaties dus over de hele linie consistent? Gebruiken taxateurs ook dezelfde formulieren om hun waardering te verantwoorden?
- Gelijke termijnen voor betaling, bezwaar- en beroep en gelijke rentetarieven: dit is in Nederland centraal geregeld en is vooral een probleem in de Verenigde Staten. Dit aspect is buiten de vergelijking gelaten;
- Vakbekwaamheid 'WOZ-medewerkers'/taxateurs: taxateurs moeten voldoende gekwalificeerd zijn. De permanente educatie van 'WOZ-medewerkers' en taxateurs is noodzakelijk om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen en technologische veranderingen. Het laten zien van de vakbekwaamheid van de taxateurs geeft ook vertrouwen in de kwaliteit van de vastgestelde waarden.

2.A Singapore

Score op COST/IPTI Scorecard		
Criterium	Singapore	Nederland
Consistentie	B	C
<i>Toezicht op de waarderingen</i>	-1	-2
<i>Vakbekwaamheid taxateurs</i>	-2	-3

Toezicht op de waarderingen

Omschrijving criterium 'toezicht op de waarderingen'

Worden de taxateurs en de taxaties die de taxateurs lokaal uitvoeren, ook op een centraler niveau gecontroleerd? Zijn de taxaties dus over de hele linie consistent? Maken taxateurs gebruik van een gestandaardiseerde werkwijze en formulieren? En hebben belanghebbenden de mogelijkheid om de consistentie van de waardering te controleren en aan te vechten?

Net als binnen de categorie 'transparantie' komt binnen de categorie 'consistentie' naar voren dat de scorekaart waarde hecht aan gestandaardiseerde formulieren. Hier gaat het meer specifiek om het gebruikmaken van standaardformulieren en de daarbij gepaarde standaard werkwijze door taxateurs. Dit wordt in Singapore toegepast. De gestandaardiseerde formulieren en werkwijzen zijn gewaarborgd door IRAS. Vanwege het op deze manier borgen van een consistente werkwijze door taxateurs scoort Singapore op dit punt de maximale score.

Een andere vraag die zich voordoet is of belastingplichtigen een waardering kunnen aanvechten op basis van het feit dat deze niet in overeenstemming lijkt te zijn met de waardering van vergelijkbare eigendommen (lees: vergelijkbare eigenschappen). Singapore krijgt hiervoor een aftrekpunt. Belastingplichtigen kunnen de (huur)waarden van vergelijkbare woningen checken op de

websites van *Housing and Development Board*³⁸ en de *Urban Redevelopment Authority*³⁹. Verder bestaat de eerder vermelde inzagemogelijkheid in gegevens van woningen, zij het tegen betaling.⁴⁰

- 💡 Op genoemde Singaporese websites worden ook gegevens openbaar gemaakt van niet-woningen. Denk bijvoorbeeld aan de huurprijzen van kantoorpanden. Mogelijk zou Nederland dit ook openbaar kunnen maken. Op de Singaporese websites zijn, net zoals op de Nederlandse websites, verder niet de waarden van niet-woningen terug te vinden.

Vakbekwaamheid 'WOZ-medewerkers' / taxateurs

Omschrijving criterium 'vakbekwaamheid taxateurs'

Is de vakbekwaamheid van de taxateurs voldoende geborgd zoals blijkt uit erkende diploma's, licenties en certificaten. Is deze informatie openbaar beschikbaar en is sprake van permanente educatie?

In Singapore dienen taxateurs aantoonbaar gespecialiseerd te zijn in vastgoed. Ze moeten in het bezit zijn van een (universitaire) diploma. Het maakt niet uit of dit diploma binnen- of buitenlands is.

- 💡 Op dit moment hanteert Nederland geen verplichte vakbekwaamheidseisen. Singapore wel. Waarom Singapore een aftrekpunt op dit punt heeft, is niet geheel duidelijk. Wellicht omdat de kwalificatievereisten niet gedetailleerd genoeg zijn. Les voor Nederland zou in elk geval kunnen zijn dat taxateurs een bepaald diploma of certificaat moeten hebben om hun werk uit te oefenen. Een verplicht WOZ-diploma zou een idee kunnen zijn. Als een taxateur hiermee kan aantonen dat hij voldoet aan de door de Waarderingskamer vastgestelde vakbekwaamheidseisen, zou Nederland waarschijnlijk beter scoren op dit onderdeel.
- 💡 Een ander punt is het openbaar maken van de vakbekwaamheid van de 'WOZ-medewerkers'/taxateurs. Door het openbaar maken van de specifieke kwalificaties van de bij de WOZ-uitvoering betrokken taxateurs, kan het vertrouwen in de waardering worden vergroot.
- 💡 Ander idee zou kunnen zijn om het behalen van vakbekwaamheidspunten (eventueel in combinatie met het behalen van een certificaat of diploma) te koppelen aan het lidmaatschap van een beroepsvereniging, zoals NVRT of LVLB. Laatstgenoemde verenigingen zouden bijvoorbeeld cursussen kunnen aanbieden.
- 💡 Andere vraag is of 'WOZ-medewerkers'/taxateurs verplicht zijn om te voldoen aan de eisen voor permanente educatie. In Singapore moeten taxateurs/medewerkerkers hun '*learning hours*' bijhouden. Dit wordt gecontroleerd door de IRAS. Per belastingjaar worden ze geacht zo'n honderd uur te besteden aan ontwikkelingsbijeenkomsten.
- 💡 Het kan goed zijn om na te denken over in hoeverre Nederland (de Waarderingskamer) ontwikkelingsuren o.i.d. wil vragen van taxateurs, en hoe daar toezicht op wordt gehouden. Idee kan zijn om webinars te organiseren (iets wat de Waarderingskamer overigens

³⁸ <https://www.hdb.gov.sg/cs/infoweb/homepage>.

³⁹ <https://www.ura.gov.sg/corporate>.

⁴⁰ <https://mytax.iras.gov.sg/ESVWEB/default.aspx?target=PTEVLListIntro>.

al doet) waar WOZ-specialisten punten mee kunnen behalen door het bijwonen ervan. Ander idee is om online modules te ontwerpen die taxateurs dienen te maken.

2.B Georgia

Score op COST/IPTI Scorecard		
Criterium	Georgia	Nederland
Consistentie	B	C
<i>Toezicht op de waarderingen</i>	-1	-2
<i>Vakbekwaamheid taxateurs</i>	-2	-3

Toezicht op de waarderingen

Omschrijving criterium 'toezicht op de waarderingen'

Worden de taxateurs en de taxaties die de taxateurs lokaal uitvoeren, ook op een centraal niveau gecontroleerd? Zijn de taxaties dus over de hele linie consistent? Maken taxateurs gebruik van een gestandaardiseerde werkwijze en formulieren? En hebben belanghebbenden de mogelijkheid om de consistentie van de waardering te controleren en aan te vechten?

Net als binnen de categorie 'transparantie' komt binnen de categorie 'consistentie' naar voren dat de scorekaart waarde hecht aan gestandaardiseerde formulieren. Hier gaat het meer specifiek om het gebruikmaken van standaardformulieren en de daarbij gepaarde standaard werkwijze door taxateurs. In Georgia is dit het geval, aangezien centrale borging door het *Department of Revenue* plaatsvindt. Om deze reden scoort Georgia de maximale score op dit punt in de COST/IPTI-scorekaart.

Een andere vraag die zich voordoet is of belastingplichtigen een waardering kunnen aanvechten op basis van het feit dat deze niet in overeenstemming lijkt te zijn met de waardering van vergelijkbare eigendommen (lees: vergelijkbare eigenschappen). Georgia scoort hier maximaal. Dit komt (blijkbaar) door de constitutionele uniformiteitsclausule (*constitutional uniformity clause*)⁴¹:

Paragraph III. **Uniformity; classification of property; assessment of agricultural land; utilities.** (a) All taxes shall be levied and collected under general laws and for public purposes only. Except as otherwise provided in subparagraphs (b), (c), (d), and (e), all taxation shall be uniform upon the same class of subjects within the territorial limits of the authority levying the tax.

- 💡 Het opnemen van een uniformiteitsbepaling geeft belastingplichtigen een wettelijke basis waar ze op kunnen terugvallen. Dit vereist voor Nederland een wetswijziging. Afgevraagd kan worden of dit echt nodig is. Het toegankelijk(er) maken van informatie van zowel woningen als niet-woningen zou belastingplichtigen ook in de gelegenheid stellen om een vergelijking van onroerend goed te kunnen maken.

⁴¹ [Georgia Constitution Law Article VII Par. III.](#)

Vakbekwaamheid taxateurs / 'WOZ-medewerkers'

Omschrijving criterium 'vakbekwaamheid taxateurs'

Is de vakbekwaamheid van de taxateurs voldoende geborgd zoals blijkt uit erkende diploma's, licenties en certificaten. Is deze informatie openbaar beschikbaar en is sprake van permanente educatie?

Georgia scoort hier maximaal. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat wettelijk is vastgelegd dat districten vakbekwame taxateurs moeten inzetten. Hiervoor worden de districten eerst ingedeeld in klassen (*Class I – Class VIII*). Hoe meer onroerend goed, hoe hoger de klasse. Vervolgens wordt beschreven hoeveel en van welk niveau (*Appraiser I – Appraiser IV*) taxateurs per klasse werkzaam moeten zijn.⁴²

- 💡 Het kan voor Nederland een optie zijn om in de Wet WOZ een bepaling op te nemen dat de onroerende zaken (dienen te) worden gewaardeerd door vakbekwame personen.
- 💡 In het kader van vakbekwaamheid zou Nederland net als Georgia een indeling kunnen maken in opleidings- en ervaringsniveaus van taxateurs/medewerkers. Bijvoorbeeld een indeling 'Senior Taxateur', 'Taxateur' en 'Junior Taxateur'.

Georgia scoort maximaal op het onderdeel 'permanente educatie'. De taxateurs moeten elke twee jaar veertig uur steken in professionele ontwikkeling. Verder dient een examen te worden afgelegd dat is goedgekeurd door de *Revenue Commissioner*. Dit is wettelijk vastgelegd.⁴³

- 💡 Het kan goed zijn om na te denken over in hoeverre Nederland (de Waarderingkamer) ontwikkelingsuren o.i.d. wil vragen van taxateurs, en hoe daar toezicht op wordt gehouden.

Laatste vraag binnen de categorie 'vakbekwaamheid': publiceren 'WOZ-medewerkers' herwaarderingen van onroerendezaakbelasting? IPTI-scorekaart geeft aan dat het aanbevolen is in Georgia, maar niet verplicht. Hoewel dit vergelijkbaar met Nederland, scoort Georgia vreemd genoeg op dit onderdeel de minimale score (in tegenstelling tot Nederland dat hier juist geen aftrekpunten krijgt).

⁴² Georgia Code par. [48-5-261](#) jo. [48-5-262](#). Zie Bijlage B, Figuur 6.

⁴³ [Georgia. Comp. R. & Regs. 560-11-2-.25](#). In deze wet staan overigens ook de gedetailleerde kwaliteitseisen beschreven per niveau 'WOZ-medewerker' (*Appraiser I, II, III & IV*).

2.C British Columbia

Score op COST/IPTI Scorecard		
Criterium	British Columbia	Nederland
Consistentie	A	C
<i>Toezicht op de waarderingen</i>	0	-2
<i>Vakbekwaamheid taxateurs</i>	0	-3

Toezicht op de waarderingen

Omschrijving criterium 'toezicht op de waarderingen'

Worden de taxateurs en de taxaties die de taxateurs lokaal uitvoeren, ook op een centraal niveau gecontroleerd? Zijn de taxaties dus over de hele linie consistent? Maken taxateurs gebruik van een gestandaardiseerde werkwijze en formulieren? En hebben belanghebbenden de mogelijkheid om de consistentie van de waardering te controleren en aan te vechten?

British Columbia scoort maximaal op het criterium 'toezicht op de waarderingen'. De consistentie van de waarderingen wordt geborgd door "The Assessment Act" en The Assessment Authority Act". Er wordt gebruik gemaakt van gestandaardiseerde werkwijzen en formulieren voor classificatie en vrijstellingen en dergelijke.

Een bezwaar dat specifiek zich richt op inconsequenties in de waardering ten opzichte van vergelijkbare objecten, wordt een 'equity appeal' genoemd.

Vakbekwaamheid taxateurs / 'WOZ-medewerkers'

Omschrijving criterium 'vakbekwaamheid taxateurs'

Is de vakbekwaamheid van de taxateurs voldoende geborgd zoals blijkt uit erkende diploma's, licenties en certificaten. Is deze informatie openbaar beschikbaar en is sprake van permanente educatie?

Ook hier scoort British Columbia maximaal. 'Senior Appraisers' en 'Senior Assessors' moeten lid zijn van het Real Estate Institute van British Columbia (REIBC) of van het Appraisal Institute of Canada (AIC). Zij moeten dan ook voldoen aan de kwaliteitsstandaarden die deze instellingen aan hen opleggen.

- 💡 De kwaliteitseisen gesteld aan de taxateurs en 'WOZ-medewerkers' worden gekoppeld aan het functieniveau. Om een bepaald functieniveau te behalen is lidmaatschap van organisaties vereist die kwaliteitseisen stellen aan het kennis- en ervaringsniveau van hun leden. De Nederlandse equivalent zou het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) kunnen zijn.

2.D Zweden

Score (op COST/IPTI Scorecard)		
Criterium	Zweden	Nederland
Consistentie	B/C	C
<i>Toezicht op de waarderingen</i>	-1	-2
<i>Vakbekwaamheid taxateurs</i>	-3	-3

Zweden is niet opgenomen in de Scorecard. De scores zijn een inschatting.

Toezicht op de waarderingen

Omschrijving criterium 'toezicht op de waarderingen'

Worden de taxateurs en de taxaties die de taxateurs lokaal uitvoeren, ook op een centraal niveau gecontroleerd? Zijn de taxaties dus over de hele linie consistent? Maken taxateurs gebruik van een gestandaardiseerde werkwijze en formulieren? En hebben belanghebbenden de mogelijkheid om de consistentie van de waardering te controleren en aan te vechten?

Net als binnen de categorie 'transparantie' komt binnen de categorie 'consistentie' naar voren dat de scorekaart waarde hecht aan gestandaardiseerde formulieren. Hier gaat het meer specifiek om het gebruikmaken van standaardformulieren en de daarbij gepaarde standaard werkwijze door taxateurs. In Zweden bestaat een handleiding voor het taxeren van onroerend die te downloaden is vanaf de website van de belastingdienst.⁴⁴ Vanwege deze uniforme, centraal geregelde werkinstructies voor taxateurs is het aannemelijk dat Zweden op dit punt de maximale score zal scoren.

Een andere vraag binnen dit kader is of belastingplichtigen de mogelijkheid hebben om een waardering aan te kunnen vechten op basis van het feit dat deze niet in overeenstemming lijkt te zijn met de waardering van vergelijkbare onroerende zaken. Oftewel, in hoeverre er de mogelijkheid bestaat om (online) te zoeken naar gegevens van andere objecten om mee te vergelijken?

De website van de Zweedse belastingdienst bevat een overzichtelijke pagina waarop men kan zoeken op zogenoemde waardegebieden ('värdeområde') en waardeniveaus ('värdeangivelseser').⁴⁵ Deze gegevens vormen de basis van de geschatte waarde van een woning. Een waardegebied is kort gezegd een geografisch afgebakend gebied met daarin woningen met vergelijkbare eigenschappen. Zo heb je bijvoorbeeld een waardegebied 'eengezinswoning' en een waardegebied 'boerderij'.

Om een object te vinden, moet men eerst het type onroerende zaak ('fastighetstype') kiezen, en vervolgens een belastingperiode ('taxeringsår').⁴⁶ Daarna kan het object worden gezocht 1) op een kaart⁴⁷, 2) door de zoeken op eigendomsaanduiding en 3) nummer van het waardegebied.⁴⁸ Als

⁴⁴ Förfarandehandledning i fastighetstaxering', SKV 287 utg. 1, te downloaden van www.skatteverket.se.

⁴⁵ <https://www7.skatteverket.se/portal/fastighet-seberakningsgrund>.

⁴⁶ Bijlage D, Figuur 4.

⁴⁷ Bijlage D, Figuur 5.

⁴⁸ Bijlage D, Figuur 6.

een object is geselecteerd, kan men de beoordelingswaarden en verkoopshistorie bekijken.⁴⁹ Voor toegang tot deze gegevens is geen apart account nodig.

Ondanks de uitgebreide zoekfunctie zal Zweden op dit punt niet de maximale score krijgen in de Scorecard. Het is namelijk niet mogelijk om gegevens van 'niet-woningen' te raadplegen. Verder is het niet mogelijk om op adres te zoeken, wat het wellicht lastiger maakt om een specifieke woning te vinden.

- 💡 Het zou voor Nederland een optie kunnen zijn om net zoals Zweden een (interactieve) kaart online te zetten, waarin men op zoek kan naar objecten.
- 💡 Deze kaart zou net als in Zweden kunnen worden ingedeeld in afzonderlijke categorieën objecten met vergelijkbare eigenschappen en waardeniveau's. Dat maakt het zoeken van belanghebbenden naar vergelijkbare objecten gemakkelijker. Dit zal zowel de transparantie als de consistentie vergroten van het stelsel.

Vakbekwaamheid taxateurs / 'WOZ-medewerkers'

Omschrijving criterium 'vakbekwaamheid taxateurs'

Is de vakbekwaamheid van de taxateurs voldoende geborgd zoals blijkt uit erkende diploma's, licenties en certificaten. Is deze informatie openbaar beschikbaar en is sprake van permanente educatie?

In de Wet op de taxatie van onroerend goed ('Fastighetstaxeringslag') staat dat een adviseur voor de taxatie van onroerend goed moet deelnemen aan de voorbereidende werkzaamheden voor de algemene en vereenvoudigde taxatie door de Belastingdienst van onroerend goed. De 'WOZ-medewerker' dient bij de aanslag de aangiften en andere stukken die de Belastingdienst hem daartoe overhandigt te beoordelen en zo nodig de Belastingdienst bij te staan bij het onderzoek van aanslagzaken die bijzondere expertise vergen.⁵⁰

De omschrijving van welke competenties een taxateur/'WOZ-medewerker' moet hebben, gaat niet verder in detailniveau. Zo is bijvoorbeeld niet terug te vinden wat een 'bijzondere expertise' zou kunnen zijn. Verder bestaat in Zweden een handleiding voor de beoordeling van onroerend goed, maar daar zijn niet direct gedetailleerde vakbekwaamheidseisen uit te herleiden.⁵¹ Vandaar (waarschijnlijk) een punt aftrek op dit gebied.

Over de vraag of 'WOZ-medewerkers'/taxateurs verplicht zijn om te voldoen aan eisen voor permanente educatie, is (vooralsnog) niks te vinden op de website van de Zweedse belastingdienst en ook niet in andere digitale bronnen. Op dit punt zal Zweden daarom de maximale puntenaftrek krijgen in de benchmark.

Laatste vraag binnen de categorie 'vakbekwaamheid': publiceren 'WOZ-medewerkers' herwaarderingen van onroerendezaakbelasting? Dit is in Zweden het geval. Indien het onroerend goed een nieuwe belastbare waarde krijgt, ontvangt de eigenaar een beschikking van de Zweedse belastingdienst. Op dit punt zal Zweden daarom maximaal scoren in de benchmark.

⁴⁹ Bijlage D, Figuur 7.

⁵⁰ Hoofdstuk 17 paragraaf 5 Fastighetstaxeringslag (1979:1152).

⁵¹ 'Förfarandehandledning i fastighetstaxering', SKV 287 utg. 1, te downloaden van www.skatteverket.se.

3. Rechtvaardigheid

De kernkwaliteit ‘Rechtvaardigheid’ van een stelsel van waardering en belasting van onroerende zaken wordt in de Scorecard beoordeeld aan de hand van de volgende criteria:

- Een Informele correctiemogelijkheid: hoe eerder fouten worden opgemerkt, hoe gemakkelijker en goedkoper ze kunnen worden opgelost. Een informele correctiemogelijkheid van de waarde van het onroerend goed in een vroeg stadium kan hieraan bijdragen.
- Een eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting: in het kader van procedurele rechtvaardigheid is het noodzakelijk dat geschillen worden beslecht door onafhankelijke (rechterlijke) instanties.
- Overige zaken die kunnen bijdragen aan procedurele rechtvaardigheid: dit onderdeel staat opgenomen in de COST/IPTI-Scorecard, maar is in deze benchmark buiten beschouwing worden gelaten omdat deze zaken in Nederland grotendeels via algemene wettelijke regelingen van het belastingrecht of bestuursrecht zijn geregeld.

3.A Singapore

Score op COST/IPTI Scorecard		
Criterium	Singapore	Nederland
Rechtvaardigheid	C	B
<i>Informele correctiemogelijkheid</i>	-1	-2
<i>Eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting</i>	-4	-1

Informele correctiemogelijkheid

Omschrijving criterium ‘informele correctiemogelijkheid’

Heeft een belanghebbende/belastingplichtige de mogelijkheid op basis van wet- en regelgeving om voorafgaand aan het afgeven van het formele taxatiebericht (beschikking) informeel te overleggen of relevante zaken vooraf te bespreken?

In Singapore voeren taxateurs/‘WOZ-medewerkers’ in complexe gevallen overleg met eigenaren van onroerende zaken over de beoordeling, voorafgaand aan afronding van de waardering. Op dit vlak krijgt Singapore een punt aftrek, waarschijnlijk omdat belastingplichtige niet standaard de mogelijkheid krijgt om een ‘voorbeoordeling’ te krijgen waarop kan worden gereageerd.

💡 In Nederland bieden sommige gemeenten belastingplichtigen de gelegenheid om in een eerder stadium in gesprek te gaan over de beoordeling van het object (vooroverleg). Dit is vooral het geval bij niet-woningen. In het verleden is ook in een aantal gemeenten geëxperimenteerd met voormeldingen. Op dit moment wordt opnieuw door verschillende gemeenten hierover nagedacht, nu vanwege het toenemende aandeel in het totaal aantal bezwaren van gemachtigden die werken op basis van no-cure no-pay. Om op dit onderdeel van de Scorecard maximaal te scoren, zou het een optie kunnen zijn om in de wetgeving op te nemen dat gemeenten aan belanghebbenden een voormelding doen van de WOZ-beschikking met daarbij de primaire en secundaire objectkenmerken waarop de waarde is gebaseerd. Op basis van deze voormelding kunnen belanghebbenden correcties aangeven in de onderliggende gegevens. Een dergelijke voormelding heeft slechts effect indien gemeenten en uitvoeringsinstanties ook in staat

zijn om tijdig de aangegeven correcties te controleren en te verwerken. In alle gevallen zou het goed zijn om ook belanghebbenden te berichten of, en in hoeverre, de aangegeven correcties zijn overgenomen.

Eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting

Omschrijving criterium 'eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting'

Heeft een belanghebbende/belastingplichtige het recht om bezwaar te maken tegen de waardering en kan hij het geschil daarna voorleggen aan een onafhankelijke geschilbeslechter? Ook is van belang dat een belanghebbende/belastingplichtige zelf nieuwe feiten en omstandigheden kan aanbrengen die wellicht leiden tot aanpassing van de vastgestelde waarde.

Het is in Singapore voor belastingplichtigen niet mogelijk om zich te beroepen op andere middelen dan vermeld in het beroepschrift, tenzij hij/zij daarvoor toestemming heeft gekregen van het *Notice of Appeal* (College van Beroep). Waarschijnlijk vanwege de geringe flexibiliteit krijgt Singapore het maximale aantal aftrekpunten.

In Singapore is het niet mogelijk om bezwaar te maken tegen de tarieven van de *property tax*. Verder worden niet als geldige bezwaargronden aangemerkt 1) het feit dat er geen huurinkomsten zijn omdat de woning wordt bewoond door de eigenaar, en 2) financiële problemen aan de zijde van belastingplichtige.⁵²

💡 De *Secretary* van het *Valuation Review Board* (de instantie die gaat over zaken met betrekking tot de waardering van onroerend goed in Singapore) geeft partijen de gelegenheid om voorafgaand aan de uitspraak op bezwaar in een *pre-hearing conference* ('PHC') overeenstemming te bereiken over de waarde van het object in geschil. De PHC kan leiden tot intrekking van het bezwaar.⁵³

3.B Georgia

Score op COST/IPTI Scorecard		
Criterium	Georgia	Nederland
Rechtvaardigheid	B	B
Informele correctiemogelijkheid	-3	-2
Eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting	-1	-1

Informele correctiemogelijkheid

Omschrijving criterium 'informele correctiemogelijkheid'

Heeft een belanghebbende/belastingplichtige de mogelijkheid op basis van wet- en regelgeving om voorafgaand aan het afgeven van het formele taxatiebericht (beschikking) informeel te overleggen of relevante zaken vooraf te bespreken?

⁵² <https://www.iras.gov.sg/taxes/property-tax/property-owners/object-to-annual-value>.

⁵³ 'A Guide to the Valuation Review Board (VRB) Appeal Process' par. 3.5., te downloaden van www.mov.gov.sg.

In Georgia lijkt er niet zo iets te zijn als een informele correctiemogelijkheid. Belastingplichtigen hebben aldus geen formele of informele beoordelingsmogelijkheid met de 'WOZ-medewerker' alvorens de waardering van het object is afgerond. Om deze reden behaalt Georgia de minimale score op dit onderdeel.

Eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting

Omschrijving criterium 'eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting'

Heeft een belanghebbende/belastingplichtige het recht om bezwaar te maken tegen de waardering en kan hij het geschil daarna voorleggen aan een onafhankelijke geschilbeslechter? Ook is van belang dat een belanghebbende/belastingplichtige zelf nieuwe feiten en omstandigheden kan aanbrengen die wellicht leiden tot aanpassing van de vastgestelde waarde.

Bezwaar maken ('first appeal') kan in Georgia bij de *County Board of Tax Assessors*, dus bij de gemeentelijke taxateurs zelf. Het bezwaar kan betreffen de waarde, de uniformiteit (vergelijking met andere vergelijkbare objecten), de persoon van de belastingplichtige ('taxability') of de weigering van een vrijstelling. Na bezwaar hebben belastingplichtigen het recht om tegen de beslissing beroep in te stellen (second appeal), waarbij hij/zij nieuwe feiten en kwesties kan aanbrengen die de door hen voorgestane waarde ondersteunen.

Er zijn in Georgia drie opties voor een 'beroep' (second appeal):⁵⁴

1. *County Board of Equalization*

Beroep bij deze instantie kan voor alle gronden (de waarde, uniformiteit, de persoon van de belastingplichtige of een weigering van een vrijstelling). De *Board of Equalization* beslist op dit beroep (second appeal) na afloop van een hoorzitting (hearing). Daarna is nog hoger beroep mogelijk bij de *Superior Court*.

2. *Beroep bij een arbiter (Arbitrator)*

Een belastingplichtige kan aangeven dat hij zijn beroep wil laten behandelen via een arbitragezitting (vorm van mediation). De belastingplichtige moet dan een taxatierapport indienen, wat door de *Board of Assessors* goedgekeurd moet worden. Aan het einde van een 'hearing' wordt door de arbiter beslist. Als de door belanghebbende verdedigde waarde volgens de arbiter het dichtst bij de marktwaarde zit, dan moet de county de kosten van de arbiter vergoeden. Als de vastgestelde waarde in stand blijft, betaalt de belanghebbende de kosten van de arbiter.

3. *Hearing Officer*

Sommige vormen van 'beroep' (appeal) kunnen worden afgedaan door een *Hearing Officer*. Dit is mogelijk in geval het een waardering van 'nonhomestead property'⁵⁵ betreft met een vastgestelde waarde hoger dan \$ 500.000,-. Een *Hearing Officer* is een door de staat aangestelde en door de *Georgia Real Estate Commission* goedgekeurde en gecertificeerde taxateur.

Na een beslissing van een van de drie hiervoor genoemde instanties, is het mogelijk om het geschil voor te leggen aan het *Superior Court*. Overigens kan een geschil ook direct aan het *Superior Court*

⁵⁴ Georgia Code 48-5-311. Zie ook: <https://dor.georgia.gov/filing-property-tax-appeal>.

⁵⁵ Nonhomestead property bevat al het 'property' dat geen eigen woning is zoals: commerciële en industriële onroerende zaken (niet-woningen), verhuurde woningen, tweede woningen en onbebouwde gronden.

worden voorgelegd, maar dan moet de *County Board of Tax Assessors* (BOA) daar wel mee instemmen.

Voorafgaand aan een behandeling door het *Superior Court* dient de *County Board of Tax Assessors* (die ook het bezwaar hebben afgehandeld) nog een 'Settlement Conference' met belanghebbende te organiseren waarbij opnieuw wordt gekeken of men in 'good faith' het eens kan worden over een 'fair market value'. Is dat niet het geval, dan wordt een 'hearing' georganiseerd waarin het 'appeal' wordt behandeld in aanwezigheid van een jury. Wanneer de waarde, die in deze procedure finaal wordt vastgesteld, 85% of minder is dan de waarde die in de 'beroepsfase' door een van de drie hiervoor genoemde instanties werd vastgesteld, heeft belanghebbende recht op vergoeding van proceskosten.

Vanwege de diverse keuzemogelijkheden voor belastingplichtigen om beroep in te stellen, scoort Georgia maximaal op dit onderdeel.

- 💡 Het kan voor Nederland een interessante optie zijn om net als Georgia aan belanghebbenden na bezwaar de keuze te geven om het geschil door middel van 'mediation' (arbitrage) proberen te beslechten.
- 💡 Zonder aanpassing van wetgeving zou wellicht gedacht kunnen worden aan een bijzondere invulling van de hoorzitting voorafgaand aan de uitspraak op bezwaar. Belanghebbenden moeten nu al aangeven in hun bezwaarschrift of zij voorafgaand aan de uitspraak op bezwaar wensen te worden gehoord. Daar zou dan bijvoorbeeld als keuze aan kunnen worden toegevoegd of zij het hoorgesprek willen voeren onder leiding van een onafhankelijke 'WOZ-mediator'. Mogelijk zou dit tot betere voorbereiding en inhoudelijk betere hoorzittingen leiden en tot een effectievere afhandeling van het bezwaar. Bij overeenstemming over de waarde, zal het bezwaar kunnen worden ingetrokken. Hierdoor wordt verdere juridisering in de vorm van een uitspraak op bezwaar of beroepsprocedure voorkomen. Uiteraard zal voor deze vorm van geschilbeslechting wel ook een vergoeding van gemaakte proceskosten en eventuele kosten van opmaken van een taxatierapport door belanghebbende moeten worden verstrekt, mocht in deze fase tot aanpassing van de waarde worden besloten.
- 💡 Op het *property tax form of appeal* van Georgia kan de belastingplichtige aanvinken welke vorm van appeal in zijn geval van toepassing, danwel bij welke instantie hij zijn 'appeal' wil laten afhandelen.⁵⁶ Dit is een overzichtelijke en mogelijk inspirerende manier om burgers tegemoet te komen voor een procedure op maat.

⁵⁶ Bijlage B, Figuur 10.

3.C British Columbia

Score op COST/IPTI Scorecard		
Criterium	British Columbia	Nederland
Rechtvaardigheid	C	B
<i>Informele correctiemogelijkheid</i>	-1	-2
<i>Eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting</i>	-3	-1

Informele correctiemogelijkheid

Omschrijving criterium 'informele correctiemogelijkheid'

Heeft een belanghebbende/belastingplichtige de mogelijkheid op basis van wet- en regelgeving om voorafgaand aan het afgeven van het formele taxatiebericht (beschikking) informeel te overleggen of relevante zaken vooraf te bespreken?

Een zogenoemde 'Pre-roll consultation' (vooroverleg) is mogelijk voor niet-woningen. Er kan voorafgaand aan het afgeven van de waardebeschikking worden overlegd over de waarde om zo rechtszekerheid te krijgen voor het volgende jaar.

Voormelding

In British Columbia worden de voorgenomen vast te stellen nieuwe waarden van onroerende zaken op 31 december van een jaar door *BC Assessment* gepubliceerd. Dit wordt de 'first roll' genoemd. *BC Assessment* is het onafhankelijke orgaan dat verantwoordelijk is voor de 'WOZ-waardering' van alle onroerende zaken in de provincie British Columbia.

Wordt niet gereageerd op de voormelding in de vorm van de 'first roll' dan volgt een definitieve 'revised assessment roll' eind maart van het volgende jaar.⁵⁷ Na publicatie van de 'first roll' kan vóór 31 januari een klacht (Notice of Complaint) worden ingediend bij het *Property Assessment Review Panel* (PARP).⁵⁸ Het PARP is onafhankelijk zowel van *BC Assessment* als van de belastingheffende overheden. Doordat de waardering in British Columbia door een zelfstandige organisatie wordt uitgevoerd (*BC Assessment*) en deze waarden de basis vormen voor de belastingheffing van diverse overheden, kunnen niet alleen belanghebbenden, maar ook de Minister van Financien of lokale overheden klachten indienen op basis van de 'first roll'.

Klachten zijn mogelijk op basis van de volgende redenen:

- er is een fout of vergissing gemaakt met betrekking tot de persoonsgegevens van de belanghebbende;
- er is een fout of vergissing gemaakt met betrekking tot de ongebouwde eigendommen ('lands') of de gebouwde eigendommen ('improvements'), of beide in de 'assessment roll';
- de waarde opgenomen in de assessment roll van de gebouwde en/of ongebouwde eigendommen is onjuist;
- de classificatie van de gebouwde en/of ongebouwde eigendommen is onjuist;
- een vrijstelling/uitzondering is ten onrechte wel of niet toegepast.

Na de ontvangst van de klacht (Notice of Complaint) voert het PARP een hertaxatie/herbeoordeling uit en doet uiterlijk 7 april uitspraak.

⁵⁷ Section 10 en 11, Part 1, Assessment Act. Zie: https://www.bclaws.gov.bc.ca/civix/document/id/complete/statreg/96020_01.

⁵⁸ Section 33, Part 4 & Section 46, Part 5, Assessment Act.

- 💡 In Nederland wordt nagedacht over een vorm van voormelding van de WOZ-beschikking. In British Columbia is hier reeds uitgebreid ervaring mee opgedaan. Rekening houdend met de verschillen in systematiek, kan hier voor de Nederlandse situatie wel inspiratie aan worden ontleend.

Eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting

Omschrijving criterium 'eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting'

Heeft een belanghebbende/belastingplichtige het recht om bezwaar te maken tegen de waardering en kan hij het geschil daarna voorleggen aan een onafhankelijke geschilbeslechter? Ook is van belang dat een belanghebbende/belastingplichtige zelf nieuwe feiten en omstandigheden kan aanbrengen die wellicht leiden tot aanpassing van de vastgestelde waarde.

Appeal Management

Na de hertaxatie door het PARP, kan vóór 30 april beroep (appeal) worden aangetekend bij de 'Property Assessment Appeal Board' (PAAB).⁵⁹ De PAAB is onafhankelijk en probeert het geschil eerst te schikken. Deze procedurestap noemt men 'Appeal Management'. Per ingediend 'appeal' wordt een 'case manager' aangesteld. De 'case manager' heeft verschillende werkwijzen om partijen bij elkaar te brengen. Er wordt gebruik gemaakt van 'Appeal Management Conferences' (AMCs) en 'Online Dispute Resolution' (ODR). Het verschil tussen beide is dat AMCs telefonische overleggen zijn (teleconference) en ODRs bestaan uit digitaal berichtenverkeer via een online portal. Ingewikkelder zaken worden via AMCs afgehandeld en gemakkelijker zaken digitaal via een ODR.

Leidt het Appeal Management niet tot een schikking, dan volgt in sommige gevallen nog een 'Settlement Conference'.

Uit het jaarverslag 2021 van de PAAB blijkt dat deze aanpak zeer succesvol is. De afgelopen jaren werden meer dan 90% (in 2021 zelfs 96%) van de 'appeals' op deze wijze opgelost zonder dat een hoorzitting (hearing) nodig was. In 2021 werden 5225 'appeals' afgehandeld.⁶⁰ In 2021 was nog een werkvoorraad van vorige jaren aanwezig van 3882 'appeals' en zijn 4427 nieuwe 'appeals' binnengekomen.

Hearing

Leidt het 'Appeal Management' niet tot het gewenste resultaat, volgt een hoorzitting ('hearing'). De hoorzitting kan telefonisch, via video-conference, schriftelijk, in persoon of een combinatie van deze vormen hebben. Een fysieke hoorzitting is openbaar. Tijdens een hoorzitting dienen partijen een eed af te leggen dat zij de waarheid spreken.

Supreme Court enkel in geval van rechtsvragen

Na de deze hoorzitting is enkel nog een gerechtelijke beroepsprocedure mogelijk wanneer het geschil wetsuitleg betreft. Over de waarde kan men niet in beroep bij een rechter. Het beroepschrift waarin de rechtsvraag staat geformuleerd, moet worden ingediend bij de PAAB. Deze beslist binnen 21 dagen of het beroep een 'stated case' is die kan worden ingediend bij de *Supreme Court of British Columbia*.

⁵⁹ Zie voor de website van de PAAB: <http://www.assessmentappeal.bc.ca/>

⁶⁰ http://www.assessmentappeal.bc.ca/application/files/3716/4485/7643/2021_Annual_Report.pdf

- 💡 Opvallend verschil met de Nederlandse situatie is het onderscheid tussen waardegeschillen en rechtsvragen. Waardegeschillen worden nooit voorgelegd aan een rechterlijke instantie.
- 💡 Opvallend is de keuze voor de mogelijkheid van een herwaardering door een onafhankelijke derde partij (PAAB) na een ingediende klacht.
- 💡 Opvallend is de fase die 'Appeal Management' wordt genoemd en welke er op is gericht om partijen bij elkaar te brengen en dat daarvoor verschillende middelen worden ingezet. Ook de toewijzing van een 'case manager' die actief op zoek gaat naar oplossing van het geschil is, is een interessante keuze. Deze aanpak heeft een groot succes: meer dan 90% van de geschillen worden in deze fase opgelost.

3.D Zweden

Score (op COST/IPTI Scorecard)		
Criterium	Zweden	Nederland
Rechtvaardigheid	A/B	B
<i>Informele correctiemogelijkheid</i>	-1	-2
<i>Eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting</i>	-1	-1

Zweden is niet opgenomen in de Scorecard. De scores zijn een inschatting

Informele correctiemogelijkheid

Omschrijving criterium 'informele correctiemogelijkheid'

Heeft een belanghebbende/belastingplichtige de mogelijkheid op basis van wet- en regelgeving om voorafgaand aan het afgeven van het formele taxatiebericht (beschikking) informeel te overleggen of relevante zaken vooraf te bespreken?

In Zweden bestaat de mogelijkheid om een heroverweging aan te vragen ('begära omprövning'), voordat de weg naar de rechter wordt bewandeld. Een heroverwegingsverzoek kan de belastingplichtige bij de belastingdienst doen. De beoordeling vindt dan plaats door iemand van de belastingdienst die niet eerder naar het object heeft gekeken.⁶¹ Een verzoek tot heroverweging kan men aanvragen via de website van de Zweedse belastingdienst, via de e-service.⁶² Zowel van de website als uit de wet valt niet af te leiden dat er voor belastingplichtigen een meer informele mogelijkheid bestaat om de objectwaarde te herzien. Vandaar een aftrekpunt op dit onderdeel in de Benchmark.

Eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting

Omschrijving criterium 'eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting'

Heeft een belanghebbende/belastingplichtige het recht om bezwaar te maken tegen de waardering en kan hij het geschil daarna voorleggen aan een onafhankelijke geschilbeslechter? Ook is van belang dat een belanghebbende/belastingplichtige zelf nieuwe feiten en omstandigheden kan aanbrengen die wellicht leiden tot aanpassing van de vastgestelde waarde.

⁶¹ Hoofdstuk 20 paragraaf 3 Fastighetstaxeringslag (1979:1152).

⁶² <https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetstaxering/omprovaelleroverklaga.4.1a098b721295c544e1f8000834.html#begaraomprovning>.

In Zweden is het mogelijk om een heroverweging of beroep aan te vragen tegen de beslissing van de Zweedse belastingdienst. Belanghebbende heeft de keuze dit te doen op volgende manieren:

- Een verzoek tot heroverweging ('begära omprövning'). Dit moet worden gedaan bij de Zweedse belastingdienst.⁶³ Zo'n heroverwegingsverzoek wordt vooral gebruikt als belanghebbende nieuwe of aanvullende informatie heeft waar de belastingdienst bij de vorige beoordeling geen beschikking over had.
- Een beroep ('överklaga'). Dit beroep wordt uiteindelijk behandeld door de rechtbank, maar moet worden ingediend bij de belastingdienst.⁶⁴

In beide gevallen is het voor belanghebbende mogelijk om in (hoger) beroep te gaan.⁶⁵ Een verzoek tot heroverweging kan de belastingdienst op eigen initiatief afwijzen indien het om een te gering bedrag gaat.⁶⁶ Verder is het niet mogelijk om in beroep te gaan tegen de richtwaarden.⁶⁷ Evenmin kan belastingplichtige beroep aantekenen tegen de algemene waarderingsvoorschriften van de belastingdienst⁶⁸, bijvoorbeeld over de indeling in een bepaald waardeklassegebied.⁶⁹

Over de geschatte benchmark-score van Zweden op dit onderdeel kan het volgende worden gezegd. Voor een heroverweging of beroep heeft belastingplichtige de keuze tussen de belastingdienst enerzijds en de rechter anderzijds. De mogelijkheid om het geschil voor te leggen aan een onafhankelijke instantie is er dus, al moet dat wel worden gedaan via de belastingdienst (die zelf verantwoordelijk is voor de 'WOZ-waarde'). Er zijn diverse gronden die belanghebbenden kunnen aandragen voor een herziening van de waarde. Deze gronden zijn 1) kennelijk onjuiste verstrekte informatie door de belastingdienst, 2) verzuim van verstrekken van opgevraagde informatie⁷⁰ en 3) een rekenfout, spelfout of ander foutief oordeel⁷¹. Hoewel dit laatste breed kan worden geïnterpreteerd, lijken de mogelijkheden om bezwaar/beroep tegen de waarde te maken ingeperkt. Zoals eerder vermeld kan men geen beroep instellen tegen de algemene waarderingsregels of de richtwaarden. Hieruit zou kunnen volgen dat men bijvoorbeeld geen bezwaar kan maken tegen de tarieven. Om die reden zal Zweden vermoedelijk een aftrekpunt krijgen in de benchmark.

- 💡 In Zweden kan men met een druk op een (digitale)knop een verzoek tot heroverweging indienen.
- 💡 In Zweden kan een belastingplichtige zelf kiezen aan welke instantie hij/zij het geschil wil voordragen. Om dit in Nederland door te voeren, zou een wetswijziging nodig zijn. Het is overigens de vraag of de mogelijkheid tot een directe weg naar de rechter (zonder eerst bezwaar te maken bij de gemeente) wenselijk is. Aan een alternatieve vorm van onafhankelijke geschilbeslechting zal in een eerder stadium al kunnen worden beantwoord door middel van bijvoorbeeld een (nieuw in te stellen) WOZ-mediator.

⁶³ Hoofdstuk 20 paragraaf 7 Fastighetstaxeringslag (1979:1152).

⁶⁴ Hoofdstuk 21 Fastighetstaxeringslag (1979:1152).

⁶⁵ Hoofdstuk 22 Fastighetstaxeringslag (1979:1152).

⁶⁶ Hoofdstuk 20 paragraaf 7 Fastighetstaxeringslag (1979:1152).

⁶⁷ Zie hoofdstukken 8 tot en met 15 Fastighetstaxeringslag (1979:1152).

⁶⁸ Zie hoofdstuk 7 Fastighetstaxeringslag (1979:1152).

⁶⁹ <https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/fastighetstaxering/omprovaelleroverklaga.4.1a098b721295c544e1f8000834.html>.

⁷⁰ Hoofdstuk 20 paragraaf 15 Fastighetstaxeringslag (1979:1152).

⁷¹ Hoofdstuk 20 paragraaf 16 Fastighetstaxeringslag (1979:1152).

4. Denkrichtingen voor verbetering van het Nederlandse stelsel

In dit onderdeel wordt het Nederlandse stelsel beschreven aan de hand van de kernkwaliteiten 'Transparantie' (onderdeel 4.1), 'Consistentie' (onderdeel 4.2) en 'Rechtvaardigheid' (onderdeel 4.3). Aangegeven wordt waar Nederland aftrekpunten heeft gekregen in de Scorecard. Er wordt met name ingegaan op de aftrekpunten die relevant zijn voor de Nederlandse context en die verbeterd kunnen worden zonder uitgebreide wetgevingstrajecten of stelselwijzigingen. Voor een uitgebreidere toelichting van de aftrekpunten per deelonderdeel wordt verwezen naar Deel I, onderdeel C (Relevantie van vergelijkingscriteria voor Nederlandse context).

Per onderdeel (Transparantie, Consistentie en Rechtvaardigheid) wordt verder geanalyseerd of, en in hoeverre de in de onderdelen 1 tot en met 3 van dit rapport beschreven voorbeelden van andere rechtssystemen richting kunnen geven aan de verbetering van de betreffende onderdelen van het Nederlandse stelsel van waardering en heffing van onroerende zaken.

4.1 Transparantie

Score op COST/IPTI Scorecard	
Criterium	Nederland
Transparantie	B
<i>Centraal georganiseerde website</i>	-1
<i>Taxatiebericht</i>	-2
<i>Waarderingspraktijk</i>	-1

Centraal georganiseerde website

Omschrijving criterium 'centraal georganiseerde website'

Is sprake van een gecentraliseerde website met informatie over het waarderingsproces en de heffing van belasting? Daarnaast is van belang dat er sprake is van gestandaardiseerde formulieren voor bezwaar of het aanvragen van een bepaalde vrijstelling.

Nederland heeft op dit onderdeel een aftrek van één punt gekregen. Niet helemaal duidelijk is om welke reden. Het kan zijn dat het aftrekpunt is toegekend vanwege het ontbreken van één gecentraliseerde website. In Nederland is gekozen voor een gedecentraliseerde uitvoering van de waardering van onroerende zaken. Daarbij past dat ook de inrichting van informatie op websites decentraal is georganiseerd. Een andere reden voor het toekennen van een aftrekpunt kan de afwezigheid zijn van gestandaardiseerde formulieren. In Nederland hoeven belanghebbenden niet zelf beroep te doen op toekenning van een bepaalde vrijstelling. Wel zijn bij de meeste gemeenten en uitvoeringsorganisaties formulieren beschikbaar voor het maken van bezwaar. De aanwezigheid van een bezwaarformulier is echter niet centraal voorgeschreven of gestandaardiseerd. Doordat belanghebbenden steeds vaker een gemachtigde inschakelen die werkt op basis van no-cure no-pay, constateren we wel dat steeds meer gemeenten en uitvoeringsorganisaties extra inspanningen verrichten die erop zijn gericht dat belanghebbenden zelf bezwaar maken of contact zoeken met de gemeente. De wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven, loopt per gemeente en uitvoeringsorganisatie uiteen.

Op dit moment is algemene informatie over de WOZ-waardering te vinden op de website van de Waarderingskamer. Maar of er grote bekendheid is onder belanghebbenden bij de WOZ van deze website en de informatie die er te vinden is, valt te betwijfelen. Ten behoeve van de transparantie en eenduidige informatievoorziening is het aan te bevelen om ook in Nederland een centrale website in te richten waarnaar de afzonderlijke websites van gemeenten en uitvoeringsorganisaties kunnen verwijzen. Bovendien is doormiddel van een centrale website de informatievoorziening voor alle burgers in Nederland gelijk, ongeacht welke gemeente of uitvoeringsorganisatie de WOZ-waardering uitvoert.

Het WOZ-waardeloket (www.wozwaardeloket.nl) zou voor dat doel bijvoorbeeld kunnen worden uitgebreid of onderdeel kunnen worden van een nieuwe website.

De informatie die binnen een dergelijke gecentraliseerde website kan worden opgenomen betreft bijvoorbeeld informatie over:

- het WOZ-proces;
- de waardeontwikkelingen per regio en per type onroerende zaak, desgewenst in de vorm van een interactieve kaart (zie voor voorbeelden daarvan: British Columbia en Zweden);
- de onderdelen van een taxatieverslag (zie bij wijze van voorbeeld: Bijlage B, Figuur 8);
- de diverse belastingen waarvoor de WOZ-waarde geldt met enkele cijfervoorbeelden
- verwijzing naar relevante wet- en regelgeving;
- de bezwaar- en beroepsprocedure en andere mogelijkheden om in contact te komen met de gemeente of uitvoeringsorganisatie over de WOZ-beschikking;
- op welke wijze de kwaliteit van de waardering is gewaarborgd (link naar Waarderingskamer).

Deze informatie kan vergezeld gaan met korte video's en/of animaties waarin de basisprincipes van WOZ-waardering en belastingheffing op basis van de WOZ-waarden worden uitgelegd. Zie hiervoor bij wijze van voorbeeld de website van British Columbia (Bijlage C). Ons is bekend dat diverse gemeenten en uitvoeringsorganisaties in Nederland reeds gebruik maken van animaties en video's.

Verder kunnen hardnekkige misverstanden rond de WOZ-waardering op zo'n centrale website worden behandeld. Zoals bijvoorbeeld de relatie tussen de verandering van de WOZ-waarde en de hoogte van de aanslag of de waardepeildatum. Dat zou bijvoorbeeld kunnen door gebruik te maken van een chatbot, zoals in Singapore (zie onderdeel 1.A en Bijlage A, Figuur 1) en Zweden (Bijlage D, Figuur 1). Dit is in feite een interactieve vorm van het geven van antwoorden op veel voorkomende vragen.

Door informatie zoveel mogelijk op één centrale website te organiseren voor alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties, kan de communicatie op de websites van gemeenten en uitvoeringsorganisaties beperkt blijven tot specifiek lokaal geldende informatie en bijvoorbeeld de lokale belastingtarieven en verwijzingen naar de geldende belastingverordeningen. Ook kan worden gedacht aan een uitleg van de diverse aanslagregels op de aanslag en een toelichting op de diverse tariefwijzigingen. Verder zou het verantwoordingsdocument dat momenteel door diverse uitvoeringsorganisaties en gemeenten wordt ontwikkeld een plek kunnen krijgen op de website van de eigen uitvoeringsorganisatie.

De centrale website kan desgewenst verwijzen naar de websites van de diverse uitvoeringsorganisaties en gemeenten, via bijvoorbeeld het ingeven van een postcode.

Taxatiebericht

Omschrijving criterium 'taxatiebericht'

Belanghebbenden dienen een op wet- en regelgeving gebaseerde kennisgeving van de taxatie te ontvangen die ook voor leken begrijpelijk is. Het taxatiebericht bevat ook een begrijpelijke uitleg van de beoordeelde categorie onroerend goed, zoals agrarisch of woning.

In Nederland ontvangen belanghebbenden een WOZ-beschikking, doorgaans gecombineerd met een aanslag gemeentelijke belastingen. Daarnaast kan een taxatieverslag worden opgevraagd, danwel gedownload. Ons inziens moet onder 'taxatiebericht' in de Nederlandse context het taxatieverslag worden verstaan, welk in Nederland is gebaseerd op de Uitvoeringsregeling instructie waardebepaling Wet WOZ.⁷² Hoewel Nederland op dit onderdeel geen aftrek heeft gekregen, is ons inziens verbetering mogelijk ten aanzien van informatieverstrekking over de onderbouwing van de vastgestelde waarde. Het is goed te zien dat op dit moment een pilot in de gemeente Nijmegen loopt naar verbetering van het taxatieverslag voor woningen. De taxatieberichten van enkele van de in deze Benchmark opgenomen rechtssystemen kunnen daarbij tot inspiratie dienen. De componenten waaruit het (model) taxatieverslag is opgebouwd kunnen op een centrale website worden toegelicht.

Het 'taxatiebericht' heeft ook een verbinding met het hiervoor genoemde onderdeel 'Centraal georganiseerde website'. Het gaat dan om de vraag of belanghebbenden direct via de WOZ-beschikking, of het taxatieverslag ook een formulier kunnen invullen om bezwaar te maken. Op dit moment verschilt dit per gemeente en uitvoeringsinstantie. Het zou een verbetering zijn als dit bij elke gemeente en uitvoeringsorganisatie op gelijke wijze zou zijn geregeld. Het opnemen van een link naar een digitaal formulier of het meezenden met een papieren versie van de beschikking of het taxatieverslag lijkt ons een aan te bevelen werkwijze. Door gebruik te maken van formulieren met afzonderlijke onderwerpen waarbij belanghebbenden zelf kunnen 'aanklikken' welke gronden zij aanvoeren voor hun bezwaar, kan ook de bezwaarafhandeling verder worden vereenvoudigd en efficiënter worden uitgevoerd.

De kanttekening die bij deze werkwijze kan worden gemaakt is dat door het altijd bijvoegen van een bezwaarformulier, de indruk bij belanghebbenden ontstaat dat het normaal is om (jaarlijks) tegen de WOZ-waarde in bezwaar te gaan. Echter, het gaat erom dat in bezwaar gemaakte fouten kunnen worden hersteld en er een heroverweging van de afgegeven beschikking kan plaatsvinden. Wanneer het doel is om bezwaren door no-cure no-pay gemachtigden te voorkomen, kan het verlagen van de drempel om zelf bezwaar te maken in plaats van een gemachtigde in te huren, nuttig zijn. Bovendien kan door de ontwikkeling van (digitale) bezwaarformulieren met specifieke rubrieken de bezwaarafhandeling ook worden vereenvoudigd en kan dit mogelijkheden bieden voor het voorselecteren en deels automatiseren van bezwaarafhandeling.

⁷² Zie Bijlage 4 voor het Model taxatieverslag woningen.

Waarderingspraktijk

Omschrijving criterium 'waarderingspraktijk'

Het criterium waarderingspraktijk binnen de categorie 'Transparantie' ziet op de mogelijkheid die via een website wordt geboden om inzage te krijgen in taxatie-informatie van andere onroerende zaken, danwel belastingbedragen die van andere belastingplichtigen worden geheven.

Nederland krijgt hier aftrek van één punt omdat enkel WOZ-waarden van andere woningen via het WOZ-waardeloket beschikbaar is.⁷³ De WOZ-waarde van niet-woningen zijn in Nederland niet openbaar. Verder waren ten tijde van het opstellen van de Scorecard weinig tot geen aanvullende objectkenmerken van andere objecten beschikbaar. Inmiddels is naast het waardegegeven ook wat meer aanvullende informatie beschikbaar. Naast een kaartje waarop de afzonderlijke kadastrale percelen zichtbaar zijn, worden ook de WOZ-waarden van de afgelopen 3 jaar getoond. Daarnaast is het bouwjaar, de perceeloppervlakte, het gebruiksdoel en de oppervlakte van het gebouw per WOZ-object beschikbaar. Onduidelijk is of Nederland op basis van deze verbeteringen nu beter zou scoren omdat in een aantal van de in deze Benchmark opgenomen rechtssystemen ook de vastgestelde waarden van niet-woningen openbaar beschikbaar zijn.

Geconstateerd wordt dat in een aantal van de onderzochte rechtssystemen meer informatie openbaar is en het voor belanghebbenden ook veel gemakkelijker is om de vastgestelde waarde te vergelijken met andere onroerende zaken. Zo kan bijvoorbeeld via een interactieve kaart het hele gebied worden 'doorzocht' waarbij allerlei informatie beschikbaar is en ook foto's beschikbaar zijn. Aanvullende informatie die nu in Nederland ontbreekt, of slechts via een omweg te verkrijgen zijn, zijn:

- foto's van andere onroerende zaken;
- marktverkoopcijfers van andere objecten in de omgeving van de onroerende zaak;
- de staat/kwaliteit van de onroerende zaak.

Zie verder wat we hierna in onderdeel 4.2 bij Consistentie/Toezicht op de waarderingspraktijk opmerken.

⁷³ www.wozwaardeloket.nl.

4.2 Consistentie

Score op COST/IPTI Scorecard	
Criterium	Nederland
Consistentie	C
<i>Toezicht op de waarderingen</i>	-2
<i>Vakbekwaamheid 'WOZ-medewerkers'/taxateurs</i>	-3

Toezicht op de waarderingen

Omschrijving criterium 'toezicht op de waarderingen'

Worden de taxateurs en de taxaties die de taxateurs lokaal uitvoeren, ook op een centraler niveau gecontroleerd? Zijn de taxaties dus over de hele linie consistent? Maken taxateurs gebruik van een gestandaardiseerde werkwijze en formulieren? En hebben belanghebbenden de mogelijkheid om de consistentie van de waardering te controleren en aan te vechten?

De consistentie van de WOZ-waardering in Nederland wordt geborgd door de Wet WOZ en de diverse uitvoeringsregelingen. Ook wordt gewerkt met gestandaardiseerde WOZ-coderingen en worden de waarderingsuitzonderingen op basis van de wet consistent uitgewerkt. Verder wordt de consistentie en de kwaliteit van de uitvoering geborgd door de Waarderingskamer. Om de consistentie van incurante objecten te borgen wordt gebruik gemaakt van Taxatiewijzers. Mogelijk dat COST/IPTI op dit punt niet goed is geïnformeerd bij de 'rating' van het Nederlandse stelsel op dit punt.

Veel van de bezwaren tegen WOZ-beschikkingen van woningen betreffen 'equity appeals': bezwaren die de vergelijkbaarheid van de vergelijkingsobjecten betwisten en derhalve de consistentie van de waarderingen tussen vergelijkbare objecten. We kennen in Nederland niet een afzonderlijke status aan dit type bezwaren toe, maar doordat op het taxatieverslag vergelijkingsobjecten worden genoemd, faciliteren we in Nederland in feite wel dit type bezwaren. Nederland heeft af trek op dit punt gekregen omdat WOZ-waarden van niet-woningen niet openbaar worden gemaakt waardoor vergelijking voor niet-woningen bemoeilijkt wordt. Er kan dus door belanghebbenden niet worden gecontroleerd of de WOZ-waardering van niet-woningen consistent is.

Het Nederlandse stelsel kan op dit punt worden verbeterd zodat niet alleen eigenaren (en in een aantal gevallen gebruikers) van woningen, maar ook eigenaren en gebruikers van niet-woningen zich een beeld kunnen vormen van de vastgestelde waarden van vergelijkbare onroerende zaken.

Hier is een dubbelslag te maken: niet alleen de consistentie, maar ook de transparantie van de waarderingen kan hierdoor worden verbeterd. Het aanvullen van data binnen het WOZ-waardeloket en het beter ontsluiten van deze data zou een eerste stap kunnen zijn. Belanghebbenden zouden dan zelf selectiecriteria kunnen toevoegen om vergelijkbare onroerende zaken te vinden.

Bijvoorbeeld een selectie op basis van:

- WOZ-waarde;
- locatie (geografische afbakening of postcodegebied);
- grootte van het perceel en gebouwde eigendom(men);
- bouwjaar;
- inhoud van het gebouwde eigendom;

- recente verkoopcijfers;
- staat van onderhoud/kwaliteit van de onroerende zaak.

Vakbekwaamheid 'WOZ-medewerkers'/taxateurs

Omschrijving criterium 'vakbekwaamheid taxateurs'

Is de vakbekwaamheid van de taxateurs voldoende geborgd zoals blijkt uit erkende diploma's, licenties en certificaten. Is deze informatie openbaar beschikbaar en is sprake van permanente educatie?

Nederland krijgt hier een punt aftrek, omdat het geen verplichte kwaliteitsvereisten kent. Na verschijnen van de COST/IPTI scorecard is door de Waarderingskamer extra aandacht geschonken aan de vakbekwaamheidseisen.⁷⁴ Mogelijk dat dit tot een andere weging leidt in de toekomst. Wel kan worden geconstateerd dat er tussen de diverse uitvoeringsorganisaties en gemeente een grote verscheidenheid is in de wijze waarop de vakbekwaamheid van WOZ-medewerkers en -taxateurs is geborgd. Daarbij wordt door COST/IPTI ook waarde toegekend aan het feit dat de vakbekwaamheid van de betrokken WOZ-medewerkers ook openbaar wordt gemaakt. Door het openbaar maken van de specifieke kwalificaties van de bij de WOZ-uitvoering betrokken medewerkers en taxateurs, kan het vertrouwen in de kwaliteit van de waardering worden vergroot. Een verder voordeel van het uitwerken van vakbekwaamheidseisen kan zijn, dat er op deze wijze ook een koppeling kan worden gemaakt met de functiewaardering en daarmee met carrièremogelijkheden. In Georgia kent men bijvoorbeeld een onderscheid tussen junior taxateur, taxateur en senior taxateur. Ook in British Columbia worden kwaliteitseisen gekoppeld aan functieniveaus, welke openbaar worden gemaakt. Om een bepaald functieniveau te behalen is lidmaatschap van bepaalde beroepsorganisaties vereist die kwaliteitseisen stellen aan het kennis- en ervaringsniveau van hun leden en aan permanente educatie. De Nederlandse equivalent voor taxateurs zou het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) kunnen zijn.

De tweede vraag betreft of 'WOZ-medewerkers'/taxateurs verplicht zijn om te voldoen aan eisen op het gebied van permanente educatie. Nederland scoort hier de minimale score, omdat er geen (uniform) systeem van permanente educatie is. Met de toenemende complexiteit van waarderingsmodellen en ook waardering van niet-woningen, ligt een aanbeveling om werk te maken van permanente educatie in de breedte van de verschillende rollen in het WOZ-proces voor de hand. In Singapore zijn medewerkers bijvoorbeeld verplicht om jaarlijks 100 'learning hours' te verantwoorden. Wij merken hier op dat de Waarderingskamer recent webinars is gaan organiseren op diverse terreinen van de uitvoering van de WOZ-waardering.⁷⁵ Deze kunnen een prima basis vormen voor een vorm van permanente educatie wanneer deze een meer verplichtend karakter krijgen.

De derde en laatste vraag in het licht van 'vakbekwaamheid' is of 'WOZ-medewerkers' herwaarderingen van onroerendezaakbelastingen publiceren. Nederland krijgt hiervoor geen aftrekpunten. Als toelichting geeft COST/IPTI aan dat steeds meer Nederlandse gemeenten uitgebreide informatie verstrekken over de vastgestelde waarden en gebruikte data bij de herwaardering, maar dat dit

⁷⁴ Zie over de wijze waarop de Waarderingskamer vakbekwaamheidseisen heeft geformuleerd voor de verschillende rollen in het WOZ-proces: <https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/vakbekwaamheid/>.

⁷⁵ Zie: <https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/vakbekwaamheid/webinars-waarderingskamer/>.

niet verplicht is. Het momenteel in ontwikkeling zijnde verantwoordingsdocument zal op dit punt verdere verbetering kunnen brengen, zij het dat dit vooralsnog niet verplicht wordt gesteld.

4.3 Rechtvaardigheid

Score op COST/IPTI Scorecard	
Criterium	Nederland
Rechtvaardigheid	B
<i>Informele correctiemogelijkheid</i>	-2
<i>Eerlijke onafhankelijke geschilbeslechting</i>	-1

Informele correctiemogelijkheid

Omschrijving criterium 'informele correctiemogelijkheid'

Heeft een belanghebbende/belastingplichtige de mogelijkheid op basis van wet- en regelgeving om voorafgaand aan het afgeven van het formele taxatiebericht (beschikking) informeel te overleggen of relevante zaken vooraf te bespreken?

Nederland krijgt hier een aftrek van één punt, omdat een (informele) voormelding – waarbij belanghebbenden correcties en/of aanvullingen op de aangekondigde WOZ-beschikking kunnen aangeven – niet verplicht is, maar door een aantal gemeenten wel op vrijwillige basis wordt aangeboden (ten tijde van het opstellen van de Scorecard). Ons is bekend dat informeel overleg voorafgaand aan het vaststellen van de WOZ-waarde wel ten aanzien van (vooral) incurante niet-woningen plaatsvindt. Dit is echter wat anders dan het reageren op een voorlopig vastgestelde WOZ-waarde.

Om op dit onderdeel van de Scorecard maximaal te scoren, zou een verplichte voormelding in de wetgeving opgenomen moeten worden. Ons inziens zou dit vooral ten aanzien van het verifiëren van de secundaire objectkenmerken een meerwaarde kunnen hebben. Secundaire objectkenmerken zijn de kwaliteit, de staat van onderhoud, de ligging en de toestand van een object. Deze subjectieve factoren zijn niet, of onvoldoende modelmatig op basis van objectieve data vast te stellen. Op basis van onderzoek van de Waarderingskamer uit 2021 kan worden geconcludeerd dat een aanzienlijk deel van de toegekende bezwaren ziet op incorrecte secundaire objectkenmerken.⁷⁶ Dat betekent dat op dit moment een deel van de WOZ-bezwaren nodig is om tot een correcte WOZ-waardevaststelling te kunnen komen.⁷⁷ Dit is ongewenst. Een voormelding zou dan dus de vorm moeten hebben van een taxatieverslag of in ieder geval meer data moeten bevatten dan enkel de voorgenomen WOZ-waarde om de gewenste correctieve functie te kunnen hebben.

De vraag is wel hoe een voormelding kan worden ingebouwd in het WOZ-proces en of dit tot gevolg heeft dat de definitieve WOZ-beschikking in tijd opschuift. Inspiratie op dit punt kan vooral in het rechtssysteem van British Columbia worden gevonden. Daar worden op 31 december van het voorafgaande jaar de voorgenomen vast te stellen nieuwe waarden van onroerende zaken gepubliceerd. Wanneer belanghebbende niet reageert, volgen eind maart van het daarop volgende jaar

⁷⁶ Waarderingskamer, *Rapport Kwantitatief Onderzoek (no-cure-no-pay) WOZ-bezwaren 2021*.

⁷⁷ Vgl. Arjen Schep, 'Ncnp-gemachtigden in WOZ-procedures: onderzoek alle dingen, behoud het goede?', januari 2022, <https://www.taxlive.nl/nl/documenten/opinie/columns/ncnp-gemachtigden-in-woz-procedures-onderzoek-alle-dingen-behoud-het-goede/>.

de definitieve waarden. Wil een belanghebbende wel reageren op de aangekondigde waarde, dan dient vóór 31 januari een klacht ('Notice of Complaint') te worden ingediend bij een onafhankelijk *Property Assessment Review Panel* (PARP). Na de ontvangst van de klacht voert het PARP een her-taxatie/herbeoordeling uit en doet uiterlijk 7 april uitspraak. Zie uitgebreider over deze procedure onderdeel 3.C.

Eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting

Omschrijving criterium 'eerlijke en onafhankelijke geschilbeslechting'

Heeft een belanghebbende/belastingplichtige het recht om bezwaar te maken tegen de waardering en kan hij het geschil daarna voorleggen aan een onafhankelijke geschilbeslechter? Ook is van belang dat een belanghebbende/belastingplichtige zelf nieuwe feiten en omstandigheden kan aanbrengen die wellicht leiden tot aanpassing van de vastgestelde waarde.

In Nederland – dat op dit onderdeel de maximale score behaalt – is het WOZ-proces onderdeel van het bestuursrecht en het belastingrecht wat betreft de rechtsbescherming. Een WOZ-beschikking biedt een 'toegangsk kaartje' tot de rechtsbescherming. Na een heroverweging in bezwaar, kan beroep en vervolgens hoger beroep worden ingesteld bij de belastingrechter. Nederland wijkt hierin in belangrijke mate af van de rechtssystemen waarmee is vergeleken. Zowel in de 'bezwaarfase' als in de 'beroepsfase' kunnen andere rechtssystemen tot inspiratie dienen. Vooral nu veel van de huidige knelpunten in het WOZ-proces te maken hebben met de principiële keuze om de rechtsbescherming tegen een opgelegde WOZ-beschikking zoveel mogelijk gelijk te schakelen met het bestuursrecht/belastingrecht. Een wijziging hierin zal een afwijking van dit principiële uitgangspunt inhouden. Vooral de rechtssystemen van Georgia en van British Columbia bieden aansprekende alternatieve vormen van geschilbeslechting met goede resultaten. Verwezen wordt naar de uitgebreide beschrijvingen daarvan in de onderdelen 3.B (Georgia) en 3.C (British Columbia).

Het belangrijkste verschil met een aantal van de onderzochte rechtssystemen is dat de rechtsbescherming na vaststelling en bekendmaking van de waarde van onroerende zaken vooral is gericht op het tot een compromis komen over de waarde. Dit doet recht aan het beginsel dat een waarde een inschatting is op basis van marktgegevens in een bepaalde periode en binnen een bepaalde marge. Daar past dan ook bij dat in de bezwaarfase een onafhankelijke instantie met expertise van taxeren de vastgestelde waarde toetst.

Een ander opvallend verschil is dat naast een taxatietechnische toetsing van de vastgestelde waarde er in deze stelsels ook gekozen kan worden voor een vorm van 'mediation': een onafhankelijke derde brengt de gemeente/uitvoeringsinstantie en de belanghebbende bij elkaar om te bezien of een compromis mogelijk is. In Georgia kan een belanghebbende zelf aangeven hoe na afdoening van het 'bezwaar' het 'beroep' zal worden afgehandeld: er kan naast een taxatietechnische herbeoordeling door een onafhankelijke specialist met taxatietechnische expertise ook worden gekozen voor een vorm van 'mediation'.

Opvallend is ook dat een rechter in deze rechtssystemen nauwelijks een rol speelt in het afdoen van waardegeschillen. De rechter is ofwel *ultimum remedium* in waardegeschillen, danwel slechts bevoegd om te beslissen over rechtsvragen, bij afwezigheid van een waardegeschil of na het oplossen van het waardegeschil.

In de Nederlandse situatie is denkbaar dat een vorm van 'mediation' (geschil management) door een onafhankelijke derde wordt aangeboden in de bezwaarfase, bijvoorbeeld als een alternatieve invulling van het hoorgesprek. Deze onafhankelijke derde zal dan zowel de standpunten van de

gemeente als van belanghebbende mee kunnen nemen. Een veelgehoorde klacht in de huidige Nederlandse situatie is dat het hoorgesprek door sommige gemachtigden van belanghebbenden vooral wordt gezien als mogelijkheid om de uiteindelijke proceskostenvergoeding te verhogen, maar te weinig wordt aangegrepen om tot een oplossing van het waardegeschil te komen. In dat kader kan een vorm van 'mediation' door een onafhankelijke derde partij in deze fase wellicht als effect hebben dat partijen meer gericht zijn op inhoudelijke afhandeling van het geschil. Bij overeenstemming over de waarde, zal het bezwaar kunnen worden ingetrokken. Hierdoor wordt verdere juridisering in de vorm van een uitspraak op bezwaar of beroepsprocedure voorkomen. Uiteraard zal voor deze vorm van geschilbeslechting wel ook een redelijke vergoeding van gemaakte proceskosten en eventuele kosten van opmaken van een taxatierapport door de belanghebbende moeten worden verstrekt, mocht in deze fase tot aanpassing van de waarde worden besloten.

5. Samenvatting en conclusies

Inleiding

Het Nederlandse stelsel van waardering en heffing van onroerende zaken is van hoge kwaliteit en wordt internationaal regelmatig als benchmark gezien. Tegelijkertijd kent het stelsel diverse uitdagingen. Zo stijgt het aandeel van gemachtigden die werken op basis van no-cure no-pay in bezwaaren beroepsprocedures, waarbij een verdienmodel is ontstaan met proceskostenvergoedingen. Ook stelt de rechter eisen aan het geven van voldoende inzicht in de wijze van totstandkoming van modelmatig vastgestelde WOZ-waarden. Het streven naar verdere verbetering van de kwaliteit van het Nederlandse stelsel vormde voor de Waarderingskamer aanleiding voor de opdrachtverlening tot deze benchmarkstudie. Het betreft een kwalitatieve internationale benchmarkstudie waarbij de vergelijking is gemaakt met en inspiratie is gezocht in een viertal andere hoogontwikkelde stelsels van waardering en heffing van onroerende zaken.

Nederland scoort internationaal een B-

Uitgangspunt bij dit onderzoek vormt de Scorecard van het Amerikaanse *Council on State Taxation* (COST) en het in Canada gevestigde *International Property Tax Institute* (IPTI) uit 2019. De Scorecard is ontwikkeld met als doel om een indicatie te geven van internationale 'best practices' van de uitvoering van de waardering en belastingheffing van onroerende zaken (*property taxes*). De Scorecard is gebaseerd op een drietal kernkwaliteiten (basiscriteria) die volgens COST/IPTI bijdragen aan eerlijke en efficiënte uitvoering van waardering en belastingheffing van onroerende zaken. onroerendgoedbelastingen: Transparantie, Consistentie en (procedurele) Rechtvaardigheid, ieder met eigen subcategorieën. In totaal 77 rechtssystemen van zijn op een 27-tal kwalitatieve onderdelen vergeleken waarbij de *rating* uiteenloopt van A tot F. Nederland scoort in de rating een B-. Daarmee behoort Nederland tot de beter scorende rechtssystemen. Slechts 11 rechtssystemen scoren hoger (B of B+). Nederland 'scoort' op het onderdeel Transparantie een B, op Consistentie een C en op Rechtvaardigheid een B.

Opzet van de Benchmarkstudie

In **Deel I** van het onderzoek is de opzet van de Scorecard geanalyseerd en is onderzocht op welke specifieke onderdelen het Nederlandse systeem aftrekpunten toegekend heeft gekregen. Niet op alle punten is verbetering mogelijk omdat deze samenhangen met de inbedding van de waardering en belastingheffing in het bestuursrecht en het belastingrecht. Dit geldt bijvoorbeeld voor de bezwaartermijnen. Er is per kernkwaliteit (Transparantie, Consistentie en Rechtvaardigheid) een aantal criteria geselecteerd waarop wel verbetering mogelijk is en die relevant zijn voor de huidige discussies over het Nederlandse systeem van WOZ-waardering en rechtsbescherming (zie voor de selectie Deel I, onderdeel C).

Er is een viertal rechtssystemen geselecteerd die een hogere 'score' in de Scorecard hebben ontvangen dan Nederland. Met name op de onderdelen waarop Nederland slechter 'scoort' dan het optimum kan de vergelijking met beter scorende rechtssystemen tot inspiratie dienen en alternatieve denkrichtingen voor verbetering opleveren. Een aantal van de rechtssystemen 'scoort' op meerdere kernkwaliteiten beter dan Nederland. Het betreft onder meer een aantal Amerikaanse staten. Daarbinnen is de keuze gevallen op **Georgia** vanwege de ruime beschikbaarheid van openbare data. Verder is gekozen voor **British Columbia** (Canada) en **Singapore**, vanwege eveneens beschikbaarheid van openbare informatie en vanwege geografische spreiding. Verder is op verzoek van de Waarderingskamer ook **Zweden** toegevoegd als land in de benchmark. Dit land is

niet opgenomen in de COST/IPTI Scorecard. Daarom zijn voor dit land de 'scores' ingeschat, zou Zweden wel zijn opgenomen.

Deel II bevat de Benchmarkstudie. De sterke punten van de vier geselecteerde rechtssystemen zijn per kernkwaliteit (Transparantie (onderdeel 1), Consistentie (onderdeel 2) en Rechtvaardigheid (onderdeel 3)) beschreven waarbij telkens een koppeling is gemaakt met de Nederlandse situatie. Op basis van de afzonderlijke beschrijvingen en analyses zijn denkrichtingen voor verbetering van het Nederlandse stelsel ontwikkeld (onderdeel 4). Deze laten zich als volgt samenvatten.

Denkrichtingen ter verbetering van de kernkwaliteit Transparantie

Het ontwikkelen van een centrale website

Ten behoeve van de transparantie en eenduidige informatievoorziening is het aan te bevelen om een centrale website in te richten waarnaar de afzonderlijke websites van gemeenten en uitvoeringsorganisaties kunnen verwijzen. Door informatie te bundelen op een centrale website is de informatievoorziening voor alle burgers in Nederland gelijk, ongeacht welke gemeente of uitvoeringsorganisatie de WOZ-waardering uitvoert. De informatie die binnen een dergelijke gecentraliseerde website kan worden opgenomen betreft bijvoorbeeld informatie over:

- het WOZ-proces;
- de waardeontwikkelingen per regio en per type onroerende zaak, desgewenst in de vorm van een interactieve kaart (zie voor voorbeelden daarvan: British Columbia en Zweden);
- de onderdelen van een taxatieverslag (zie bij wijze van voorbeeld: Bijlage B, Figuur 8);
- de diverse belastingen waarvoor de WOZ-waarde geldt met enkele cijfervoorbeelden
- verwijzing naar relevante wet- en regelgeving;
- veel voorkomende misverstanden rond de WOZ-waardering
- de bezwaar- en beroepsprocedure en andere mogelijkheden om in contact te komen met de gemeente of uitvoeringsorganisatie over de WOZ-beschikking;
- op welke wijze de kwaliteit van de waardering is gewaarborgd (link naar Waarderingskamer);

Door informatie zoveel mogelijk op één centrale website te organiseren voor alle gemeenten en uitvoeringsorganisaties, kan de communicatie op de websites van gemeenten en uitvoeringsorganisaties beperkt blijven tot specifiek lokaal geldende informatie en bijvoorbeeld de lokale belastingtarieven en verwijzingen naar de geldende belastingverordeningen.

Verlaging van de drempel om bezwaar te maken

De internationale benchmark is om tegelijk met de WOZ-beschikking en taxatieverslag ook een formulier mee te sturen om bezwaar te kunnen maken. Een alternatief is de ontwikkeling van een digitaal formulier. Op dit moment verschilt dit per gemeente en uitvoeringsinstantie. Het zou een verbetering zijn als dit bij elke gemeente en uitvoeringsorganisatie op gelijke wijze zou zijn geregeld. Het opnemen van een link naar een digitaal formulier of het meezenden met een papieren versie van de beschikking of het taxatieverslag lijkt ons een aan te bevelen werkwijze. Door de ontwikkeling van (digitale) bezwaarformulieren met specifieke rubrieken kan de bezwaarafhandeling ook worden vereenvoudigd en kan dit mogelijkheden bieden voor het voorselecteren en deels automatiseren van bezwaarafhandeling.

Het openbaar maken van WOZ-waarden van (commerciële) niet-woningen

Gelet op de internationale Benchmark is het positief te noemen dat via het WOZ-waardeloket naast de WOZ-waarde steeds meer objectkenmerken van woningen worden ontsloten. Gelet op de transparantie en andere internationale voorbeelden is verdere verbetering mogelijk. Vooral in de ontsluiting van meerdere objecten of het opnemen van een interactieve kaart. Maar ook door het opnemen van foto's, verkoopcijfers en de staat/kwaliteit van de onroerende zaak. Verder ontbreekt transparantie als het gaat om de ontsluiting van de WOZ-waarden van niet-woningen. Dit ondermijnt het vertrouwen in de kwaliteit van de WOZ-waardering. Belanghebbenden kunnen daardoor ook niet controleren of de WOZ-waardering consistent en uniform is. Het kunnen selecteren en vergelijken van waarderingen van andere -vergelijkbare – objecten is een belangrijk criterium in de Scorecard zowel wat betreft Transparantie, Consistentie als Rechtvaardigheid. Nederland wijkt op dit punt negatief af van een aantal internationale rechtssystemen.

Denkrichtingen ter verbetering van de kernkwaliteit Consistentie

Stimuleren en borgen van de vakbekwaamheid van taxateurs en WOZ-medewerkers

Door het stimuleren, borgen en verantwoorden van de vakbekwaamheid van taxateurs en WOZ-medewerkers wordt niet alleen de kwaliteit van de WOZ-waarderingen geborgd, maar neemt ook het vertrouwen van belanghebbenden in de WOZ-waardering toe. Nederland wijkt op dit moment negatief af ten opzichte van de internationale benchmark vanwege het ontbreken van verplichte kwaliteitseisen. Hierbij kan inspiratie worden ontleend aan de praktijk in Georgia en British Columbia. Daar zijn kwaliteitseisen ook gekoppeld aan functieniveaus, welke openbaar worden gemaakt. De functieniveaus zijn daarnaast gekoppeld aan verplicht lidmaatschap van bepaalde beroepsorganisaties, waarvoor eveneens een bepaald kennis- en ervaringsniveau is vereist. De Nederlandse equivalent voor taxateurs zou het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) kunnen zijn.

Verder behaalt Nederland een minimale score ten aanzien van permanente educatie van taxateurs en WOZ-medewerkers. Met de toenemende complexiteit van waarderingsmodellen en ook waardering van niet-woningen, ligt een aanbeveling om werk te maken van permanente educatie en dit ook te controleren in de breedte van de verschillende rollen in het WOZ-proces voor de hand. De recent door de Waarderingskamer georganiseerde Webinars achten wij een positieve ontwikkeling. Deze kunnen een prima basis vormen voor een vorm van permanente educatie wanneer deze een meer verplichtend karakter krijgen en verder worden verfijnd voor verschillende functies en niveaus.

Denkrichtingen ter verbetering van de kernkwaliteit Rechtvaardigheid

Creëren van een correctiemogelijkheid voorafgaand aan de WOZ-beschikking (voormelding)

De internationale benchmark is dat belanghebbenden een voormelding ontvangen van de voorgenomen WOZ-beschikking. Belanghebbenden hebben vervolgens de mogelijkheid om correcties en/of aanvullingen aan te geven. Ons inziens zou in de Nederlandse situatie vooral ten aanzien van het verifiëren van de secundaire objectkenmerken een meerwaarde kunnen hebben, zoals de kwaliteit, staat van onderhoud, ligging en toestand van het object. Naast de voorgenomen WOZ-waarde zou derhalve ook een aantal data ter correctie of aanvulling aan de belanghebbende moeten worden voorgelegd om een positief effect te hebben op het aantal (toegekende) bezwaren. De vraag is wel hoe een voormelding kan worden ingebouwd in het WOZ-proces en of dit tot gevolg heeft dat de definitieve WOZ-beschikking in tijd opschuift. Met name het rechtssysteem van British Columbia kan op dit punt ter inspiratie dienen.

Herbeinning op de rol van de rechter bij waardeschillen

De rechtsbescherming tegen een vastgestelde WOZ-beschikking wijkt in Nederland af van de vergeleken rechtssystemen. Dit heeft vooral te maken met de keuze om het WOZ-proces in te bedden en zoveel mogelijk te uniformeren aan de hand van de rechtsbescherming in het bestuursrecht en het belastingrecht. In andere rechtssystemen worden geschillen over een vastgestelde waarde van een onroerende zaak zelden aan een rechter voorgelegd. De rechter functioneert daar bij de geschilbeslechting in waardegeschillen als *ultimum remedium*, danwel als instantie die beslist over rechtsvragen, nadat het waardegeschil reeds is beslecht. Een wijziging in de Nederlandse situatie zou een afwijking betekenen van het principiële uitgangspunt van direct beroep bij een onafhankelijke rechter na de bezwaarfase, danwel het toevoegen van een extra fase voorafgaand aan de geschilbeslechting door de rechter.

Het introduceren van een keuzemogelijkheid van geschilbeslechting door een onafhankelijke mediator

Voor de rechtssystemen van Georgia en British Columbia bieden op het punt van alternatieve geschilbeslechting bij waardeverschillen aansprekende alternatieve vormen van geschilbeslechting met goede resultaten (zie Deel II, onderdelen 3.B (Georgia) en 3.C (British Columbia)). Het belangrijkste verschil met deze rechtssystemen is dat de rechtsbescherming na vaststelling en bekendmaking van de waarde vooral is gericht op het tot een compromis komen over de waarde. Dit doet recht aan het beginsel dat een waarde een inschatting is op basis van marktgegevens in een bepaalde periode en binnen een bepaalde marge. Daar past dan ook bij dat in de bezwaarfase een onafhankelijke instantie met expertise van taxeren de vastgestelde waarde toetst. Een ander opvallend verschil is dat naast een taxatietechnische toetsing van de vastgestelde waarde er in deze systemen door de belanghebbende ook gekozen kan worden voor een vorm van 'mediation': een onafhankelijke derde brengt de gemeente/uitvoeringsinstantie en de belanghebbende bij elkaar om te bezien of een compromis mogelijk is.

In de Nederlandse situatie is denkbaar dat een vorm van 'mediation' (geschil management) door een onafhankelijke derde wordt aangeboden in de bezwaarfase, bijvoorbeeld als een alternatieve invulling van het hoorgesprek voorafgaand aan de uitspraak op bezwaar. Deze onafhankelijke derde zal dan zowel de standpunten van de gemeente als van belanghebbende mee kunnen nemen. Een vorm van 'mediation' door een onafhankelijke derde partij in deze fase wellicht als effect hebben dat partijen meer gericht zijn op inhoudelijke afhandeling van het geschil. Bij overeenstemming over de waarde, zal het bezwaar kunnen worden ingetrokken. Hierdoor wordt verdere jurisdisering in de vorm van een uitspraak op bezwaar of beroepsprocedure voorkomen. Uiteraard zal voor deze vorm van geschilbeslechting wel ook een redelijke vergoeding van gemaakte proceskosten en eventuele kosten van opmaken van een taxatierapport door de belanghebbende moeten worden verstrekt, mocht in deze fase tot aanpassing van de waarde worden besloten.

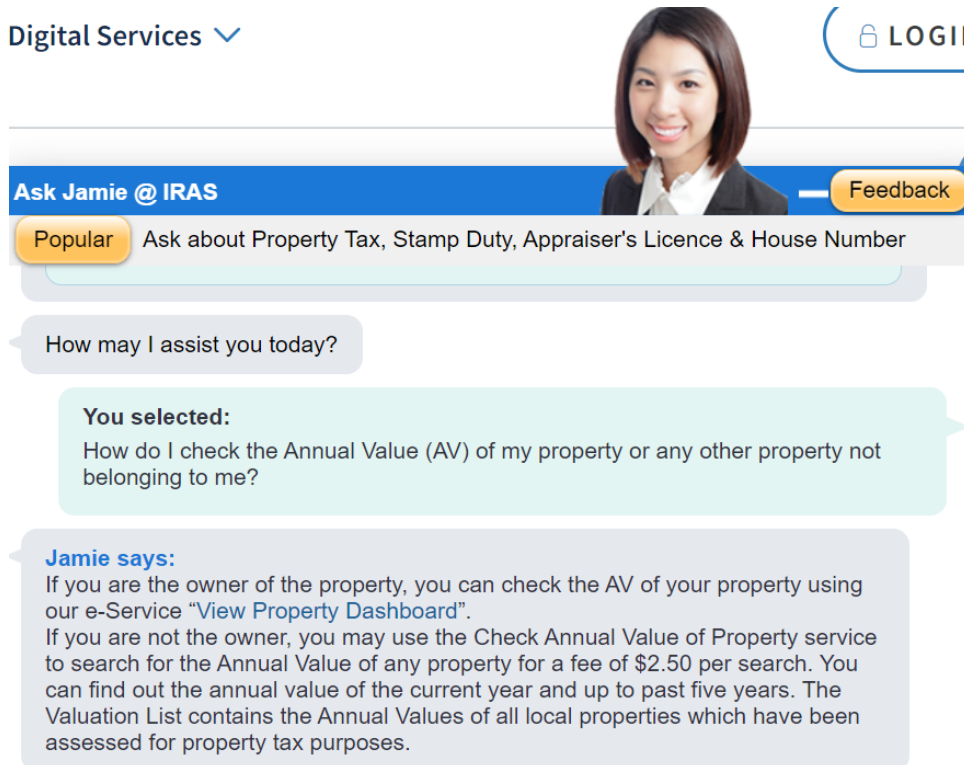
BIJLAGEN

Bijlage A: Singapore

Transparantie

Digital Services ▾

LOGIN



The screenshot shows a chatbot interface for 'Ask Jamie @ IRAS'. At the top right, there is a 'LOGIN' button with a lock icon. Below the header, there is a blue bar with the text 'Ask Jamie @ IRAS' and a 'Feedback' button. A 'Popular' tag is next to the text 'Ask about Property Tax, Stamp Duty, Appraiser's Licence & House Number'. The chatbot's greeting is 'How may I assist you today?'. The user's selected question is 'How do I check the Annual Value (AV) of my property or any other property not belonging to me?'. The chatbot's response, 'Jamie says:', provides instructions on how to check the AV of a property, mentioning the 'View Property Dashboard' e-Service and the 'Check Annual Value of Property' service with a fee of \$2.50 per search. It also notes that the Valuation List contains AVs for all local properties assessed for property tax purposes.

Figuur 1: Chatbot Jamie.

This is a sample property tax bill for a non-residential property where the owner is **not paying by GIRO**.

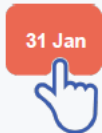
Property Tax Bill for Year 2022

Property: TEST_Property

Dear Sir/Madam

Property tax is a tax on property. It is payable at the beginning of each year, whether the property is owner-occupied, rented out or left vacant.

What do you need to do?



Your property tax of \$10,200.00 is due on 31 Jan 2022. You also have an outstanding tax of \$5,950.00 due from the previous notice(s). Please arrange to [pay](#) the full amount of **\$16,150.00** immediately to avoid late payment penalties and other recovery actions.

You can pay via [AXS/ SAM/ Internet Banking](#), quoting property tax reference number **9303431P**.

Please refer to your property tax computation on the next page.

Thank you for your [tax contribution towards nation-building](#).

Property Tax Computation for Year 2022

Annual Value (AV)	The Annual Value of your property is \$102,000.	
Tax Rates	Non-Residential Tax Rate of 10% is applied on your property.	
	Annual Value x Tax Rates	Amount
Property Tax	Tax payable for assessment period 01 Jan - 31 Dec 2022:	
	\$102,000 @ 10% [Non-Residential Tax Rate]	\$10,200.00 DR
	Subtotal	\$10,200.00 DR
	Add: Tax balance as at 01 Nov 2021	\$5,950.00 DR
	Total tax payable	\$16,150.00 DR

Payments received/ refunds made after 01 Nov 2021 may not be reflected in this notice.



If you have questions

- Learn more on [Annual Value](#) and [Property Tax Rates @ IRAS Website](#)
- [Ask Jamie](#) for quick tax answers
- Email us via [myTax Mail](#) for secure correspondence

Figuur 2: Voorbeeld formulier property tax Singapore.

Bijlage B: Georgia

Transparantie

The screenshot shows the top navigation bar of the Georgia Department of Revenue website. The header includes the department logo and name, a search icon, and a menu with categories like Taxes, Motor Vehicles, Forms, Alcohol & Tobacco, Rules & Policies, Local Government, About DOR, and Help. Below the header, the breadcrumb trail reads 'Property Records Online'. The main heading is 'Property Records Online'. A search bar is present, followed by a table with two columns: 'Link' and 'Description'. The table lists three counties: Appling, Atkinson, and Bacon, each with a corresponding URL.

Link	Description
Appling	www.qpublic.net/ga/appling/index.html
Atkinson	www.qpublic.net/ga/bacon/
Bacon	www.qpublic.net/ga/bacon/

Figuur 1: Verwijspagina naar counties Georgia.

The screenshot displays the search interface for the Georgia Property Records Online. It features several search methods, each with a search button and a 'Search' button. The search methods are: Search by Owner Name (with an 'Exact name match?' checkbox and a search box containing 'baker'), Search by Location Address (with an 'Exact address match?' checkbox and a search box containing 'enter address...'), Search by Parcel Number (with a search box containing 'enter parcel number...'), Search by Real Key / Account Number (with an 'Exact match?' checkbox and a search box containing 'enter alternate id...'), Search by Legal Information (with a search box containing 'enter Legal Information...'), and Search by Reprop Key (with a search box containing 'enter a reprop key...').

Figuur 2: Zoekscherf property. Elk district van Georgia heeft zo'n zoekscherf.

Pay Taxes Online

[Click Here to Pay Taxes Online](#)

Summary

Parcel Number 051 010
 Location Address 1194 DEERFIELD RD
 Legal Description 23.24 ACRES & HOUSE
 (Note: Not to be used on legal documents)
 Class A4-Agricultural
 (Note: This is for tax purposes only. Not to be used for zoning.)
 Tax District COUNTY (District 01)
 Millage Rate 27.294
 Acres 23.24
 Homestead Exemption Yes (S1)
 Landlot/District N/A

[View Map](#)



Owner

BAKER, KEVIN SCOTT & DAWN M
 1200 DEERFIELD ROAD
 METTER, GA 30439

Rural Land

Type	Description	Calculation Method	Soil Productivity	Acres
RUR	Woodlands	Rural	1	1.11
RUR	Woodlands	Rural	3	11.86
RUR	Homesites	Rural	4	1
RUR	Woodlands	Rural	4	8.99
RUR	Ponds	Rural	3	0.28

Residential Improvement Information

Style One Family
 Heated Square Feet 1687
 Interior Walls Sheetrock
 Exterior Walls Vinyl Siding
 Foundation Masonry
 Attic Square Feet 0
 Basement Square Feet 0
 Year Built 2017
 Roof Type HD Shingle
 Flooring Type Carpet/Wood
 Heating Type Central Heat/AC
 Number Of Rooms 0
 Number Of Bedrooms 3
 Number Of Full Bathrooms 2
 Number Of Half Bathrooms 0
 Number Of Plumbing Extras 4
 Value \$154,752
 Condition Average
 House Address 1194 DEERFIELD

Accessory Information

Description	Year Built	Dimensions/Units	Identical Units	Value
RS3 PRE-FAB METAL WOOD UTILITY	2021	8x10 / 0	0	\$100
LT1 LEAN TO	2021	8x10 / 0	0	\$68
RS3 PRE-FAB METAL WOOD UTILITY	2021	8x6 / 0	0	\$355
FEE - EMERGENCY MED SERVICES	2017	1x0 / 1	1	\$0
FEE - GARBAGE COLLECTION	2017	1x0 / 1	1	\$0
FEE - LANDFILL	2017	1x0 / 1	1	\$0
HSF SEPTIC ONLY	1997	1x0 / 1	1	\$1,500

Sales

Sale Date	Deed Book / Page	Plat Book / Page	Sale Price	Reason	Grantor	Grantee
5/31/2017	295 2838	25 21	\$0	Quit Claim	BAKER, KEVIN SCOTT	BAKER, KEVIN SCOTT & DAWN M
2/8/2012	266 372	8 209	\$0	Divorce Settlement	BAKER, DAFFENY MICHELLE	BAKER, KEVIN SCOTT
1/7/2005	232 828	8 209	\$0	Family Sale	BAKER, THOMAS CARL JR	BAKER, KEVIN SCOTT
4/7/2004	209 200	8 209	\$0	Family Sale	BAKER, KEVIN SCOTT	BAKER, THOMAS CARL JR
2/12/2003	196 59	8 209	\$0	Family Sale	BAKER, CARL JR	BAKER, KEVIN SCOTT
2/2/1998	157 56	61 69	\$51,910	Personal Property in Sale-ALT	ROCKER, GLENDA, CARL	BAKER, CARL JR
12/1/1991	103 556		\$0	Quit Claim	ROCKER, GLENDA, CARL	ROCKER, GLENDA, CARL
11/1/1989	94 517		\$12,000	Fair Market Value-ALT	BAKER, R B	ROCKER, GLENDA, CARL
	26 10		\$0	Quit Claim		BAKER, R B

Valuation

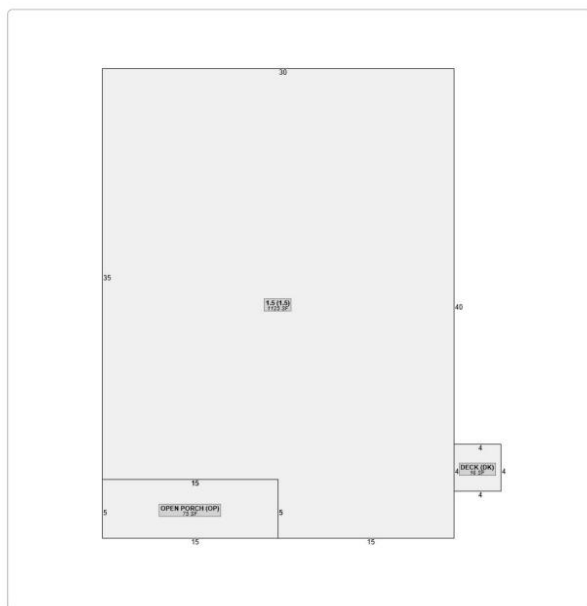
2022 Values are preliminary and subject to change until certified.

	2022	2021	2020	2019
Previous Value	\$193,499	\$193,499	\$193,499	\$173,925
Land Value	\$59,992	\$59,993	\$59,993	\$59,993
+ Improvement Value	\$154,752	\$132,006	\$132,006	\$132,006
+ Accessory Value	\$2,023	\$1,500	\$1,500	\$1,500
= Current Value	\$216,767	\$193,499	\$193,499	\$193,499

Photos



Sketches



Figuur 3: Voorbeeld taxatie-informatie object, online raadpleegbaar.

A	<p>The amount of your ad valorem tax bill for the year shown above will be based on the Appraised (100%) and Assessed (40%) values specified in BOX 'B' of this notice. You have the right to submit an appeal regarding this assessment to the County Board of Tax Assessors if you wish to file an appeal, you must do so in writing no later than 45 days after the date of this notice. If you do not file an appeal by this date, your right to file an appeal will be lost. Appeal forms which may be used are available at http://dor.georgia.gov/documents/property-tax-appeal-assessment-form.</p> <p>At the time of filing your appeal you must select one of the following appeal methods:</p> <p>(1) County Board of Equalization (value, uniformity, denial of exemption, or taxability) (2) Arbitration (value) (3) County Hearing Officer (value or uniformity, on non-homestead real property or wireless personal property valued, in excess of \$500,000)</p> <p>All documents and records used to determine the current value are available upon request. For further information regarding this assessment and filing an appeal, you may contact the county Board of Tax Assessors which is located at 25 W. DANIEL STREET, SUITE B METTER, GA 30439 and which may be contacted by telephone at: (912) 685-6346. Your staff contacts are Marian Grier and Cheyenne Lanier.</p> <p>Additional information on the appeal process may be obtained at http://dor.georgia.gov/property-tax-real-and-personal-property</p>																																																																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Account Number</th> <th>Property ID Number</th> <th>Acreage</th> <th>Tax Dist</th> <th>Covenant Year</th> <th>Homestead</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3407</td> <td>051 010</td> <td>23.24</td> <td>01</td> <td></td> <td>Yes-S1</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Property Description</td> </tr> <tr> <td colspan="6">23.24 ACRES & HOUSE</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Property Address</td> </tr> <tr> <td colspan="6">1194 DEERFIELD RD</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Taxpayer Returned Value</td> <td>Previous Year Fair Market Value</td> <td>Current Year Fair Market Value</td> <td colspan="2">Current Year Other Value</td> </tr> <tr> <td colspan="2">100% Appraised Value</td> <td>0</td> <td>193,499</td> <td>216,767</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">40% Assessed Value</td> <td>0</td> <td>77,400</td> <td>86,707</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Reasons for Assessment Notice</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Schedules Updated; New Accessory Improvement added.;</td> </tr> </tbody> </table>						Account Number	Property ID Number	Acreage	Tax Dist	Covenant Year	Homestead	3407	051 010	23.24	01		Yes-S1	Property Description						23.24 ACRES & HOUSE						Property Address						1194 DEERFIELD RD						Taxpayer Returned Value		Previous Year Fair Market Value	Current Year Fair Market Value	Current Year Other Value		100% Appraised Value		0	193,499	216,767	0	40% Assessed Value		0	77,400	86,707	0	Reasons for Assessment Notice						Schedules Updated; New Accessory Improvement added.;				
Account Number	Property ID Number	Acreage	Tax Dist	Covenant Year	Homestead																																																																		
3407	051 010	23.24	01		Yes-S1																																																																		
Property Description																																																																							
23.24 ACRES & HOUSE																																																																							
Property Address																																																																							
1194 DEERFIELD RD																																																																							
Taxpayer Returned Value		Previous Year Fair Market Value	Current Year Fair Market Value	Current Year Other Value																																																																			
100% Appraised Value		0	193,499	216,767	0																																																																		
40% Assessed Value		0	77,400	86,707	0																																																																		
Reasons for Assessment Notice																																																																							
Schedules Updated; New Accessory Improvement added.;																																																																							
C	<p>The estimate of your ad valorem tax bill for the current year is based on the previous or most applicable year's millage rate and the fair market value contained in this notice. The actual tax bill you receive may be more or less than this estimate. This estimate may not include all eligible exemptions.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Taxing Authority</th> <th>Other Exempt</th> <th>Homestead Exempt</th> <th>Net Taxable</th> <th>Millage</th> <th>Estimated Tax</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COUNTY</td> <td>0</td> <td>2,000</td> <td>84,707</td> <td>12.294000</td> <td>1,041.39</td> </tr> <tr> <td>SCHOOL</td> <td>0</td> <td>2,000</td> <td>84,707</td> <td>14.000000</td> <td>1,185.90</td> </tr> <tr> <td>HOSPITAL AUTHORIT</td> <td>0</td> <td>2,000</td> <td>84,707</td> <td>1.000000</td> <td>84.71</td> </tr> <tr> <td>FEE - EMERGENCY</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0.000000</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>FEE - GARBAGE COL</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0.000000</td> <td>144.00</td> </tr> <tr> <td>FEE - LANDFILL</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0.000000</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Total Estimated Tax</td> <td></td> <td>\$2656.00</td> </tr> </tbody> </table>						Taxing Authority	Other Exempt	Homestead Exempt	Net Taxable	Millage	Estimated Tax	COUNTY	0	2,000	84,707	12.294000	1,041.39	SCHOOL	0	2,000	84,707	14.000000	1,185.90	HOSPITAL AUTHORIT	0	2,000	84,707	1.000000	84.71	FEE - EMERGENCY	0	0	0	0.000000	100.00	FEE - GARBAGE COL	0	0	0	0.000000	144.00	FEE - LANDFILL	0	0	0	0.000000	100.00	Total Estimated Tax					\$2656.00																	
	Taxing Authority	Other Exempt	Homestead Exempt	Net Taxable	Millage	Estimated Tax																																																																	
	COUNTY	0	2,000	84,707	12.294000	1,041.39																																																																	
	SCHOOL	0	2,000	84,707	14.000000	1,185.90																																																																	
	HOSPITAL AUTHORIT	0	2,000	84,707	1.000000	84.71																																																																	
	FEE - EMERGENCY	0	0	0	0.000000	100.00																																																																	
	FEE - GARBAGE COL	0	0	0	0.000000	144.00																																																																	
	FEE - LANDFILL	0	0	0	0.000000	100.00																																																																	
Total Estimated Tax					\$2656.00																																																																		

Figuur 4: Voorbeeld aanslagbiljet Georgia, online raadpleegbaar.

Consistentie

PF 311-A (Revised Jul 2016)

APPEAL OF ASSESSMENT FOR DIGEST YEAR :

Appeal No:

Name	<input style="width: 95%;" type="text"/>	Home Phone	<input style="width: 95%;" type="text"/>
Address	<input style="width: 95%;" type="text"/>	Work Phone	<input style="width: 95%;" type="text"/>
City	State <input style="width: 15%;" type="text"/>	Zip	<input style="width: 15%;" type="text"/>
		Email Address	<input style="width: 95%;" type="text"/>

Property / Appeal Type (Check One)

Real
 Personal
 Motor Vehicle
 Manufactured Home

Property ID Number Account Number

Property Description

Specify Grounds for Appeal:

Check all that apply	You must select only one of the following options:
Value <input type="checkbox"/>	<input type="radio"/> BOE appeal to the county board of equalization with appeal to the superior court (any / all grounds)
Uniformity <input type="checkbox"/>	<input type="radio"/> ARBITRATION: to arbitration with an appeal to the superior court (valuation is only grounds that may be appealed to arbitration)
Taxability <input type="checkbox"/>	<input type="radio"/> HEARING OFFICER: for (1) nonhomestead real property (and contiguous real property) or (2) wireless personal property account(s) with a FMV in excess of \$500,000, to a hearing officer with appeal to superior court (value and uniformity only)
Exemption Denied <input type="checkbox"/>	<input type="radio"/> SC: Directly to Superior Court (requires consent of BOA) (any / all grounds)
Breach of Covenant <input type="checkbox"/>	
Denial of Covenant <input type="checkbox"/>	

Owner's value assertion (required) * Additional Cost / Fees May apply

Property Owner Comments

Property Class Residential Commercial Industrial Agricultural Other:

Signature of Property Owner or Agent **Date**

NOTE: If the appeal form is signed by an agent, a letter of authorization must accompany the filing of the appeal.

Agent's Address: Agent's Phone #

Agent's Email Address:

NOTE: Filing of this document will create a review of the county's assessment. Reasonable notice is herein provided that an onsite inspection of the subject property by a member of the county appraisal staff may be performed.

Assessors Use Only	Previous Year Value	Taxpayer's Returned Value	Current Year Value
100%	<input style="width: 95%;" type="text"/>	<input style="width: 95%;" type="text"/>	<input style="width: 95%;" type="text"/>
40%	<input style="width: 95%;" type="text"/>	<input style="width: 95%;" type="text"/>	<input style="width: 95%;" type="text"/>

Date Received: Received By:

Figuur 5: Gestandaardiseerd bezwaarformulier Georgia

2006 Georgia Code - 48-5-261

48-5-261. For the purpose of administering this part, the counties of this state are placed in the following classes: (1) Class I — Counties having less than 3,000 parcels of real property; (2) Class II — Counties having at least 3,000 but less than 8,000 parcels of real property; (3) Class III — Counties having at least 8,000 but less than 15,000 parcels of real property; (4) Class IV — Counties having at least 15,000 but less than 25,000 parcels of real property; (5) Class V — Counties having at least 25,000 but less than 35,000 parcels of real property; (6) Class VI — Counties having at least 35,000 but less than 50,000 parcels of real property; (7) Class VII — Counties having at least 50,000 but less than 100,000 parcels of real property; and (8) Class VIII — Counties having at least 100,000 or more parcels of real property.

2006 Georgia Code - 48-5-262

48-5-262. (a) Class I counties shall provide for an appraisal staff pursuant to paragraph (1) of Code Section 48-5-260 by: (1) Employing a full-time appraiser; (2) Contracting with a contiguous county to provide the staff requirement; or (3) Contracting with a professional appraisal person to provide the staff requirement. (b) Each county other than Class I counties shall employ a minimum staff of appraisers, to be known as the county property appraisal staff, to perform the duties set forth in this part. For compensation purposes, the appraisers will be designated, lowest grade first, as Appraiser I, Appraiser II, Appraiser III, and Appraiser IV. (c) The minimum staff requirement for each county shall be as follows: (1) Class II counties — One Appraiser III; (2) Class III counties — One Appraiser III and one Appraiser I; (3) Class IV counties — One Appraiser III, one Appraiser II, and one Appraiser I; (4) Class V counties — Two Appraisers III, two Appraisers II, and one Appraiser I; (5) Class VI counties — One Appraiser IV, two Appraisers III, two Appraisers II, and one Appraiser I; (6) Class VII counties — One Appraiser IV, four Appraisers III, one Appraiser II, and two Appraisers I; (7) Class VIII counties — Two Appraisers IV, eight Appraisers III, five Appraisers II, and five Appraisers I. (d) The establishment of minimum staff requirements shall not preclude any county from employing additional appraisers in order to carry out this part. (e)(1) As used in this subsection, the term 'county civil service system' means any county civil service system, county merit system, county personnel plan or policy, or stated rules of work. (2) The county governing authority shall be authorized, in its discretion and upon adoption of the appropriate resolution or ordinance, to provide that staff and employees of the county board of tax assessors shall be positions of employment covered by the county civil service system. Following the adoption of such ordinance or resolution, the county board of tax assessors may hire and manage such employees, but only in compliance with the county civil service system. The failure of the county board of tax assessors to comply with the requirements of such system shall be grounds for removal of one or more members of the county board of tax assessors pursuant to subsection (b) of Code Section 48-5-295.

Figuur 6: Indeling klassen districten Georgia en daarop afgestemde (wettelijk vastgelegde) eisen vakbekwaamheid taxateurs.

- (2) All county appraisal staff members must, prior to employment, successfully complete an examination approved by the Revenue Commissioner and designed to test the applicant's knowledge of appraisal techniques on all classes and types of property. These examinations shall be prepared by the Revenue Commissioner and shall be offered in regional locations at least quarterly, the sites and times to be determined by the Revenue Commissioner. The Board of Tax Assessors in each county shall be advised of dates, locations for such exams.
- (3) All county appraisal staff members must successfully complete at least forty (40) hours of approved appraisal courses during each two years of tenure as an appraiser. "Approved appraisal courses" as used herein shall mean:
- (a) courses designed for appraisers and offered regionally by the Revenue Commissioner, or
 - (b) courses offered by the Revenue Commissioner as a part of the annual short course for tax assessors in conjunction with the University of Georgia, or
 - (c) courses offered by and approved by the International Association of Assessing Officers, or
 - (d) courses at least 10 hours in length offered by either the Society of Real Estate Appraisers or the American Institute of Real Estate Appraisers and approved for course work toward the Award for the SRA or MAI designations.

Figuur 7: Verplichtingen professionele ontwikkeling taxateurs wettelijk vastgelegd in Georgia.

2018 Property Tax Statement

Toni Meadow
Clarke County Tax Commissioner
P.O. Box 1768
Athens, GA 30603
Toni.Meadow@accgov.com

Map: 999Z1-A001 Payment good through: 10/20/2018
Printed: 07/18/2018

Location: 123 MAIN ST

IF TAXES ARE PAID BY YOUR MORTGAGE HOLDER, PLEASE FORWARD PAYMENT STUB TO THEM.

PAY YOUR BILL ONLINE:
www.athensclarketax.com

ATHENS-CLARKE TAXPAYER
123 MAIN STREET
ATHENS, GA 30601

RETURN THIS PORTION WITH PAYMENT
(Interest will be added per month if not paid by due date)

Toni Meadow
Clarke County Tax Commissioner
P.O. Box 1768
Athens, GA 30603
Toni.Meadow@accgov.com

Phone: (706) 613-3120 Fax: (706) 613-3129

5 Tax Payer: ATHENS-CLARKE TAXPAYER
6 REAL
Description: 123 MAIN ST
Location: 123 MAIN ST
Bill No: 2018-99999
District: 002 URBAN SERVICE DISTRICT

Building Value	Land Value	Acres	Fair Market Value	Due Date	Billing Date	Payment Good Through	Exemptions	
184,080	28,000	0000	212,080	10/20/2018	10/20/2018	SC L1		
Entity	Adjusted FMV	Net Assessment	Exemptions	Taxable Value	Millage Rate	Gross Tax	Credit	Net Tax
STATE TAX	212,080.00	84,831.00	84,831.00		.0000			.00
ATHENS-CLARKE M&O	212,080.00	84,831.00	10,000.00	74831	19.7000	1,474.13		1,043.89
SALES TAX CREDIT				74831	5.7500		-430.28	
SCHOOL M&O	212,080.00	84,831.00	32,784.00	52047	20.0000	1,040.84		1,040.84
TOTALS					33.9504	2,515.11	-430.28	2,084.83

Pay your tax bill online:
<http://athensclarketax.com>

If you own and live in a home in Clarke County, you may be entitled to homestead exemption. Citizens over sixty-five, who qualify for homestead, are eligible for additional exemptions. April 1 is the deadline to apply for homestead exemption each year. Applications received after that date will be held and credited the following year.

Current Due	2,084.83
Penalty	0.00
Interest	0.00
Other Fees	0.00
Previous Payments	0.00
Back Taxes	0.00
TOTAL DUE	2,084.83

Printed: 07/18/2018

HOW TO READ AND UNDERSTAND YOUR PROPERTY TAX BILL

- BILL NO.** Use the Bill Number when you contact us. Providing this number ensures you will receive the best and fastest service.
- DUE DATE** is the last day to pay, or postmark your payment, without additional fees being applied.
- TOTAL DUE** is the current year tax and any unpaid amounts for previous years.
- LOCATION** is the physical address of the property.
- TAX PAYER** is the owner of this property as it appears on the recorded deed.
- MAP CODE** is a unique identifier assigned to each tract of land by the Tax Assessor.
- EXEMPTIONS** indicate if the Owner has applied, and is qualified for, any reduction in property taxes. Each property owner is entitled to the most beneficial exemption, but is limited to one homestead exemption.
- MILLAGE RATE** (also known as the tax rate) is a figure applied to the taxable value of your property to calculate your property tax liability. This rate is set by each levying authority.
- PENALTY/INTEREST/OTHER FEES/ PREVIOUS PAYMENTS/BACK TAXES** or any uncollected delinquent amounts and/or payments already received.
- EXEMPTIONS** indicate the value of the property that is exempt from taxation for each taxing authority.
- NET ASSESSMENT** is 40% of the fair market value.
- FAIR MARKET VALUE** is the approximate price the property would sell for on the open market.
- TAXPAYER MAILING ADDRESS** - Please verify your mailing address is correct and notify us in writing if changes are necessary.

The most common exemption codes are:
 S1 – Standard Homestead;
 SC – Homestead for Owner age 65 or greater;
 SC L1 – Homestead for Owner age 65 or greater receiving inflationary reductions for school tax.

Please don't hesitate to contact me or my staff with any questions or concerns you may have. You can reach us by calling (706) 613-3120. Or, visit our office in the Athens-Clarke County Courthouse at 325 East Washington Street Suite 250 in downtown Athens. We are available weekdays between 8AM & 5PM.

Figuur 8: uitleg taxatiebericht county Athens-Clarke.

Rechtvaardigheid

(1) The annual notice of current assessment required to be given by the county board of tax assessors under subsection (a) of this Code section shall be dated and shall contain the name and last known address of the taxpayer. The annual notice shall conform with the state-wide uniform assessment notice which shall be established by the commissioner by rule and regulation and shall contain:

(A) The amount of the previous assessment;

(B) The amount of the current assessment;

(C) The year for which the new assessment is applicable;

(D) A brief description of the assessed property broken down into real and personal property classifications;

(E) The fair market value of property of the taxpayer subject to taxation and the assessed value of the taxpayer's property subject to taxation after being reduced;

(F) The name, phone number, and contact information of the person in the assessors' office who is administratively responsible for the handling of the appeal and who the taxpayer may contact if the taxpayer has questions about the reasons for the assessment change or the appeals process;

(G) If available, the website address of the office of the county board of tax assessors; and

(H) A statement that all documents and records used to determine the current value are available upon request.

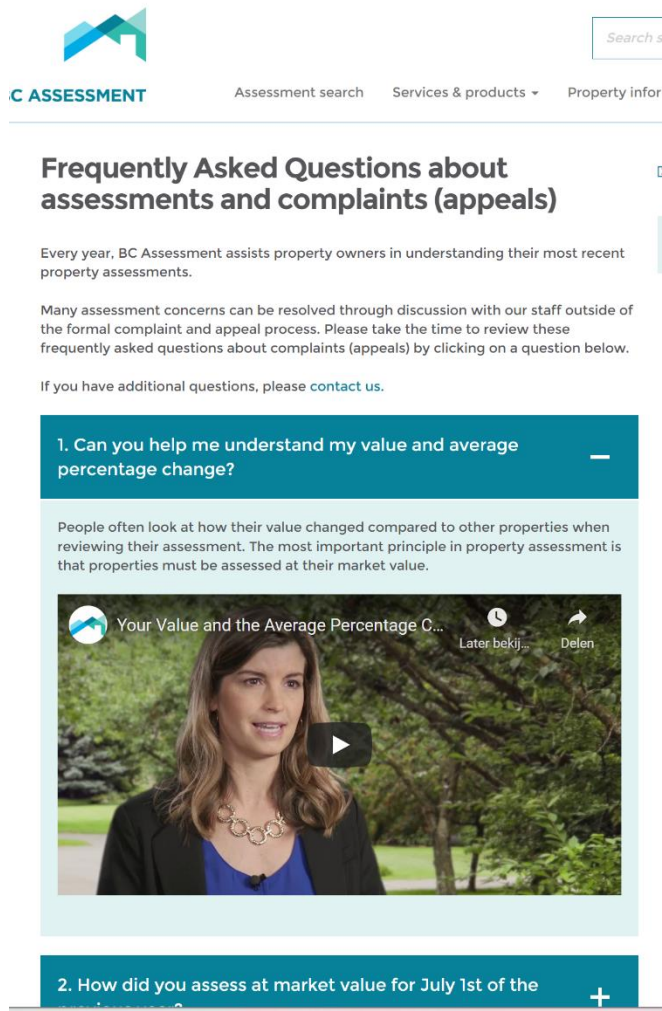
Figuur 9: Wettelijke vereisten taxatiebericht Georgia.

APPEAL OF ASSESSMENT FOR DIGEST YEAR : 			
Appeal No: _____			
Name	_____		Home Phone
Address	_____		Work Phone
Address	_____		Email Address
City	State	Zip	_____
Property / Appeal Type (Check One)			
<input type="checkbox"/> Real <input type="checkbox"/> Personal <input type="checkbox"/> Motor Vehicle <input type="checkbox"/> Manufactured Home			
Property ID Number	_____		Account Number
Property Description	_____		
Specify Grounds for Appeal:			
Check all that apply		You must select only one of the following options:	
Value	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="radio"/>	BOE appeal to the county board of equalization with appeal to the superior court (any / all grounds)
Uniformity	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="radio"/>	* ARBITRATION: to arbitration with an appeal to the superior court (valuation is only grounds that may be appealed to arbitration)
Taxability	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	HEARING OFFICER: for (1) nonhomestead real property (and contiguous real property) or (2) wireless personal property account(s) with a FMV in excess of \$500,000, to a hearing officer with appeal to superior court (value and uniformity only)
Exemption Denied	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="radio"/>	* SC: Directly to Superior Court (requires consent of BOA) (any / all grounds)
Breach of Covenant	<input type="checkbox"/>	* Additional Cost / Fees May apply	
Denial of Covenant	<input type="checkbox"/>		
Owner's value assertion (required)	_____		
Property Owner Comments	_____		
Property Class <input type="checkbox"/> Residential <input type="checkbox"/> Commercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Agricultural <input type="checkbox"/> Other: _____			
Signature of Property Owner or Agent		Date	
NOTE: If the appeal form is signed by an agent, a letter of authorization must accompany the filing of the appeal.			
Agent's Address:	_____		Agent's Phone #
_____	_____		_____
_____	_____		Agent's Email Address:
_____	_____		_____
NOTE: Filing of this document will create a review of the county's assessment. Reasonable notice is herein provided that an onsite inspection of the subject property by a member of the county appraisal staff may be performed.			
Assessors Use Only	Previous Year Value	Taxpayer's Returned Value	Current Year Value
100%	_____	_____	_____
40%	_____	_____	_____
Date Received:	_____		Received By:
_____	_____		_____

Figuur 10: Beroepsmogelijkheden op het form of appeal.

Bijlage C: British Columbia

Transparantie



The screenshot shows the BC Assessment website. At the top, there is a logo for BC Assessment and a search bar. Below the logo, there are navigation links: "Assessment search", "Services & products", and "Property information". The main heading is "Frequently Asked Questions about assessments and complaints (appeals)". Below this, there is a paragraph explaining that BC Assessment assists property owners in understanding their most recent property assessments. Another paragraph states that many assessment concerns can be resolved through discussion with staff outside of the formal complaint and appeal process. A link to "contact us" is provided for additional questions.

1. Can you help me understand my value and average percentage change?

People often look at how their value changed compared to other properties when reviewing their assessment. The most important principle in property assessment is that properties must be assessed at their market value.

Your Value and the Average Percentage C... Later bekij... Delen

2. How did you assess at market value for July 1st of the

Figuur 1: Voorbeeld instructievideo.

Zie: <https://info.bcasessment.ca/services-and-products/Pages/frequently-asked-questions-complaints.aspx>

2022 PROPERTY ASSESSMENT NOTICE

Property Location & Description

1234 ANYWHERE STREET
LOT 5, PLAN VIP4888, SECTION 98, LAKE LAND DISTRICT
PID: 012-345-678

This is not a tax notice. Tax notices are issued by local governments and taxing authorities.

This notice contains important information about your property. Please review and keep for your records. No action is required unless you disagree with your assessment.

Your property location and description may consist of a property address, legal description, and the Parcel Identifier (PID) assigned by the Land Title and Survey Authority.

YOUR PROPERTY VALUE CHANGE



The graph above shows average change for multiple property types, and is for informational purposes only.

Visit bcassessment.ca/marketmovement for information on individual property types.

Assessed Value	Value	Class
Land	112,000	
Buildings	200,000	
2022 Assessed Value	\$312,000	Residential
2022 Taxable Value	\$312,000	

YOUR PROPERTY VALUE HISTORY

2022	+16%	\$312,000
2021	-9%	\$268,000
2020	+8%	\$295,000
2019	+7%	\$273,000

Important messages about your 2022 Assessment

- A copy of this Property Assessment Notice is sent to all owners.

IMPORTANT DATES

- July 1, 2021**
Assessed value is the property's market value as of this date.
 - October 31, 2021**
Assessed value reflects property's physical condition and permitted use as of this date.
 - JAN 31** **THE DEADLINE FOR FILING A NOTICE OF COMPLAINT (APPEAL) IS JANUARY 31, 2022**
- Important information about the complaint process can be found on the back page.

The Assessment Office for this property is:

Victoria Assessment Office
102-3350 Douglas St
Victoria BC V8Z 7X9
01-61-308-51-9500-059

The Owner/Lessee of this property is:

S-02
JOHN DOE
123 MAIN STREET
VICTORIA, BC V9V 9V9

515685

CONTACT US

For more information about your Assessment Notice go to bcassessment.ca

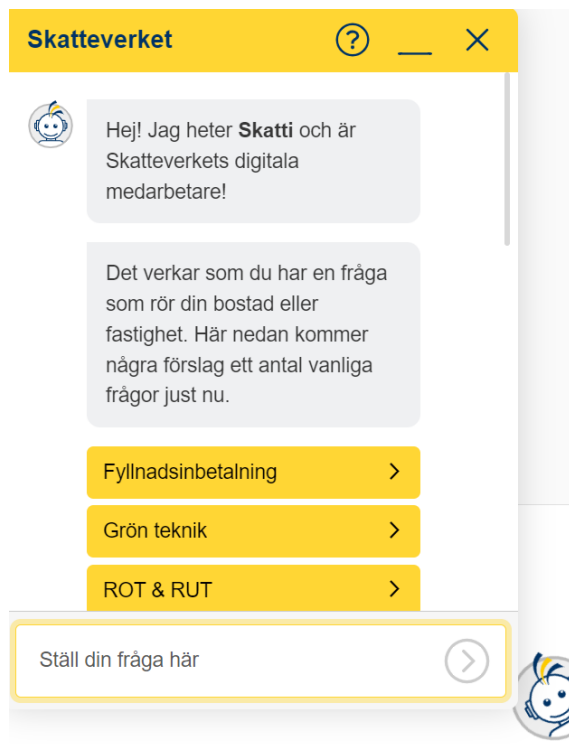
From our website you can search for your property, compare your assessment and update your mailing address.

Call us at 1-866-valueBC (1-866-825-8322) or 604-739-8588.

Figuur 2: Voorbeeld property assessment notice British Columbia.

Bijlage D: Zweden

Transparantie



Figuur 1: Chatbot 'Skatti'

Consistentie

Skatteverket **Begäran om omprövning Fastighetstaxering** 1 (2)
 Datum

Du ska skicka in din begäran om omprövning till Skatteverket, Box 507, 826 27 Söderhamn

Fastighetsägare

Person-Organisationsnummer
Adress
Fax

Jag begär omprövning av fastighetstaxeringen enligt vad jag skriver här nedan

Underårstid: _____ Namn/förtydligande: _____

Jag är ombud för fastighetsägaren och bifogar fullmakt i original

Taxeringsenhet

Fastighetsbeskrivning	Kommun	Taxeringsenhetnummer
Fastigheten är bestånd som:		
<input type="checkbox"/> Småhusenhet	<input type="checkbox"/> Ägarlägenhetsenhet	<input type="checkbox"/> Hyreshusenhet
<input type="checkbox"/> Landbruksenhet	<input type="checkbox"/> Tälvmark	<input type="checkbox"/> Produktionsenhet
<input type="checkbox"/> Industri/enhet	<input type="checkbox"/> Specialenhet	

Beslutet som jag vill ha omprövning av

<input type="checkbox"/> Grundläggande beslut	Fastighetsbeskrivning för år	Datum för beslut	Daterummer
<input type="checkbox"/> Omprövningsbeslut	Fastighetsbeskrivning för år	Datum för beslut	Daterummer
<input type="checkbox"/> Beslut om taxeringsaktstöd	Fastighetsbeskrivning för år	Datum för beslut	Daterummer

Jag vill att beslutet ska ändras så här

Jag motiverar min begäran så här

Fortsätt på baksidan om utrymmet inte räcker till

SKV 3008 04 sv webb 01

Figuur 2: herzieningsformulier/bezwaarformulier property tax Zweden

Skatteverket **Överklagande Fastighetstaxering** 1 (2)
 Datum

Skicka in ditt överklagande till Skatteverket, Box 507, 826 27 Söderhamn, inte till förvaltningsrätten.

Fastighetsägare

Person-Organisationsnummer
Adress
Fax

Jag överklagar fastighetstaxeringen enligt vad jag skriver här nedan

Underårstid: _____ Namn/förtydligande: _____

Jag är ombud för fastighetsägaren och bifogar fullmakt i original

Taxeringsenhet

Fastighetsbeskrivning	Kommun	Taxeringsenhetnummer
Fastigheten är bestånd som:		
<input type="checkbox"/> Småhusenhet	<input type="checkbox"/> Ägarlägenhetsenhet	<input type="checkbox"/> Hyreshusenhet
<input type="checkbox"/> Landbruksenhet	<input type="checkbox"/> Tälvmark	<input type="checkbox"/> Produktionsenhet
<input type="checkbox"/> Industri/enhet	<input type="checkbox"/> Specialenhet	

Beslutet som jag överklagar

<input type="checkbox"/> Grundläggande beslut	Fastighetsbeskrivning för år	Datum för beslut	Daterummer
<input type="checkbox"/> Omprövningsbeslut	Fastighetsbeskrivning för år	Datum för beslut	Daterummer
<input type="checkbox"/> Beslut om taxeringsaktstöd	Fastighetsbeskrivning för år	Datum för beslut	Daterummer

Jag vill att beslutet ska ändras så här

Jag motiverar min begäran så här

Fortsätt på baksidan om utrymmet inte räcker till

SKV 3081 03 sv webb 01

Figuur 3: Beroepsformulier property tax Zweden

Sök värdeområde

Du kan söka fram ett värdeområde antingen genom att klicka dig fram i en karta, genom att ange en specifik fastighet eller ett värdeområdesnummer.

Fält markerade med * är obligatoriska.

Välj fastighetstyp och år

Fastighetstyp *

Småhus

Taxeringsår * [?](#)

2021-2023

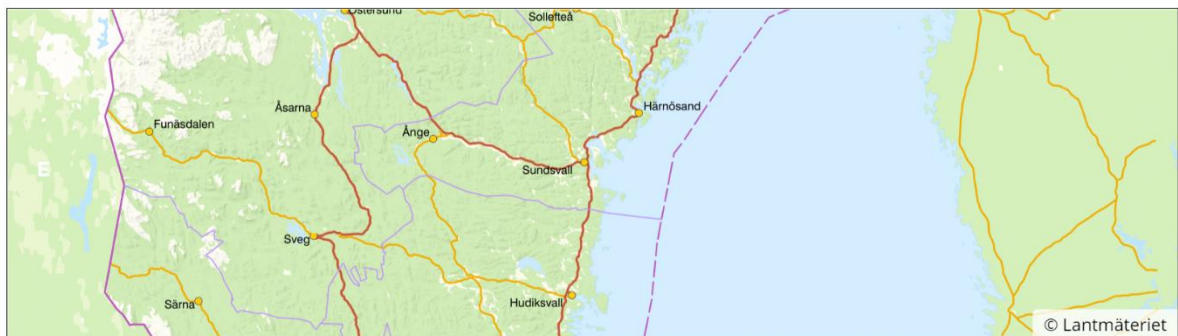
Välj hur du vill söka

Söksätt * [?](#)

- Sök i en karta
- Sök utifrån en fastighet
- Sök via värdeområdesnummer

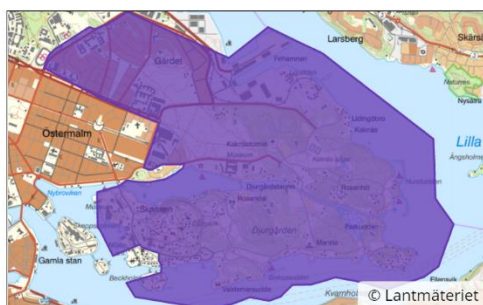
Figuur 4: Zoeken op woningtype en belastingperiode

Sök ett värdeområde genom att klicka i kartan



Figuur 5: Kaart waarop (een woning) binnen een waardegebied kan worden gezocht

Värdeområde 180068, Småhus, 2021-2023



Värdeområdesnummer

180068

Fastighetstyp i värdeområdet

Småhus

Ytterligare information

För byggnader med fastighetsrättsliga förhållanden klass 3 har nedräkningsfaktorn bestämts till 0,9 istället för 0,75.

Figuur 6: Voorbeeld waardegebied

Riktvärdeangivelser

Friggande småhus	
Normaltomtens storlek i kvm	3 000
Korrigeringsbelopp i kr/kvm	1 080
Normaltomtens riktvärde i kr	8 200 000
Va-klass för normaltomten	1
Korrigeringsbelopp i kr/va-klass	18 000
S-nivåfaktor	34
Åldersinverkan	90
Belägenhetsfaktorer	
Klass 1, 0 - 75 m med egen strand	2,5
Klass 2, 0 - 75 m utan egen strand	1,3
Klass 3, 76 - 150 m	1,1
Klass 4, 151 m eller längre	1

Figur 7: Voorbeeld beoordelingswaarden woning

Bijlage E: Het ESBL

Het ESBL verricht wetenschappelijk onderzoek op het terrein van de belastingen van gemeenten, waterschappen en andere lokale overheden in binnen- en buitenland. Het onderzoek richt zich vooral op de fiscaal-juridische en de economische aspecten van lokale heffingen en de waardering van onroerende zaken. Een deel van het onderzoek vindt plaats in opdracht van derden, zoals gemeenten, ministeries en brancheorganisaties.

Het studiecentrum is onderdeel van het departement Law & Tax van Erasmus School of Law en staat onder leiding van wetenschappelijk directeur prof. mr. dr. A.W. Schep, bijzonder hoogleraar heffingen van lokale overheden.

De leerstoel en het studiecentrum worden deels bekostigd door de Stichting J.H. Christiaanse waarin een aantal partnerorganisaties zijn vertegenwoordigd. Zie voor meer informatie:

www.esbl.nl.