Verordening op de heffing en de invordering van onroerende-zaakbelastingen gemeente Nijmegen 2026

De raad van de gemeente Nijmegen, bijeen in zijn openbare vergadering van dd-mm-jjjj;

Gelezen het voorstel van:
burgemeester en wethouders van 21 oktober 2025;

Gelet op:
artikelen 220 tot en met 220f en 220h van de Gemeentewet;

Besluit:
vast te stellen de navolgende verordening:
Verordening op de heffing en de invordering van onroerende-zaakbelastingen gemeente Nijmegen 2026 (Verordening onroerende-zaakbelastingen 2026).

Artikel 1 Belastbaar feit en belastingplicht

1. Onder de naam "onroerende-zaakbelastingen" wordt voor binnen de gemeente gelegen onroerende zaken een directe belasting geheven van degene die bij het begin van het kalenderjaar van een onroerende zaak het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.
2. Als genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht wordt 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 Belastingobject

1. Als onroerende zaak wordt aangemerkt de onroerende zaak, 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. Als voor een onroerende zaak geen waarde is vastgesteld op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken wordt de heffingsmaatstaf van die onroerende zaak bepaald met overeenkomstige toepassing van 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 in zoverre van artikel 3 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking gelaten, voor zover dit niet al is gebeurd 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. onroerende zaken voor zover die bestemd zijn te worden gebruikt voor de publieke dienst van de gemeente, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die bestemd zijn te worden gebruikt voor het geven van onderwijs;

k. straatmeubilair, waaronder begrepen alle zodanige gebouwde eigendommen -niet zijnde gebouwen- welke zijn geplaatst voor het belang van het publiek, ten dienste van het verkeer of ter verfraaiing van de gemeente, zoals lichtmasten, verkeersinstallaties, standbeelden, monumenten, fonteinen, banken, abri's, hekken en palen;

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 de delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;

m. begraafplaatsen en urnentuinen, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning of kantoorruimte.

2. De vrijstelling voor de in onderdeel j van het eerste lid bedoelde onroerende zaken geldt niet voor zover de gemeente van die zaken niet het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.

Artikel 5 Belastingtarieven

1. Het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf. Het percentage bedraagt:

I. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen x,xxxx%.

II. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen x,xxxx%.

2. Indien het totaal van de aanslag(en) onroerendezaakbelastingen of andere heffingen verenigd op één aanslagbiljet minder dan € 15,- bedraagt, wordt geen aanslag opgelegd;

3. Een vermindering leidt niet tot een teruggaaf als er sprake is van een belastingbedrag van € 5,- of minder.

Artikel 6 Wijze van heffing

De belasting wordt bij wege van aanslag geheven.

Artikel 7 Kwijtschelding

Voor deze belasting wordt geen kwijtschelding verleend.

Artikel 8 Termijnen van betaling

1. In afwijking van artikel 9, eerste lid, van de Invorderingswet 1990 moeten de aanslagen worden betaald, uiterlijk op de laatste dag van de tweede maand volgend op de maand die in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid geldt, voor aanslagen van € 100,- of meer, zolang de verschuldigde bedragen door middel van automatische incasso van de betaalrekening van de belastingplichtige kunnen worden afgeschreven, dat de aanslagen moeten worden betaald in tien gelijke maandelijkse termijnen waarvan de eerste termijn vervalt op de 26e dag van de maand volgende op de maand die in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld en elk van de volgende termijnen telkens op de 26e dag van de volgende maand.
3. De Algemene termijnenwet is niet van toepassing op de in de voorgaande leden gestelde termijnen.

Artikel 9 Overgangsrecht

De 'Verordening Onroerendezaakbelastingen 2025' zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 18 december 2024 en gepubliceerd onder nr. Gmb-2024-541050, wordt ingetrokken met ingang van de in het tweede lid van artikel 10 genoemde datum, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op de belastbare feiten die zich voor die datum hebben voorgedaan.

Artikel 10 Inwerkingtreding en ingang van de heffing

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2026.
2. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2026.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening onroerende-zaakbelastingen 2026'.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van dd-mm-jjjj.

De raadsgriffier,

drs. S.J. Ruta

De voorzitter,

drs. H.M.F. Bruls

Toelichting verordening orroerende-zaakbelastingen

A. ALGEMENE TOELICHTING

1 Wettelijke basis

De Verordening onroerende-zaakbelastingen is gebaseerd op de artikelen 220 tot en met 220h van de Gemeentewet. Voor de waardebepaling gelden ook de bepalingen van de Wet waardering onroerende zaken.

2 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 onroerendezaakbelastingen. De waarde wordt met een voor bezwaar vatbare beschikking aan de eigenaar en aan belanghebbenden bekendgemaakt. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld. Voor woningen is de waarde openbaar (www.wozwaardeloket.nl). De waardepeildatum ligt één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde geldt.

2.1. Objectafbakening

In artikel 16 van de Wet WOZ worden de voorschriften gegeven voor de objectafbakening. De Wet WOZ merkt als onroerende zaak aan:

a een gebouwd eigendom;

b een ongebouwd eigendom;

c een zelfstandig gedeelte van een gebouwd eigendom of ongebouwd eigendom;

d een samenstel van een gebouwd eigendom, een ongebouwd eigendom of een zelfstandig deel daarvan.

e het binnen de gemeente gelegen deel van een gebouwd eigendom, een ongebouwd eigendom, een zelfstandig deel of samenstel.

Gedeelten

Een gedeelte van een gebouwd of ongebouwd eigendom dat blijkens zijn indeling is bestemd om als een afzonderlijk geheel te worden gebruikt vormt in beginsel een afzonderlijk belastingobject. Het gaat daarbij om gedeelten die elk nog als zelfstandige en onafhankelijke eenheid kunnen worden gebruikt (bijv. de woning in een flatgebouw).

Samenstel (complex)

Kenmerkend voor dergelijke samenstellen is dat de daartoe behorende eigendommen naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar behoren en door een en dezelfde (rechts)persoon worden gebruikt. Er zijn drie voorwaarden. Ten eerste moet het gaan om objecten van één en dezelfde eigenaar. Vervolgens moeten de objecten naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar behoren. Daarbij kan bijvoorbeeld de afstand tussen de objecten een rol spelen. Vaak zal het ene object een hulpfunctie vervullen voor het andere (bijvoorbeeld een garage die naast een woning staat). De laatste voorwaarde is dat de objecten in gebruik zijn bij dezelfde persoon. Wanneer bijv. de bij een woonhuis behorende garage wordt gebruikt door een ander dan de bewoner van het huis, dan zijn woonhuis en garage niet één, maar twee belastingobjecten.

Voor recreatieterreinen geldt dat alle grond en opstallen die naar omstandigheden beoordeeld één terrein vormen als één WOZ-object kunnen worden afgebakend en getaxeerd. Voorwaarde is een bestemming voor en exploitatie als verblijfsrecreatie.

Eigendomsgrens is grens van het object

Alleen als van de samenstellende delen van een onroerende zaak de genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht dezelfde is, is sprake van één belastingobject. Dit betekent dat de eigendomsgrens de uiterste grens van het object vormt.

2.2. Waardering

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 en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.

Voor woningen en rijksmonumenten is de waarde in het economische verkeer altijd van toepassing. Voor niet-woningen wordt de zgn. gecorrigeerde vervangingswaarde genomen als deze hoger is dan de waarde in het economische verkeer.

Wijzigingen na waarde peildatum

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. Met wijzigingen tussen deze waarde peildatum en het begin van het kalenderjaar wordt alleen onder bepaalde voorwaarden rekening gehouden. Deze voorwaarden 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, bijzondere omstandigheid een waardeverandering.

Wijzigingen onder a betreffen de objectafbakening. Onder b gaat het om wijzigingen van het object zelf. De wijzigingen onder c betreffen wijzigingen aan het object zelf, maar ook omgevingsfactoren. De waardeverandering wordt meegenomen vanaf het begin van het kalenderjaar wanneer de bedoelde feiten of omstandigheden geheel of gedeeltelijk hun beslag hebben gekregen.

Objecten in aanbouw

Objecten die op 1 januari van enig belastingjaar (nog) in aanbouw zijn, worden op basis van de vervangingswaarde gewaardeerd. Deze vervangingswaarde wordt gedefinieerd als de grondwaarde plus de geobjectiveerde stichtingskosten. Deze stichtingskosten worden gecorrigeerd met een percentage, dat afhankelijk is van de voortgang van de bouw. Bij een object in aanbouw dat voor de helft gereed is, bedraagt dit percentage bijvoorbeeld 50%.

B ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 Belastbaar feit en belastingplicht

Eerste lid

De onroerende-zaakbelasting is een tijdstipbelasting. Het begin van het kalenderjaar bepaalt de belastingplicht. Indien 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.

Tweede lid

De vaststelling van de genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, geschiedt in het algemeen op grond van de basisregistratie kadaster. Ook appartementsrechten, recht van opstal, erfpachtrechten, recht van vruchtgebruik, recht van beklemming, recht van gebruik en bewoning of een beperkt recht in de zin van artikel 5, derde lid, onderdeel b van de Belemmeringenwet privaatrecht kan leiden tot deze belastingplicht.

De gemeente heeft ten aanzien van de belastingplichtige 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 de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels.

Artikel 2 Belastingobject

De voorschriften voor de objectafbakening staan in artikel 16 van de Wet WOZ. Daarom wordt voor de afbakening van het belastingobject, de onroerende zaak, in de tekst van de verordening verwezen naar hoofdstuk III van de Wet WOZ.

Artikel 3 Maatstaf van heffing

Niet alleen voltooide bouwwerken, maar ook de waarde van in aanbouw zijnde onroerende zaken moet op grond van de Wet WOZ worden bepaald en in de heffing worden betrokken.

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

Artikel 4 Vrijstellingen

De verplichte vrijstellingen zijn opgenomen in artikel 220d van de Gemeentewet. Op grond van de wettekst wordt niet een object als zodanig vrijgesteld, maar wordt de waarde van (een gedeelte) van een object buiten aanmerking gelaten. Dit maakt het mogelijk dat een onroerende zaak gedeeltelijk wordt belast en gedeeltelijk wordt vrijgesteld.

Artikel 5 Belastingtarieven

Eerste lid

Ingevolge artikel 220f van de Gemeentewet moet het tarief worden gesteld op een percentage van de heffingsmaatstaf.

Tweede lid

Uit het oogpunt van kostenbesparing is bepaald dat, indien het totaalbedrag van de aanslagen verenigd op een aanslagbiljet minder bedraagt dan € 10,00 (het wettelijk maximum conform artikel 220 h van de Gemeentewet), deze aanslagen niet worden opgelegd.

Derde lid

In lid 3 is bepaald dat ook de teruggaaf naar aanleiding van een vermindering van een aanslag beperkt is in die zin dat onder de € 5,00 geen teruggaaf plaats heeft.

Artikel 6 Wijze van heffing

Ingevolge artikel 233 van de Gemeentewet kunnen gemeentelijke belastingen worden geheven bij wege van aanslag, bij wege van voldoening op aangifte of op andere wijze. In deze verordening is gekozen voor de heffing bij wege van aanslag.

Artikel 7 Kwijtschelding

Er is voor gekozen om met ingang van kalenderjaar 2019 geen kwijtschelding meer te verlenen voor onroerende-zaakbelastingen.

Artikel 8 Termijnen van betaling

In dit artikel is een afwijking van de wettelijke betaaltermijn opgenomen.

Artikel 9 Overgangsrecht

Artikel 9 regelt dat de oude verordening wordt ingetrokken met ingang van de datum van ingang van de heffing. De oude verordening blijft van toepassing op belastbare feiten die zich voor die datum hebben voorgedaan. Voor die belastbare feiten blijft heffing dus mogelijk op basis van de oude verordening, ook al is die verordening ingetrokken.

Artikel 10

Ingevolge artikel 139 van de Gemeentewet moet de gemeente het besluit tot het vaststellen, wijzigen of intrekken van belastingverordeningen bekendmaken. Bekendmaking geschiedt door middel van publicatie in het Gemeenteblad. Het Gemeenteblad moet elektronisch worden uitgegeven. Dit gebeurt op www.overheid.nl. De dag van bekendmaking is overigens de dag van publicatie op www.overheid.nl. Dit is de datum waarop de tekst van de verordening daadwerkelijk beschikbaar is voor de burger. De datum van inwerkingtreding van de heffing is vastgelegd in het tweede lid van artikel 10.

Artikel 11

In artikel 11 is in de citeertitel een jaartal genoemd