

Ontwerpbesluit

Verordening onroerende-zaakbelastingen 2024

De raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van dd mm 2023 (raadsvoorstel nr. x);

gelet op de artikelen 216, 220 tot en met 220h van de Gemeentewet;

overwegende, dat de heffing en invordering van onroerende-zaakbelastingen bij verordening wordt geregeld;

besluit:

Artikel 1 Belastbaar feit en belastingplicht

1. Onder de naam 'onroerende-zaakbelastingen' worden voor binnen de gemeente gelegen onroerende zaken twee directe belastingen geheven:
 - a. gebruikersbelasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar een onroerende zaak die niet in hoofdzaak tot woning dient, al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht, gebruikt;
 - b. eigenarenbelasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar van een onroerende zaak het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.
2. Bij de gebruikersbelasting wordt:
 - a. gebruik door degene aan wie een deel van een onroerende zaak in gebruik is gegeven, aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven;
 - b. het ter beschikking stellen van een onroerende zaak voor volgtijdig gebruik aangemerkt als gebruik door degene die de onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld.
3. Degene die een in het vorige lid bedoelde onroerende zaak in gebruik heeft gegeven of ter beschikking heeft gesteld, is bevoegd de gebruikersbelasting als zodanig te verhalen op degene aan wie die onroerende zaak of een deel daarvan in gebruik is gegeven of ter beschikking is gesteld.
4. Met betrekking tot de eigenarenbelasting wordt als genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht aangemerkt degene die bij het begin van het kalenderjaar als zodanig in de basisregistratie kadaster is vermeld, tenzij blijkt dat hij op dat tijdstip geen genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is.

Artikel 2 Voorwerp van de belasting

1. Het voorwerp van de belasting is een onroerende zaak als bedoeld in hoofdstuk III van de Wet waardering onroerende zaken.
2. Een onroerende zaak dient in hoofdzaak tot woning indien de waarde die op grond van Hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld voor die onroerende zaak in hoofdzaak kan worden toegerekend aan delen van die onroerende zaak die dienen tot woning dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 3 Maatstaf van heffing

1. De heffingsmaatstaf is de op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken voor de onroerende zaak vastgestelde waarde voor het kalenderjaar bedoeld in artikel 1.
2. Indien voor een onroerende zaak geen WOZ-beschikking is gegeven op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken wordt, onverminderd artikel 220c

van de Gemeentewet, de heffingsmaatstaf van die onroerende zaak bepaald met overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens de artikelen 17, 18 en 20, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 4 Vrijstellingen

1. In afwijking van artikel 3 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking gelaten, voor zover dit niet reeds is geschied bij de bepaling van de in dat artikel bedoelde waarde, de waarde van:
 - a. ten behoeve van de land- of bosbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, daaronder mede begrepen de open grond, alsmede de ondergrond van glasopstanden die bedrijfsmatig aangewend wordt voor de kweek of teelt van gewassen, zonder daarbij de ondergrond als voedingsbodem te gebruiken;
 - b. glasopstanden die bedrijfsmatig worden aangewend voor de kweek of teelt van gewassen, voor zover de ondergrond daarvan bestaat uit de in onderdeel a bedoelde grond;
 - c. onroerende zaken die in hoofdzaak zijn bestemd voor de openbare eredienst of voor het houden van openbare bezinningssamenkomsten van levensbeschouwelijke aard, een en ander met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
 - d. één of meer onroerende zaken die deel uitmaken van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 8 van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928, met uitzondering van de daarop voorkomende gebouwde eigendommen;
 - e. natuurterreinen, waaronder mede worden verstaan duinen, heidevelden, zandverstuivingen, moerassen en plassen, die door rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid welke zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend het behoud van natuurschoon ten doel stellen, beheerd worden;
 - f. openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail, een en ander met inbegrip van kunstwerken;
 - g. waterverdedigings- en waterbeheersingswerken die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
 - h. werken die zijn bestemd voor de zuivering van riool- en ander afvalwater en die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
 - i. werktuigen die van een onroerende zaak kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan die werktuigen wordt toegebracht en die niet op zichzelf als gebouwde eigendommen zijn aan te merken;
 - j. straatmeubilair, waaronder begrepen alle zodanige gebouwde eigendommen, niet zijnde gebouwen, welke zijn geplaatst ten gerieve of in het belang van het publiek, ten dienste van het verkeer of ter verfraaiing van de gemeente;
 - k. rioleringswerken, die bestemd zijn om te worden gebruikt voor de publieke dienst en waarvan de gemeente het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht;
 - l. plantsoenen, parken en waterpartijen, die bij de gemeente in beheer zijn of waarvan de gemeente het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
 - m. begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria, tenzij deze bestemd zijn voor de lijkbezorging van dieren.
2. In afwijking van artikel 3 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de gebruikersbelasting buiten aanmerking gelaten de waarde van gedeelten van de

onroerende zaak die in hoofdzaak tot woning dienen dan wel in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 5 Belastingtarieven

1. Het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf. Het percentage bedraagt voor:
 - a. de gebruikersbelasting 0,2782%;
 - b. de eigenarenbelasting:
 - 1°. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,0683%;
 - 2°. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,3904%.
2. Indien de heffingsmaatstaf beneden € 12.000 blijft, wordt geen belasting geheven.

Artikel 6 Wijze van heffing

De belastingen worden bij wege van aanslag geheven.

Artikel 7 Termijnen van betaling

1. In afwijking van artikel 9, eerste lid, van de Invorderingswet 1990 worden de aanslagen voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen, betaald in één termijn welke vervalt 62 dagen na de dagtekening van het aanslagbiljet.
2. In afwijking van artikel 9, eerste lid, van de Invorderingswet 1990 worden de aanslagen voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen, betaald in één termijn welke vervalt 62 dagen na de dagtekening van het aanslagbiljet.
3. In afwijking van het eerste lid geldt, zolang de verschuldigde bedragen door middel van automatische incasso kunnen worden afgeschreven, dat de aanslagen worden betaald in twaalf termijnen. De eerste termijn vervalt 31 dagen na de dagtekening van het aanslagbiljet en elk van de volgende termijnen telkens 31 dagen later.
4. Met betrekking tot een ingevolge artikel 2, tweede lid, onderdeel c, van de Invorderingswet 1990, met een belastingaanslag gelijkgestelde beschikking inzake een bestuurlijke boete is het eerste en tweede lid van overeenkomstige toepassing, voor zover deze gelijktijdig wordt opgelegd met de vaststelling van de aanslag.

Artikel 8 Overgangsbepalingen

De Verordening onroerende-zaakbelastingen 2023 wordt ingetrokken, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op de belastbare feiten die zich voor 1 januari 2024 hebben voorgedaan.

Artikel 9 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2024.
2. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2024.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening onroerende-zaakbelastingen 2024.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van [datum] 2023.

De griffier,

De voorzitter,

I.C.M. Broeders

A. Aboutaleb

Toelichting op de Verordening onroerende-zaakbelastingen 2024

Algemene toelichting

De Verordening onroerende-zaakbelastingen 2024 is gebaseerd op de tekst van de Gemeentewet (artikelen 220-220h). Voor de waardebepaling gelden ook de bepalingen van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ).

De Wet WOZ regelt de bepaling en vaststelling van de waarde van onroerende zaken ten behoeve van de belastingheffing door Rijk, gemeenten en waterschappen, waaronder ook de onroerende-zaakbelastingen. De waardebepaling geschiedt onder verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waarin de onroerende zaak is gelegen. De waarde wordt door de heffingsambtenaar met een voor bezwaar en beroep vatbare beschikking aan de eigenaar en aan de gebruiker (belanghebbenden) bekendgemaakt.

Gemeenten zijn vrij in het vaststellen van de drie tarieven: een eigenarentarief en een gebruikerstarief voor niet-woningen en een eigenarentarief voor woningen

De onroerende-zaakbelasting wordt berekend naar een percentage van de waarde van de onroerende zaak.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Belastbaar feit en belastingplicht

Art. 1, eerste lid eigendom/gebruik; woning/niet-woning

Voor iedere onroerende zaak die binnen de gemeente ligt kan een directe belasting voor het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht worden geheven. De belasting wegens genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht wordt aangeduid als eigenarenbelasting. De belasting wegens het gebruik van een onroerende zaak wordt aangeduid als gebruikersbelasting en wordt alleen geheven ter zake van onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen. De onroerende-zaakbelastingen zijn tijdstipbelastingen. Het begin van het kalenderjaar bepaalt de belastingplicht. Indien het gebruik dan wel het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht in de loop van het jaar aanvangt of eindigt, heeft dat geen invloed op de belastingplicht. De aanslag wordt dan niet tijdsevenredig verminderd.

Gebruikersbelasting

De gebruikersbelasting wordt alleen geheven van degene die (naar de omstandigheden beoordeeld) bij het begin van het kalenderjaar een onroerende zaak die niet in hoofdzaak tot woning dient (niet-woning) al dan niet krachtens eigendom, bezit of beperkt recht of persoonlijk recht gebruikt. De definitie van het begrip woning staat in artikel 2, tweede lid van deze verordening. Het is daarbij niet van belang waarop het gebruik van de niet-woning is gebaseerd.

Het begrip gebruik

Of er sprake is van gebruik wordt beoordeeld naar de feitelijke omstandigheden.

Art. 1, tweede lid, onderdeel a deelgebruik

In artikel 1, tweede lid, van de verordening is een aanvullende bepaling voor de gebruikersbelasting opgenomen (zie ook Artikel 220b, eerste lid, van de Gemeentewet): gebruik door degene aan wie een (onzelfstandig) deel van een onroerende zaak in gebruik is gegeven (gebruiker), wordt aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven (gebruikgever). Art. 1, tweede lid, onderdeel b volgtijdig gebruik

Het ter beschikking stellen van een onroerende zaak voor volgtijdig gebruik wordt aangemerkt als gebruik door degene die de onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld.

Art 1, derde lid

De basisregistratie kadaster geeft in bijna alle gevallen uitsluitel over de vraag wie de genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is. De gemeente heeft een keuzemogelijkheid indien er naast eigendom ook sprake is van een afgeleid recht (bijvoorbeeld recht van vruchtgebruik). De aanwijzing van een belastingplichtige vindt plaats op basis van beleidsregels die door het college van burgemeester en wethouders of de heffingsambtenaar zijn vastgesteld en bekendgemaakt. Als er meer genothebbers zijn die met betrekking tot één onroerende zaak in dezelfde hoedanigheid verkeren (bijvoorbeeld in geval van mede-eigendom twee eigenaren) geldt hetzelfde. De gemeente zal bij de keuze van de belastingplichtige handelen volgens vastgestelde en bekendgemaakte beleidsregels. In de basisregistratie kadaster geeft in een beperkt aantal gevallen niet aan wie de genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is.

Artikel 2 Voorwerp van de belasting

Art. 2, eerste lid

Het voorwerp van de belasting (belastingobject) is een onroerende zaak. Het belastbaar feit (artikel 1) beperkt zich tot de in de gemeente gelegen onroerende zaak.

Art. 2, tweede lid

De voorschriften voor de objectafbakening staan in artikel 16 van de Wet WOZ.

Art. 2, derde lid

Dit lid geeft een definitie van het begrip woning overeenkomstig de bepaling in de Gemeentewet (artikel 220a, lid 2). Een onroerende zaak dient tot woning indien de vastgestelde WOZ-waarde in hoofdzaak kan worden toegerekend aan delen van de onroerende zaak die dienen tot woning dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden. Het 'in hoofdzaak-criterium' wordt uitgelegd als: 70% of meer.

Artikel 3 Maatstaf van heffing

De heffingsmaatstaf is de waarde van de onroerende zaak zoals deze is vastgesteld op basis van de Wet WOZ.

Art. 3, eerste lid heffingsmaatstaf

Waarde in het economische verkeer

Artikel 17 van de Wet WOZ geeft de regels voor de waardering. Uitgangspunt daarbij is de waarde in het economische verkeer. Dat is de waarde die aan de onroerende zaak kan worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak zou kunnen worden overgedragen (overdrachtsfictie) en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen (verkrijgingsfictie). Bij de waardebepaling wordt geen rekening gehouden met eventueel op de onroerende zaak rustende lasten.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

De gecorrigeerde vervangingswaarde wordt bepaald door de vervangingswaarde van de onroerende zaak te verminderen met de afschrijving wegens technische en functionele veroudering. De afschrijving wegens technische veroudering vindt plaats op grond van de verwachte levensduur van het object en de restwaarde die het object aan het einde van die levensduur zal hebben. De afschrijving wegens functionele veroudering brengt de mate tot

uitdrukking waarin nog behoefte bestaat aan de onroerende zaak als gevolg van technische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen.

Wijzigingen na waardepeildatum

De waarde van de onroerende zaak wordt vastgesteld naar de waarde die de zaak heeft op de waardepeildatum en naar de staat waarin de zaak verkeert op het tijdstip van de waardepeildatum. De waardepeildatum ligt één jaar vóór het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld. Met wijzigingen tussen deze waardepeildatum en het begin van het kalenderjaar wordt alleen in bepaalde gevallen rekening gehouden. Deze gevallen zijn:

- a. een onroerende zaak gaat op in een andere onroerende zaak dan wel in meer onroerende zaken;
- b. een onroerende zaak wijzigt als gevolg van hetzij bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, hetzij verandering van bestemming;
- c. een onroerende zaak ondergaat als gevolg van een andere, specifiek voor de onroerende zaak geldende, omstandigheid een waardeverandering.

Art. 3, tweede lid vangnet bij ontbreken WOZ-beschikking

Het tweede lid is een zogenaamde 'vangnet-bepaling' en voorziet erin dat indien voor een onroerende zaak onverhoopt geen WOZ-beschikking is vastgesteld, toch een aanslag kan worden opgelegd.

Artikel 4 Vrijstellingen

De verplichte vrijstellingen zijn opgenomen in artikel 220d van de Gemeentewet. Op grond van jurisprudentie heeft de wetgever bij de Wet materiële belastingbepalingen de opzet van de vrijstellingen gewijzigd. Een object als zodanig wordt niet vrijgesteld maar de waarde van (een gedeelte) van een object wordt buiten aanmerking gelaten. De waarde van de volgende objecten (of objectonderdelen) wordt met betrekking tot de onder het eerste lid, onderdelen a tot en met i bij het vaststellen van de WOZ-beschikking verplicht vrijgesteld. De vrijstellingen die zijn opgenomen onder het eerste lid, onderdelen j tot en met m zijn facultatieve vrijstellingen.

Art. 4, eerste lid, onderdeel a (cultuurgrond)

De voor land- of bosbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond is vrijgesteld (artikel 220d, eerste lid, onderdeel a, van de Gemeentewet): 'cultuurgrondvrijstelling'.

Art. 4, Eerste lid, onderdeel b (glasopstanden)

De glasopstanden waarvan de ondergrond bestaat uit vrijgestelde cultuurgrond zijn vrijgesteld (artikel 220d, eerste lid, onderdeel b, van de Gemeentewet). Het gaat hier om de 'kassenvrijstelling'.

Art. 4, eerste lid, onderdeel c (openbare eredienst en andere bezinningsbijeenkomsten)

De zogenaamde kerkenvrijstelling is opgenomen onder artikel 220d, eerste lid, onderdeel c, van de Gemeentewet. Dit betreft onroerende zaken die in hoofdzaak (70%) bestemd zijn voor de openbare eredienst of onroerende zaken die in hoofdzaak bestemd zijn voor bezinningsbijeenkomsten van levensbeschouwelijke aard.

Art. 4, eerste lid, onderdeel d (Natuurschoonwet-landgoederen)

De onroerende zaak die deel uitmaakt van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 (Stb. 1989, 252) aangewezen landgoed is vrijgesteld met uitzondering van de daarop voorkomende gebouwde eigendommen (artikel 220d, eerste lid, onderdeel d Gemeentewet). De vrijstelling beperkt zich dus tot ongebouwde gedeelten (bijvoorbeeld het erf).

Art. 4, eerste lid, onderdeel e (natuurterreinen)

Bij natuurterreinen gaat het om gronden die in beheer zijn bij een rechtspersoon die als doel het behoud van natuurschoon heeft. De werkzaamheden van de rechtspersoon moeten voor 90% of meer (nagenoeg uitsluitend) gericht zijn op het behoud van het natuurschoon. Het gaat meestal om gronden die niet of nauwelijks in cultuur zijn gebracht (artikel 220d, eerste lid, onderdeel e, van de Gemeentewet).

Art. 4, eerste lid, onderdeel f (openbare land- en waterwegen)

De vrijstelling van openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail staat in artikel 220d, eerste lid, onderdeel f, van de Gemeentewet. Voor het begrip 'openbare (land)weg' in de zin van de vrijstelling wordt aansluiting gezocht bij de Wegenwet. Tot de wegen behoren ook voetpaden, rijwielpaden, molenwegen en kerkwegen en bruggen (artikel 2 van de Wegenwet).

Onder banen voor openbaar vervoer per rail worden verstaan:

de spoorbanen zelf en de bestanddelen daarvan in de zin van artikel 3:4 van het BW alsmede al hetgeen nodig is om die banen te kunnen laten functioneren.

Art. 4 eerste lid, onderdeel g (waterverdedigings- en waterbeheersingswerken)

De vrijstelling voor waterverdedigings- en waterbeheersingswerken is opgenomen onder artikel 220d, eerste lid, onderdeel g, van de Gemeentewet. De vrijstelling is beperkt tot de kernzone van het waterverdedigingswerk, dat is de dijk.

Art. 4, eerste lid, onderdeel h (rioolwaterzuiveringsinstallatie)

De vrijstelling voor rioolwaterzuiveringsinstallaties is opgenomen onder artikel 220d, eerste lid, onderdeel h, van de Gemeentewet.

Art. 4, eerste lid, onderdeel i (werktuigenvrijstelling)

De vrijstelling van werktuigen staat in artikel 220d, eerste lid, onderdeel j, van de Gemeentewet.

De werktuigenvrijstelling is van toepassing op:

- onroerende werktuigen,
- die verwijderd kunnen worden met behoud van hun waarde als zodanig,
- en niet op zichzelf gezien als gebouwde eigendommen zijn aan te merken.

Naast de wettelijke vrijstelling zijn er ook nog enige facultatieve vrijstellingen. Dit betreft straatmeubilair (o.a. op lichtmasten, verkeersinstallaties, standbeelden, monumenten, fontein, banken,abri's, hekken en palen), rioleringswerken, plantsoenen, parken en waterpartijen en begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria. Deze zijn opgenomen in art. 4 eerste lid, onderdelen j tot en met m.

Art. 4, tweede lid (woondelenvrijstelling gebruikersaanslag)

Als de waarde van de woondelen van een onroerende zaak minder dan 70% uitmaakt van de totale waarde van die onroerende zaak, is sprake van een niet-woning voor de OZB. De onroerende zaken die als niet-woning worden aangemerkt omdat het percentage woondelen onder de 70% blijft, worden dan naar het tarief voor niet-woningen aangeslagen. Bij die onroerende zaken, zoals boerderijen en verpleeg- en verzorgingstehuizen, wordt het woongedeelte vrijgesteld voor de gebruikersbelasting niet-woningen. Dit geldt ook voor gedeelten van de niet-woning die dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 5 Belastingtarieven

De gemeente hanteert drie tarieven: een eigenarentarief en een gebruikerstarief voor niet-woningen en een eigenarentarief voor woningen.

Art. 5, eerste lid (tarief is percentage heffingsmaatstaf)

De tarieven worden berekend naar een percentage van de waarde van de onroerende zaak. Voor elke afzonderlijke belasting is een apart percentage vastgesteld dat volgens artikel 220f van de Gemeentewet wel gelijkelijk moet zijn.

Art. 5, tweede lid (efficiencydrempel)

Uit efficiencyoverwegingen wordt geen belasting geheven van onroerende zaken waarvan de heffingsmaatstaf blijft beneden een bepaald bedrag. Dit bedrag mag maximaal € 12.000 zijn. De mogelijkheid hiertoe berust op artikel 220h, eerste lid, van de Gemeentewet.