

Speltheorie voor de WOZ

De uitvoering van de Wet WOZ kan goedkoper door de belastingplichtigen meer invloed te geven. De speltheorie van de Sonttol laat zien dat belastingplichtigen deze invloed verantwoord zullen invullen zodra zij daar financieel belang bij hebben.

In ESB van 2 mei stond het artikel De speltheorie van de Sonttol (Haan et al., 2008). Deze speltheorie kan de basis vormen voor een goedkopere uitvoering van de Wet Waardering onroerende zaken voor woningen. De Sonttol werd geheven over de waarde van de vracht die schippers vervoerden. De waarde werd bepaald door de schipper zelf. De Deense koning, Erik VII, besliste vervolgens of de schipper na de betaling van de tol door mocht varen of dat hij zelf de lading opkocht tegen de waarde die de schipper had opgegeven. De schipper noemde in deze situatie niet een te hoge waarde omdat hij dan te veel belasting betaalde, en ook niet te laag omdat de lading dan wellicht voor een te lage prijs door de koning werd opgekocht. De gedachte achter de Sonttol is dat de belastingplichtige meer invloed en verantwoordelijkheid kan krijgen als hij of zij meer kennis heeft dan de overheid en de belangen bij juiste aangifte groter zijn dan bij een onjuiste aangifte. Een dergelijke kennisvoorsprong speelt ook bij de Wet Waardering onroerende zaken. Iedereen kent zijn eigen woning beter dan de overheid. Het zonder meer kopiëren van de Sonttol voor onroerend goed leidt echter mogelijk tot een verstoring van de markt. Belastingplichtigen zouden op straat kunnen komen te staan, terwijl de gemeente de opgekochte woningen weer zo snel mogelijk, dus wellicht onder de marktwaarde, zal willen verkopen. Deze dynamiek zorgt er wellicht voor dat de woningmarkt niet meer op slot zit, maar de populariteit van een dergelijke maatregel kan worden betwijfeld.

Prikkels

In plaats van het recht op koop kan wellicht een simpele boete voldoende zijn om de belastingplichtige te prikkelen om verantwoord om te gaan met een grotere invloed op zijn of haar WOZ-waarde. De boete wordt dan opgelegd als de belastingplichtige opzettelijk ervoor zorgt dat de eigen WOZ-waarde te laag wordt vastgesteld. De te lage waarde zorgt voor gederfde belastinginkomsten voor de overheid en een onevenredige verdeling van de woonlasten. De fraudeurs (degenen die de gemeente opzettelijk gegevens verstrekken die leiden tot een te lage WOZ-waarde, bijvoorbeeld in een bezwaar-

procedure) betalen te weinig belasting en de nette belastingplichtigen (degenen die correcte gegevens leveren of geen gegevens aanleveren, omdat de uitgangspunten van de gemeente correct zijn) te veel. De gemeente dient daarom altijd zorgvuldig te controleren en eventueel op te treden. Om de controlekosten te beperken kan de controle steekproefsgewijs plaatsvinden. Mocht uit de steekproef blijken dat een belastingplichtige de waarde te laag heeft vastgesteld dan volgt naast de navordering van te weinig betaalde belasting een boete. De boete schrikt fraudeurs af en compenseert de maatschappij voor de kosten van de misgelopen rentebaten en de controle. De nette belastingplichtigen betalen dus niet voor de controles. In het voorbeeld in kader 1 bedraagt de boete evenveel als de navordering.

Doe het zelf

Door de belastingplichtigen verantwoordelijk te maken voor het bijhouden van de gegevens over de fysieke kenmerken van hun woning kunnen de kosten flink worden verlaagd.

Kader 1

Voorbeeld van boete en navordering

Een woningeigenaar heeft door het opgeven van foutieve gegevens ertoe bijgedragen dat de waarde in de afgelopen drie jaren elk jaar bepaald was op 180.000 euro. Na drie jaar controleert de gemeente de verstrekte gegevens, waaruit blijkt dat op basis van de correcte gegevens de waarde elk jaar 220.000 euro behoorde te bedragen. Door deze afwijking is de overheid in de drie voorafgaande jaren per jaar ongeveer 0,35 procent van het verschil misgelopen. Deze 0,35 procent is een benadering van de optelsom van het eigen woningforfait, de waterschaplasten en het OZB-tarief. De 0,35 procent vermenigvuldigd met 40.000 euro (het verschil tussen 220.000 en 180.000 euro) is dan de naheffing per jaar, 140 euro. De naheffing per jaar maal drie jaar is 420 euro. Als aangenomen wordt dat de bijkomende boete evenveel bedraagt als de naheffing, bedragen de totale lasten voor de huiseigenaar dan 840 euro. Dit bedrag is voor een huishouden natuurlijk een forse uitgave maar zal zelden leiden tot een gedwongen verkoop van de woning.

Momenteel administreert de gemeente de fysieke kenmerken van een woning. De kenmerken die bijvoorbeeld de gemeente Amsterdam administreert zijn locatie, oppervlakte, woningtype, bouwjaar, kwaliteit, onderhoud en de ligging binnen de locatie. De kenmerken van alle bestaande woningen zijn al aanwezig in de administratie en worden steeds wanneer nodig geactualiseerd. De gegevens worden met name gecontroleerd als de woning wordt verkocht. De controle bestaat dan uit onder andere de vergelijking tussen de gemeentelijke gegevens en de verkoopadvertentie. Komen de advertentie en de gegevens in de WOZ-administratie niet overeen, dan kan de woning worden bezocht door een taxateur. Nieuwe woningen worden ook bezocht. De gemeente troost zich dus erg veel moeite om informatie te verzamelen, terwijl de belastingplichtige deze gegevens waarschijnlijk zelf direct beschikbaar heeft.

Kader 2

Administren van woningkenmerken in de praktijk

In de voorgestelde situatie is de belastingplichtige zelf verantwoordelijk voor het administreren van een aantal fysieke kenmerken van zijn woning. De meest geëigende manier daarvoor is met behulp van internet. Belastingplichtigen zouden dan via een beschermde verbinding kunnen inloggen op een persoonlijke internetpagina met een eigen inlogcode, bijvoorbeeld via www.mijnoverheid.nl. Op de persoonlijke internetpagina staan alle kenmerken van zijn woning zoals die nu bekend zijn bij de gemeente en de bijbehorende WOZ-waarde. Vervolgens kunnen belastingplichtigen de beoogde kenmerken van de woning, onderhoud, woningtype en de aanwezigheid van dakterrassen en tuinen aanpassen. De wijzigingen kunnen wellicht meteen worden verwerkt zodat de toekomstige WOZ-waarde ook direct wordt geschat. Het is voor de belastingplichtige dan meteen duidelijk wat de invloed is van de aanpassingen. De gemeente zal waar nodig natuurlijk ondersteuning moeten verlenen aan de belastingplichtige. Zo zal hij of zij moeten kunnen bepalen welk type woning het betreft. De gemeente kan deze types toelichten met behulp van de fotowijzer woningen. De fotowijzer is een initiatief van zowel markt- als overheidspartijen om te komen tot een gezamenlijke indeling van de woningtypes. Ook informatie over hoe oppervlaktes moeten worden opgemeten is nuttig. Door een gedegen uitleg wordt het onwaarschijnlijk dat een belastingplichtige per ongeluk de kenmerken foutief bepaalt.

In de voorgestelde situatie is de belastingplichtige zelf verantwoordelijk voor het administreren van een aantal fysieke kenmerken van zijn woning

In de toekomst kan de belastingplichtige een deel van deze werkzaamheden op zich nemen. Iedere keer wanneer er iets verandert aan de woning door verbouw, verbeteringen en dergelijke dient de belastingplichtige de correcte gegevens aan te leveren. Daarnaast kan hij of zij worden verplicht te melden wanneer de gemeente onjuiste gegevens gebruikt. De kenmerken die door de belastingplichtige worden beheerd kunnen in eerste instantie worden beperkt tot onderhoud, woningtype en de aanwezigheid van dakterrassen en tuinen. Dit zijn de kenmerken die enerzijds eenduidig zijn vast te stellen, in tegenstelling tot de kwaliteit en ligging, en anderzijds geen onderdeel uitmaken van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), zoals bouwjaar en oppervlakte van sec de woning.

De gemeente hoeft de nieuwe gegevens slechts steekproefsgewijs te controleren. De steekproeven kunnen gericht plaatsvinden door te vergelijken met de historische gegevens of gegevens van naburige panden. Als een belastingplichtige in een Vinex-wijk opgeeft geen tuin te hebben terwijl de naburige panden daar wel over beschikken is dat reden om te controleren.

Niet alleen de administratiekosten nemen af door de belastingplichtige meer invloed te geven. Verwacht mag worden dat ook de kosten van de bezwaarprocedures kunnen worden vermeden. Tevens kunnen de opbrengsten van de boetes worden aangewend om de controlekosten te dragen; die hoeven dan niet langer door de nette belastingbetalers gedragen te worden.

De gemeente

De waardering van de fysieke kenmerken van de woningen kan beter door de gemeente worden uitgevoerd. De dynamiek op de woningmarkt is namelijk groot en divers en daarom zal lang niet elke belastingplichtige in staat zijn een actuele en betrouwbare waarde voor zijn woning te bepalen. De kwaliteit van de WOZ-waardering door de gemeenten blijkt uit het feit dat de waardestijging van de Amsterdamse woningen in de periode van 2003 tot en met 2007 van de Dienst Gemeentebelastingen Amsterdam overeenkwam met die volgens de Amsterdamse afdeling van de NVM, de Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA). Sinds die tijd publiceren de Gemeentebelastingen en de MVA een gezamenlijke woningmarkttrapportage. Vanuit de rijksoverheid ziet de Waarderingskamer toe op de kwaliteit van de uitvoering van de Wet WOZ. Voor de individuele waardering leert de ervaring dat de gemeente vooral correcte taxaties kan doen als zij beschikt over de juiste en actuele kenmerken van de woningen. Als het waarderingsmodel strookt met het beeld van een grote makelaarsorganisatie en een deel van de fysieke kenmerken worden verstrekt door de belastingplichtige zelf zal het aantal bezwaarschriften waarschijnlijk flink afnemen.

Conclusie

Door een variant van de Sonttol voor de WOZ in te voeren kan de belastingplichtige meer bij de bepaling van zijn WOZ-waarde worden betrokken. Hierdoor kan er op de uitvoering van de Wet WOZ worden bezuinigd door de verantwoordelijkheid voor het actueel houden van een deel van de gegevens over de fysieke kenmerken van een woning bij de belastingplichtige neer te leggen. Daarnaast kunnen de controlekosten worden verhaald op specifiek de fraudeurs.

LITERATUUR

Haan, M., P. Heijnen, B. Schoonbeek en L. Toolsema (2008) De speltheorie van de Sonttol. *ESB* 93(4534), 278-279.