

**Generation and Deposit of article 4 revenues into the district Fund
Procedures and Guidelines for Trfers from the central budget to the District Fund
and Revenues assigned by the Interim Law on Fiscal Decentralization (ILFD)**

Manual Huurwaarde

**Submitted to the
Decentralization and Local Government
Strengthening Program (DLGP)**

**Financed by the
Inter-American Development Bank
(SU-0019)**

**Submitted by Wonnie W. Boedhoe
Local Consultant for Procedures and Guidelines for District Fund and the Revenues
assigned by the Interim Law on Fiscal Decentralization (ILFD)**

March 2006

Voorwoord

Deze manual is samengesteld in het kader van de Fiscale Decentralisatie van de distrikten. De huurwaarde belasting is een van de belastingmiddelen die conform artikel 4 van de Interimwet Fiscale Decentralisatie behoren tot de inkomsten van het distrikt en waarvan de inkomsten in het distriktsfonds gestort moet worden.

Ter voorbereiding van de overname van de taken van het directoraat belastingen, afdeling huurwaarde is de training huurwaarde voor het distriktpersoneel afgedraaid.

Deze trainingsmanual samengesteld op basis van informatie die door de heer Romeo Sabiran van de afdeling huurwaarde is verstrekt tijdens diverse voorlichtingsbijeenkomsten en de andere wettelijke en procedurele regels ten aanzien van de huurwaarde.

Inhoudsopgave

VOORWOORD	2
INHOUDSOPGAVE	3
INLEIDING	4
HOOFDSTUK 1 WETTELIJK KADER	5
BOEDELS.....	5
BELANGRIJKE TERMEN IN DE WET.....	5
VRIJSTELLINGEN.....	5
HET BELASTINGBEDRAG.....	6
DE BEREKENING VAN DE HUURWAARDEBELASTING.....	6
<i>Vaststelling huurwaarde</i>	6
<i>Berekening van de huurwaarde</i>	7
<i>Berekening huurwaardebelasting</i>	7
VOORBEELDEN BEREKENING HUURWAARDEBELASTING:.....	7
DE BELASTINGHEFFING.....	8
HOOFDSTUK 2 REGISTRATIE- EN TAXATIEWERKZAAMHEDEN	10
A. HET JUISTE PANDADRES OPNEMEN:.....	10
C. DE HUIDIGE STRUCTUUR VAN HET GEBOUW OPNEMEN:.....	11
D. HET GEBRUIK OFTEWEL DE BESTEMMING VAN HET PAND:.....	11
E. DE VRIJE VERKOOPWAARDE VAN HET PAND WORDT GETAXEERD:.....	11
D. VERWERKING VAN DE GEGEVENS:.....	12
HOOFDSTUK 3 ROL EN TAKEN DISTRIKTSPERSONEEL	13
BIJLAGE 1: REGISTRATIEFORMULIER.....	15
BIJLAGE 2: FORMAT EXCEL BESTAND HUURWAARDE BELASTING:.....	16

Inleiding

De huurwaarde belasting is een van de belastingmiddelen die conform artikel 4 van de Interimwet Fiscale Decentralisatie behoren tot de inkomsten van het distrikt en waarvan de inkomsten in het distriktsfonds gestort moet worden.

De begroting, heffing, inning en monitoring van de huurwaarde belasting behoort tot de taken van het directoraat Belastingen van het Ministerie van Financiën. De huurwaarde belasting is een directe belasting en ressorteert onder de afdeling directe belasting. De inspectie der Directe Belastingen (IDB) is belast met het opleggen van de aanslagen van de belasting en de afdeling Ontvanger der Directe Belastingen (ODB) is belast met de inning van de belasting.

Daarenboven bestaat onder de verantwoordelijkheid van de Inspectie der directe belastingen de afdeling HuurwaardeBelasting. Deze afdeling is belast met de algehele monitoring van de huurwaarde belasting. Deze afdeling zorgt voor het bestand aan huurwaarde belasting onderhevige objecten. Zij inventariseert de objecten (landelijk). Verder wordt vanuit deze afdeling de waarde van het object getaxeerd en wordt de huurwaarde belasting berekend.

De gegevens van deze afdeling wordt door de afdeling EDP (Electronic Data Processing) van het directoraat Belastingen verder verwerkt en wordt tenslotte de kohieren opgemaakt die door de inspecteur worden gefiatteerd tot aanslagen. Na de fiatering van de IDB wordt door de afdeling EDP de aanslagen geprint en aan de ODB aangeboden voor verder afhandeling.

De afhandeling houdt in dat de ODB de aanslagen laat distribueren en de inning moet monitoren. Voor de distributie maakt de ODB gebruik van de diensten van het Surpost nv. Voor de inning geldt de wettelijke verplichting dat de belastingplichtige de belasting moet komen betalen, binnen de op de aanslag aangegeven termijn van betaling. De wet biedt de mogelijkheid om de huurwaarde belasting in termijnen te betalen. In de praktijk is betaling in 5 termijnen mogelijk.

Na de fiscale decentralisatie zal het volledige proces van de begroting, heffing, inning en monitoring van de huurwaarde tot de taken van het distriktsbestuur behoren. In het kader van de overdracht van de taken aan het distrikt na de implementatie van de fiscale decentralisatie is deze manual voor trainingen over de huurwaardebelasting samengesteld.

Hoofdstuk 1 Wettelijk Kader

De wettelijke voorschriften van de huurwaardebelasting is vastgelegd in de “Wet Huurwaardebelasting 1995 (S.B.1995 no.108, zoals laatstelijk gewijzigd bij S.B.2002 no.113)”.

De Huurwaardebelasting is een belasting dat geheven wordt op gebouwen. Het is dus een object belasting. De grondslag van de belasting is de huurwaarde van een gebouw met daarbij behorende erf of perceel. Niet het perceel of stuk land maar het gebouw is het belasting object.

De belasting over de grond is een Niet Belasting Middel onder de verantwoordelijkheid van de Dienst der Domeinen van het Ministerie van Natuurlijke Hulpbronnen.

De huurwaarde belasting is een directe belasting en valt onder de taakstelling van het Directoraat Belastingen van het Ministerie van Financiën. Het is een directe belasting omdat de belasting wordt betaald door degenen die het object bezit en niet door degene die het object gebruikt of de uiteindelijke profijt van heeft.

De Belastingplichtige is dus degene die:

- Eigenaar is van gebouwen op eigendomspercelen.
- Eigenaar is van gebouwen op de door de staat in huur uitgegeven domeingrond.

Boedels

In het geval van meerdere eigenaren van een gebouw, zoals in gevallen van onverdeelde erfboedels, bijvoorbeeld dienen de gezamenlijk gerechtigden **op verzoek van de Inspekteur** één aansprakelijke aan te wijzen. Dat wil zeggen een persoon die de belasting moet betalen. Doen zij dat niet dan zal de Inspekteur zelf één persoon aanwijzen. Meestal is dit de persoon die het gebouw gebruikt of het meeste profijt van heeft.

Belangrijke termen in de wet.

- De Inspekteur - De Inspekteur der Direkte belastingen – is belast met de heffing.
- De Ontvanger - De Ontvanger der Direkte Belastingen – is belast met de inning.
- Raad van Beroep - beroepsinstantie als men niet eens is met een uitspraak van de Inspekteur.
- Gebouw – Een opstal (bouwwerk) gebouwd op een perceel, tezamen met de ondergrond en het daarbij behorende erf.

Vrijstellingen

Conform artikel 4 van de wet kunnen gebouwen vrijgesteld zijn van de verplichting tot het betalen van huurwaardebelasting. De vrijgestelde gebouwen zijn:

- Gebouwen voor de publieke dienst (overheidskantoren), die eigendom zijn van de Staat.
- Gebouwen die zelf door de eigenaren gebruikt worden:
 - o voor openbare eredienst (kerk, moskee, mandir ect.)
 - o als inrichting voor onderwijs (scholen, universiteit)
 - o als inrichting van weldadigheid (zieken-, bejaarden- en kindertehuizen)
 - o als inrichting van wetenschap en kunst (musea, erkende wetenschappelijke instituten)
 - o voor begraafplaatsen en crematoria

- als landbouw- en veeteeltonderneming. Belhalve woonhuizen.
- als fabriek of werkplaats, behalve de woonhuizen.
- Gebouwen die eigendom zijn van vreemde mogendheden, waarin ambassades of consulaten gevestigd zijn of woningen van hun ambtenaren.

Het belastingbedrag

De belasting bedraagt 6% van de totale huurwaarde van het gebouw. De totale huurwaarde is weer afhankelijk van de vrije verkoopwaarde van het gebouw. Bij de uitleg over de berekening gaan we hier dieper op in.

Ingaande 2003 geldt er een minimum huurwaarde belasting bedrag van SRD 20,= per gebouw. Dat wil zeggen dat indien een gebouw qua waarde beneden de reductiewaarde zou vallen het altijd een minimum aanslag krijgt ter waarde van SRD 20,=.

Dit minimum tarief geldt natuurlijk niet voor gebouwen die conform artikel 4 van de wet in aanmerking komen voor vrijstellingen.

De berekening van de huurwaardebelasting

Vaststelling huurwaarde

Om de huurwaarde belasting bedrag te berekenen moeten een aantal zaken gedaan worden. Als eerste wordt de vrij verkoopwaarde van het gebouw berekend. De huurwaarde is 1% van de vrije verkoopwaarde. De vrije verkoopwaarde is de waarde van het gebouw in het economisch verkeer, wanneer het onbezwaard, (dus zonder schulden zoals een hypotheek) zou worden verhandeld.

De Huurwaarde wordt door de Inspekteur vastgesteld en heeft een geldigheidsduur van 3 jaren. Bij de vaststelling bij het eerste jaar geldt dat als grondslag voor de twee jaren daarna, tenzij er in die jaren veranderingen zijn aangebracht aan het gebouw.

Dat wil zeggen dat om de 3 jaren de huurwaarde opnieuw (berekend) vastgesteld wordt.

Steeds wordt geacht dat de toestand per 1 januari wordt vastgelegd. Als bijvoorbeeld in juni 2001 de huurwaarde is vastgesteld dan wordt geacht deze te zijn vastgelegd voor de jaren 2001, 2002 en 2003.

Deze procedure geldt niet voor nieuwe gebouwen. Gebouwen die nieuw gesticht zijn of waar er ingrijpende wijzigingen zijn aangebracht, worden pas belast in het jaar volgende op dat waarin het gesticht of gewijzigd is. In ons voorbeeld van zonet betekent dat als in juni 2001 wordt geconstateerd dat een bestaande gebouw een grote waarde verandering heeft ondergaan of dat in juni 2001 het gebouw is gesticht, dus als nieuwbouw wordt geregistreerd, dan geldt de huurwaarde voor de jaren 2002 en 2003.

Tussentijdse vaststelling of wijziging van de huurwaarde vindt slechts plaats indien:

- een nieuw gebouw gesticht wordt;
- een gebouw ingrijpend wordt veranderd;
- een gebouw gedeeltelijk of geheel wordt afgebroken of afgebrand/verwoest;
- een gebouw wordt gesplitst of samengevoegd;
- een gebouw geheel of gedeeltelijk wordt herbouwd;
- de bestemming van een gebouw wordt gewijzigd;
- de huurovereenkomst of huurprijs wordt gewijzigd.

De Inspekteur heeft de mogelijkheid, indien noodzakelijk, de hulp in te roepen van ambtelijke of externe deskundigen bij de vaststelling van de huurwaarde.

Berekening van de huurwaarde

Voor de berekening van de huurwaarde van het gebouw kunnen zich 2 opties voordoen:

- 1 De eigenaar van het pand, woont zelf in het gebouw of maakt zelf gebruik van het gebouw.

Bij de berekening van de huurwaarde wordt de vrije verkoopwaarde eerst verminderd met SRD 50.000,= en van het restant wordt dan de huurwaarde berekend.

- 2 De eigenaar heeft het gebouw verhuurd. De jaarlijkse huuropbrengst is nu de basis voor de berekening van de huurwaarde.

Is jaarlijkse huuropbrengst groter dan 1% van de vrije verkoopwaarde dan is deze opbrengstwaarde de basis voor de berekening van de huurwaarde belasting.

Is de jaarlijkse huuropbrengst kleiner dan 1% van de vrije verkoopwaarde dan is de vrije verkoopwaarde de basis voor de berekening van de huurwaarde belasting.(zonder aftrek van srd.50.000,=)

Berekening huurwaardebelasting

De huurwaarde belasting is steeds 6% van de huurwaarde of van de jaarhuuropbrengst van het gebouw.

Voorbeelden berekening huurwaardebelasting:

Ad1 de eigenaar van het pand woont zelf in het gebouw.

1^e voorbeeld:

Vrije verkoopwaarde van het gebouw	=	SRD 110.000,=
Reductie zelfwonen	=	<u>SRD 50.000,=</u>
Basis grondslag huurwaarde belasting	=	SRD 60.000,=
Huurwaarde = 1% van 60.000,=	=	SRD 600,=
Huurwaarde belasting = 6% van Huurwaarde = 6% van 600,=	=	SRD 36,=.

2^e voorbeeld:

Vrije verkoopwaarde van het gebouw	=	SRD 40.000,=
Reductie zelfwonen	=	<u>SRD 50.000,=</u>
Basis grondslag huurwaarde belasting	=	- SRD 10.000,=

De basis grondslag is nu een negatieve waarde en kan dus geen 1% huurwaardebelasting berekend worden. Daarom is nu de huurwaarde belasting het minimumbedrag van de huurwaardebelasting en dat is SRD 20,=.

Noot:Indien de eigenaar het pand niet zelf bewoont wordt de reductie van srd.50.000,= niet toegekend.

Ad 2 de eigenaar heeft het pand verhuurd.

Nogmaals wordt erop gewezen dat niet de huurder, maar de eigenaar de huurwaardebelasting moet betalen.

1^e voorbeeld:

Vrije verkoopwaarde van het gebouw = SRD 100.000,=
De huurprijs is per maand USD 100,= = 100 * 2.80 = SRD 280,=

Jaarhuuropbrengst = $12 * 280 = \text{SRD } 3200,=$
Huurwaarde = 1% van de vrije verkoopwaarde = 1% van $100.000,= = \text{SRD } 1.000,=$.
Jaarhuuropbrengst = $\text{SRD } 3.200,=$ is GROTER dan de huurwaarde = $\text{SRD } 1.000,=$, dus de basis voor de huurwaarde belasting is de jaarhuuropbrengst.
Huurwaarde belasting = 6% van $\text{SRD } 3.200,= = \text{SRD } 192,=$.

2^e voorbeeld:

Vrije verkoopwaarde van het gebouw = $\text{SRD } 500.000,=$
De huurprijs is per maand $\text{USD } 100,= = 100 * 2.80 = \text{SRD } 280,=$
Jaarhuuropbrengst = $12 * 280 = \text{SRD } 3200,=$
Huurwaarde = 1% van de vrije verkoopwaarde = 1% van $500.000,= = \text{SRD } 5.000,=$.
Jaarhuuropbrengst = $\text{SRD } 3.200,=$ is KLEINER dan de huurwaarde = $\text{SRD } 5.000,=$, dus de basis voor de huurwaarde belasting is de Huurwaarde.
Huurwaarde belasting = 6% van $\text{SRD } 5.000,= = \text{SRD } 300,=$.

Conform artikel 9 van de wet houdt de Inspekteur een data-bestand bij van alle gegevens van het gebouw w.o.:

- vastgestelde huurwaarde;
- getaxeerde vrije verkoopwaarde;
- naam en adres van de eigenaar;
- adres van het gebouw;
- omschrijving van het gebouw;
- gebruik/bestemming van het gebouw;
- huurprijs.

De belastingheffing

De wijze van belastingheffing en de wijze van betaling worden beschreven in de artikel 10 en volgende artikelen.

De belasting wordt geheven bij wege van aanslag (Aanslagbelasting). De aanslag wordt jaarlijks vastgesteld. Voor de heffing is de toestand van het gebouw aan het begin van de kalenderjaar beslissend. Zie ook de opmerkingen hierboven waar de vaststelling van de huurwaarde van het gebouw wordt beschreven.

Indien na aanvang van het belastingjaar een pand overgaat op een andere eigenaar, wordt de nieuwe eigenaar pas belast in het jaar volgende op die waarin de overdracht heeft plaats gevonden. Dit betekent dat indien gedurende het jaar een pand wordt verkocht is de oude eigenaar nog verplicht om de huurwaardebelasting van dit jaar te betalen. De nieuwe eigenaar betaalt de huurwaarde vanaf volgend jaar.

Dit kan als volgt met een voorbeeld verduidelijkt worden.

Eigenaar A bezit een gebouw met een vrije verkoopwaarde van $\text{SRD } 1000.000,=$

De huurwaarde van dit gebouw is dus 1% van $1000.000,= = \text{SRD } 10.000,=$.

De huurwaardebelasting = 6% van $10.000,= = \text{SRD } 600,=$.

Eigenaar A besluit in mei 2004 om het gebouw te verkopen aan meneer B.

De verkoopprijs die B aan A moet betalen wordt in dit voorbeeld verwaarloosd. Bij de belastingdienst, de afdeling huurwaarde belasting staat dit pand in het bestand geregistreerd met een vrije verkoopwaarde van $\text{SRD } 1000.000,=$. Dit blijft de basis voor de huurwaardebelastingheffing. Dus de huurwaardebelasting blijft $\text{SRD } 600,=$ per jaar.

Eigenaar A is verplicht om de huurwaarde belasting over 2004 te betalen en de nieuwe eigenaar betaalt de huurwaarde belasting vanaf het jaar 2005.

Nadat de inspectie de huurwaardebelasting op kohier heeft gebracht en de aanslagen heeft laten printen worden de aanslagen door de Ontvanger uitgereikt aan de belastingplichtigen. De Ontvanger zorgt dan verder voor de inning van de belasting volgens de regels van de Invorderingswet. De betaling moet in het jaar waarin de aanslag wordt uitgereikt geschieden en kan in 1 keer betaald worden of in maximaal 5 termijnen. Indien de betaling niet geschied binnen de het kalenderjaar, waarin de aanslag is uitgereikt is men rente verschuldigd over het nog te betalen belastingbedrag.

Bezwaar tegen een opgelegde aanslag, kan binnen 60 dagen na de dagtekening van het aanslagbiljet worden ingediend bij de Inspekteur (let op niet bij de Ontvanger, maar bij de Inspekteur). De redenen van het bezwaar moet duidelijk aangegeven worden. De redenen moeten betrekking hebben op het object. (Object belasting).

De inspekteur bespreekt eventueel het bezwaarschrift met de reclamant en doet een uitspraak over het bezwaar, dat wil zeggen een positief of negatief oordeel over de verplichting tot betaling van de huurwaardebelasting. Dit oordeel wordt aan de reclamant schriftelijk meegedeeld.

Degene, die bezwaar heeft tegen de uitspraak van de Inspekteur op een ingediende bezwaarschrift, kan binnen 60 dagen, nadat hij de uitspraak heeft ontvangen, in beroep gaan bij de Raad van Beroep. De Raad oordeelt als hoogste ressort over de aanslag en haar elementen.

Hoofdstuk 2 Registratie- en taxatiewerkzaamheden

De werkzaamheden die verband houden met de vaststelling van de Huurwaarde van gebouwen worden door de afdeling Huurwaardebelasting van de Inspectie der Direkte Belastingen verricht. De Huurwaarde dient als grondslag voor de heffing van de Huurwaardebelasting. De werkzaamheden worden verricht door Taxateurs van de afdeling Huurwaardebelasting, die bevoegd zijn namens de Inspecteur der Direkte Belastingen de Huurwaarde van gebouwen vast te stellen.

De ambtenaar verricht aan de hand van het adressen-bestand van de huurwaarde, plaatselijke opnames (huis aan huis) om de informatie te verzamelen die nodig is voor de vaststelling van de huurwaarde en voor het genereren van aanslagen.

Voor de registratie wordt een registratieformulier gebruikt. In bijlage 1 vindt u een exemplaar van de registratieformulier. Zoals eerder opgemerkt wordt door de afdeling huurwaarde een bestand van alle objecten bijgehouden. De gegevens die in dit bestand voorkomen vindt u voor een deel terug op de registratieformulier.

In het bestand van de Inspectie der belastingen wordt van elk object de volgende zaken geregistreerd:

A. Het juiste pandadres opnemen:

Dit is nodig voor een juiste aanduiding van het object. Het liefst opnemen de aanduiding die het C.B.B. kantoor hanteert.

B. De persoonsgegevens van de huidige eigenaar van het pand opnemen, indien hij nog niet is geregistreerd. De navolgende gegevens zijn van belang zoals:

- naam en voornamen
- geboorte datum
- I.D.no.
- adres. Het juiste woonadres is heel belangrijk voor de toekenning van de reductie i.v.m. "eigen woning". Indien betrokkene in het buitenland woont moet er een postadres opgegeven worden, met een duidelijke aantekening dat hij/zij in het buitenland woont. Voorts moet worden nagegaan of het adres van de eigenaar, indien dat een adres in Suriname is, in het adressen-bestand voorkomt.

In gevallen waar niemand thuis wordt aangetroffen wordt er een oproepingsbriefje voor de eigenaar van het pand achtergelaten. De eigenaar moet contact opnemen met de ambtenaar, om de nodige informatie te verstrekken. Er moet dan duidelijk worden aangegeven op het adressen-bestand, dat er een oproepingsbriefje is achtergelaten. Aan huurders van gebouwen, waarvan de eigenaar in het buitenland vertoeft, ligt er dus een verplichting om dit aan te geven bij de ambtenaar van de huurwaardebelasting.

Bij registratiewerkzaamheden in het veld kan het voorkomen dat er verschillen worden waargenomen tussen de lijst dat men meekrijgt en de aangetroffen situatie in het veld. De meest voorkomende gevallen kunnen als volgt samengevat worden:

- Een object dat in het adressen-bestand voorkomt, wordt niet ter plaatse aangetroffen. Hiervan moet **de** redenen duidelijk aangegeven worden. Deze kunnen zijn:
 - onbekend. Het pand komt helemaal niet voor.
 - afgebroken. Hierbij moet worden nagegaan wanneer het gebouw is afgebroken.

- afgebrand. Hierbij moet ook worden nagegaan wanneer het gebouw is afgebrand.
- caduc. Indien het gebouw bouwvallig en onbewoonbaar is geworden.
- Een object wordt ter plaatse aangetroffen, maar komt niet voor in het adressenbestand.
Hiervan moeten alle gegevens die van belang zijn voor de vaststelling van de Huurwaarde opgenomen worden. Deze objecten zijn de zogenaamde nieuwe registraties.
- Er staan meerdere gebouwen op één erf.
Bij de registratie moet elk gebouw genummerd worden en moet duidelijke aangegeven worden om welk gebouw het gaat.
Ook op fabriekscomplexen met meerdere gebouwen, moeten alle gebouwen duidelijk gescheiden geregistreerd en omschreven worden.
- Bij de panden die gebruikt worden als shopping-malls, moeten alle units apart geregistreerd worden waarbij wordt opgenomen;
 - unitnummer
 - soort zaak/bedrijf
 - bedrijfsnaam
 - huurbedrag (ook moeten de eventuele andere gegevens in het contract die van belang kunnen zijn voor de huurwaarde van het gebouw opgenomen)
- Voor alle objecten moet de vrije verkoopwaarde worden getaxeerd, uitgezonderd worden:
 - gebouwen van de Overheid (Republiek Suriname)
 - gebouwen van vreemde mogendheden (Ambassades)

C. De huidige structuur van het gebouw opnemen:

Een korte duidelijke omschrijving van het gebouw wordt opgenomen die nodig is om later te kunnen vaststellen of er veranderingen aan het gebouw zijn aangebracht.

Ook helpt dat mee bij het opsporen van het juiste object. Er wordt gewerkt met een lijst van gecodeerde omschrijvingen van gebouwen. Dit is nodig voor de verwerking van de gegevens in de computer.

D. Het gebruik oftewel de bestemming van het pand:

Dit is o.a. nodig:

- om vast te stellen als de eigenaar in aanmerking komt voor reductie i.v.m. eigen woning
- om vast te stellen als het pand in aanmerking komt voor vrijstelling vanwege artikel 4 van de Wet Huurwaardebelasting
- om later te kunnen vaststellen of er verandering van bestemming heeft plaatsgevonden
- om te helpen het juiste object op te sporen.

Bij een zakenpand is het heel belangrijk op te nemen welk soort zaak/bedrijf gevestigd is en welke naam het draagt. Dit is nodig bij eventuele opsporingwerkzaamheden of bezwaarbehandeling.

E. De vrije verkoopwaarde van het pand wordt getaxeerd:

De vrije verkoopwaarde van het pand is nodig voor de vaststelling van de huurwaarde van het gebouw volgens artikel 6 van de Wet Huurwaardebelasting.

De vrije verkoopwaarde kan worden getaxeerd:

- aan de hand van gegevens met betrekking tot recente aan- of verkoop van het pand;
- aan de hand van vergelijking met vergelijkbare panden die recent zijn aangekocht of verkocht;
- door middel van een taxatie, waarbij van belang is:
 1. de stand en ligging van het perceel
 2. de grootte van het terrein
 3. de grootte van het gebouw
 4. de bestemming van het pand
 5. het bouwjaar van het gebouw
 6. de bouwtype/stijl

Als het een verhuurd pand is wordt de huurprijs opgenomen en de naam van de huurder aangetekend.

D.Verwerking van de gegevens:

Nadat de ambtenaar op het veld de bovenstaande gegevens heeft vastgelegd, worden deze doorgestuurd naar de afdeling Huurwaardebelasting. Hier worden de gegevens in het geautomatiseerde bestand van de afdeling verwerkt.

Hoofdstuk 3 Rol en taken distriktpersoneel

Conform de Interimwet Fiscale Decentralisatie is de huurwaardebelasting een van de belastingmiddelen die behoren tot de inkomsten van het distrikt en waarvan de inkomsten in het distriktsfonds gestort moet worden.

Aangezien het wettelijk kader voor de autonome implementatie van de belastingen in het distrikt nog niet in orde zijn, zal de heffing en inning van de huurwaardebelasting vooralsnog geschieden door de Inspekteur, respectievelijk de Ontvanger der Direkte Belastingen en zal er ook sprake moeten zijn van een wederzijdse rapportage over de heffing en de inning van de huurwaardebelasting tussen het distrikt en de belastingdienst.

In deze fase van het decentralisatieproces zijn de distrikten wel zover om veldwerkzaamheden, zoals de distributie van aanslagen, registratie van nieuwe objecten en registratie van mutaties in bestaande objecten te verrichten en ook om de financiële administratie van de direct bij haar gestorte huurwaardebelasting te registreren en te verantwoorden.

Voor wat betreft de registraties in het bestand, zullen op basis van informatie van de afdeling huurwaardebelasting objecten gecontroleerd worden en moeten mutaties aangebracht worden. Hiertoe zal er een gedetailleerd excel-bestand worden bijgehouden. De relevante informatie en de format zal door de afdeling huurwaarde ter hand gesteld worden (zie bijlage 2). Voor wat de financiële administratie betreft zal er in het excel-bestand de kolom voor de financiële verantwoording de ontvangsten geregistreerd worden en zal daarnaast ook periodiek aan de Ontvanger gerapporteerd worden hoeveel huurwaardebelasting is ontvangen en op welke perioden die betrekking hebben.

Er is besloten om nu de distrikten te laten meehelpen bij het onderhouden en up-daten van het adressen-bestand. Het distrikt heeft intussen het adressenbestand van de afdeling huurwaardebelasting doorlopen en zijn mutaties doorgegeven.

De andere taken die tezamen met het personeel van de afdeling huurwaarde belasting uitgevoerd worden zijn:

- 1 Het mede helpen beheren en onderhouden van het HW-databestand.
- 2 Het mede helpen bij de registratie van objecten in het distrikt t.b.v. het HW-databestand

De werkzaamheden houden o.a. in:

Opsporingswerkzaamheden.

Het is vaak heel moeilijk om tijdens de algemene registratie periode aan alle informatie te komen die nodig zijn voor het opleggen van correcte aanslagen. De gegevens die vaak ontbreken zijn o.a. gegevens van de eigenaar en de huuropbrengst. Hierdoor raakt het bestand vervuild.

De problemen die op het veld ondervonden worden zijn ondermeer:

- a. Vaak wordt er niemand ter plaatse aangetroffen. Zeker 30- tot 40% van zulke gevallen komt voor. In zulke gevallen wordt er dan een oproepingsbriefje geplaatst voor de eigenaar of huurder van het pand, om contact te maken met de afdeling, om de nodige informatie te verstrekken. Nauwelijks 10% van de opgeroepen reageert. Het probleem is dat er hierop geen sancties zijn.
- b. De huurder kan of wil uit vrees geen gegevens van de eigenaar of de huur verstrekken.
- c. De eigenaar weigert vaak de nodige gegevens te verstrekken.

Indien het niet mogelijk is om ter plaatse aan gegevens van de eigenaar te komen bestaat de mogelijkheid om uit te kijken naar andere alternatieven. Deze zijn o.a.:

- het Hypotheekkantoor
- het Domeinkantoor
- verkavelaars
- het C.B.B. kantoor
- E.B.S.
- O.W. bouwvergunningen

Ter plaatse registreren van nieuwe objecten t.b.v het HW-databestand.

Bij de registratie zijn de navolgende gegevens opgenomen:

- A. De juiste aanduiding van de ligging van het pand opnemen:
 - B. De persoonsgegevens van de huidige eigenaar van het pand opnemen.
 - C. De huidige structuur van het gebouw opnemen:
 - D. Het gebruik (bestemming) van het pand wordt vastgesteld:
 - E. Vaststellen van de tijdstip van in gebruikname van het gebouw.
- 3 Het verstrekken van verkregen informatie t.b.v. het HW-databestand aan de afdeling huurwaardebelasting. De verkregen informatie vastleggen in het registratieformulier en verzenden naar de afdeling huurwaardebelasting.

Bijlage 1: registratieformulier

Registratie-/taxatieformulier huurwaardebelasting

Conform artikel 9 Wet Huurwaardebelasting 1995

Objectno.:
Adres ligging v.h. pand:
Plaats/distrikt: Rayon:

Objectgegevens:

Structuur, v.h. geb.:
code:
Bestemming, v.h. geb.:
code:
Gebruik van het gebouw: eigengebruik / verhuurd
Indien verhuurd:
Huurprijs per maand: SRD / Euro / USD Vanaf: t/m

Huurder: Huurcontract: Ja / Nee

Belastingplichtige:

Naam en voornamen:
Geb. Dat.: I.d.no.: Vastno.:
Adres:

Waardetaxatie voor de vaststelling van de huurwaarde:

(Bij meerdere gebouwen op één perceel, aparte taxatie voor elk gebouw opmaken)

Geb. X X SRD = SRD
..... X X SRD = SRD
..... X X SRD = SRD
Waarde opstal(len) SRD
Grondwaarde X X SRD = SRD
Totale vrije verkoopwaarde van het pand SRD

Aantekening: Gebouw niet aangetroffen / onbekend.
 Gebouw afgebroken/afgebrand dd.:
 Gebouw dubbel opgenomen met objectno.:

Periode waarover de vaststelling van toepassing is: -

Aldus opgemaakt dd.

.....

Invoercontrole:

Ingevoerd

door:

..

Bijlage 2: format excel bestand huurwaarde belasting:

Maandverslag Huurwaarde van de Pilot distrikten

distrikt:naam distrikt
 verslag
 periode:maand... 2005

Ontvangsten		
aanslagjaar	ontvangsten verslag periode	Opgelegde aanslagen verslag periode
2000		
2001		
2002		
2003		
2004		
2005		
Totaal ontvangsten/ aanslagen:		

Kasstroom verantwoording periode:	...maand....	
Saldo tegoed ontvangsten vorige perioden:	xxxxxxxxxx	
Ontvangsten verslag periode:	<u>xxxxxxxxxx</u>	+
Totaal	xxxxxxxxxx	
Overgemaakt op de distriktsrekening:	xxxxxxxxxx	-
Overgemaakt op de Algemene Rekening	<u>xxxxxxxxxx</u>	-
Saldo tegoed verslagperiode bij ODB	xxxxxxxxxx	

Statistieken aanslagen Periode:.....maand....

aanslagjaar	aantal opgelegde aanslagen verslagperiode	aantal gedagtekende aanslagen (verzonden)	aantal geinde aanslagen verslagperiode
2000			
2001			
2002			
2003			
2004			
2005			