

## Verordening onroerende-zaakbelastingen 2023

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 september 2022 (raadsvoorstel nr. 22bb006167/22bb006168/22bo5562);

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

### 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. een belasting 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, verder te noemen: gebruikersbelasting;
  - b. een belasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar van een onroerende zaak het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, verder te noemen: eigenarenbelasting.
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; degene die het deel in gebruik heeft gegeven is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op degene aan wie dat deel in gebruik is 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; degene die de onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op degene aan wie die zaak ter beschikking is gesteld.
3. 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 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. Indien met betrekking tot 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 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, zoals lichtmasten, verkeersinstallaties, standbeelden, monumenten, fontein, banken,abri's, hekken en palen;
  - k. rioleringswerken, die bestemd zijn om te worden gebruikt voor de publieke dienst;
  - 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, met uitzondering van begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria die zijn bestemd voor de lijkbezorging van dieren.
2. De vrijstelling, genoemd in het eerste lid, onderdeel k, geldt niet voor zover de gemeente van deze zaken niet het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.
  3. 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 0,2623%;
  - b. de eigenarenbelasting:
    - 1°. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,0652%;
    - 2°. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,3682%.
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 betalingsincasso kunnen worden afgeschreven, dat de aanslagen worden betaald in tien 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 2022 wordt ingetrokken, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op de belastbare feiten die zich voor 1 januari 2023 hebben voorgedaan.

### **Artikel 9 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2023.

### **Artikel 10 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening onroerende-zaakbelastingen 2023.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 november 2022.*

*De griffier,  
I.C.M. Broeders*

*De voorzitter,  
A. Aboutaleb*

## **Toelichting op de Verordening onroerende-zaakbelastingen 2023**

De verordening onroerende-zaakbelastingen 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). In de verordening is gekozen voor een duidelijke scheiding tussen verantwoordelijkheden op waarderingsgebied (geregeld in de Wet WOZ) en op heffingsgebied. Overeenkomstig de Gemeentewet is daarom gekozen voor verwijzing naar de bepalingen in de Wet WOZ en is de tekst van de desbetreffende bepalingen niet overgenomen in de verordening.

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. Vanaf 2007 wordt de waarde jaarlijks vastgesteld.

Gemeenten zijn vrij in het vaststellen van de drie tarieven: een eigenarentarief en een gebruikerstarief voor niet-woningen en een eigenarentarief voor woningen. Daarbij gelden geen absolute of relatieve limieten. In 2019 werd de macronorm voor de laatste keer toegepast. Dit is een norm voor de totale opbrengsten OZB in Nederland. De macronorm is vervangen door een benchmark van de woonlasten, uitgevoerd door het COELO. De benchmark is een vergelijking van de tarieven/belastingbedragen die een gemiddeld meerpersoonshuishouden betaalt aan OZB, rioolheffing en afvalstoffenheffing per jaar. Ook wordt een grafiek opgenomen met de mutatie van het totaal van deze lasten t.o.v. het voorgaande jaar. De vergelijking wordt gemaakt met gemeenten per provincie, waarbij een lijn van het provinciegemiddelde en het landelijke gemiddelde is opgenomen. De benchmark is in 2020 voor het eerst in de COELO-atlas opgenomen.

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