

Verordening onroerende zaakbelastingen 2024

De raad van de gemeente Oost Gelre;

gezien het voorstel van het college van de gemeente Oost Gelre van 14 november 2023;

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

BESLUIT:

Vast te stellen de **Verordening onroerende zaakbelastingen 2024**

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 (verder: de gebruiker), aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven (verder: de gebruikgever); de gebruikgever is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op de gebruiker;
 - b. het ter beschikking stellen van een onroerende zaak voor volgtijdig gebruik aangemerkt als gebruik door degene die die 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. Voor de eigenarenbelasting wordt als genothebende 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 genothebende 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. voor 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 delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
 - m. begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria en de daaraan gelieeerde berging en of opslag, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning en de daaraan dienstbare grond.
2. De vrijstelling voor de in onderdeel j van het eerste lid bedoelde onroerende zaken voor de eigenarenbelasting geldt niet voor zover de gemeente van die zaken niet het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.
 3. In afwijking in zoverre 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 0,147%;
 - b. de eigenarenbelasting
 1. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,120%;
 2. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,182%.
2. Het bedrag van de belasting wordt per belastingaanslag naar beneden afgerond op gehele euro's.
3. Voor belastingbedragen tot € 10,00 vindt geen invordering plaats. Voor de toepassing van de vorige volzin wordt het totaal van op één aanslagbiljet verenigde verschuldigde bedragen onroerende zaakbelastingen of andere heffingen aangemerkt als één belastingbedrag.

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 moeten de aanslagen worden betaald in twee gelijke termijnen waarvan de eerste termijn vervalt op de laatste dag van de

- maand volgend op de maand die in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld en de tweede een maand later.
2. In afwijking in zoverre van het eerste lid geldt, in geval het totaalbedrag van de op één aanslagbiljet verenigde aanslagen, meer is dan € 20,00 en zolang de verschuldigde bedragen door middel van automatische betalingsincasso kunnen worden afgeschreven, dat de aanslagen moeten worden betaald in acht gelijke termijnen. De eerste termijn vervalt op de laatste dag van de maand volgend op de maand die in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld en elk van de volgende termijnen telkens een maand later.
 3. De Algemene Termijnenwet is niet van toepassing op de in voorgaande leden gestelde termijnen.

Artikel 8 Overgangsrecht

De Verordening onroerende zaakbelastingen 2023 van 20 december 2022, wordt ingetrokken met ingang van de in artikel 9, tweede lid, genoemde datum van ingang van de heffing, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op de belastbare feiten die zich voor die datum 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”

Vastgesteld in de openbare vergadering van 19 december 2023,

*de raadsgriffier
M. van Bergen*

*de voorzitter,
A.H. Bronsvoot*

Bijlage MEMO

Datum : 7 november 2023

Van : College van Burgemeester en Wethouders

Aan : Leden van de raad

Onderwerp : Ontwikkeling O.Z.B. tarieven 2024

Hierbij de toelichting op de ontwikkeling van de O.Z.B. zoals vorig jaar bij de behandeling van de belastingverordeningen in de raadsvergadering is toegezegd.

In de ontwikkeling van de O.Z.B. tarieven is rekening gehouden met de hogere werkelijke opbrengsten voor 2023 onder meer veroorzaakt dat de waarde van nieuw en verbouw hoger zijn dan geraamd, doordat de toekenning van verminderingen als gevolg van bezwaren opvallend laag is ten opzichte van het aantal bezwaarschriften welke zijn ingediend en het effect dat een tweetal gebouwen van Careaz niet meer als niet woning zijn aangeslagen maar als woning. Dit leidt tot meer opbrengst bij woningen maar een ruimere daling bij de niet woningen.

In de overzichten is dan ook rekening gehouden voor 2023 met de werkelijke opbrengsten.

In dit overzicht vindt u de berekening van de O.Z.B. tarieven voor 2023 en 2024 op basis van de totale WOZ-waarden en de ozb opbrengst per categorie.

OZB niet-woningen	WOZ waarde 2023	1%	tarief	WOZ waarde 2024	1%	tarief
prognosewaarde Eigenaren	€ 808.000.000	8.080.000		€ 791.840.000	7.918.400	
opbrengst	€ 1.413.134		0,175	€ 1.441.397		0,182
prognosewaarde Gebruikers	€ 693.000.000	6.930.000		€ 679.140.000	6.791.400	
opbrengst	€ 976.736		0,141	€ 996.271		0,147
OZB woningen						
prognosewaarde Eigenaren	€ 3.696.000.000	36.960.000		€ 3.958.000.000	39.580.000	
opbrengst	€ 4.618.446		0,125	€ 4.769.091		0,120

In het onderstaande overzicht geven wij u de ontwikkeling van de verhouding tussen het ozb-tarief woningen en niet-woningen weer voor de begroting 2023 en begroting 2024.

Ontwikkeling verhouding woning versus niet woning		
	tarief	tarief
	2023	2024
Niet woning eigenaarsgedeelte	0,187	0,182
Niet woning gebruikersgedeelte	0,156	0,147
Woningen	0,123	0,120
Verhouding niet woning versus woning	2,79	2,73

Op basis van de ontwikkelingen in 2023 ligt de werkelijke verhouding voor 2023 lager te weten op 2,53.

Het volgende overzicht geeft de ontwikkeling van de O.Z.B. tarieven 2024 ten opzichte van de O.Z.B. tarieven 2022 weer voor woningen en niet woningen.

Ontwikkeling Onroerende Zaak Belastingen: woning							
	WOZ-waarde	O.Z.B. tarief	O.Z.B. bedrag	Gemid. waarde	WOZ-waarde	O.Z.B. tarief	O.Z.B. bedrag
	2023	2023	2023	stijging 2024	2024	2024	2024
Woning eigenaar							
Woning A	€ 400.000	0,125%	€ 500	6%	€ 424.000	0,120%	€ 509
Woning B	€ 225.000	0,125%	€ 281	6%	€ 238.500	0,120%	€ 286
Omrekening naar % verhoging O.Z.B.							
	O.Z.B. 2023	O.Z.B. 2024	Stijging in €	Stijging in %			
Woning A	€ 500	€ 509	€ 9	2%			
Woning B	€ 281	€ 286	€ 5	2%			

Ontwikkeling Onroerende Zaak Belastingen: niet woning							
	WOZ-waarde	O.Z.B. tarief	O.Z.B. bedrag	Gemid. waarde	WOZ-waarde	O.Z.B. tarief	O.Z.B. bedrag
	2023	2023	2023	stijging 2024	2024	2024	2024
Bedrijfspand en Agrarisch pand							
Eigenaar	€ 500.000	0,175%	€ 875	-2%	€ 490.000	0,182%	€ 892
Gebruiker	€ 500.000	0,141%	€ 705	-2%	€ 490.000	0,147%	€ 720
Omrekening naar % verhoging O.Z.B.							
	O.Z.B. 2023	O.Z.B. 2024	Stijging in €	Stijging in %			
Bedrijfspand en Agrarisch pand							
Eigenaar	€ 875	€ 892	€ 17	2%			
Gebruiker	€ 705	€ 720	€ 15	2%			

Uitgangspunt is dat het gemeenten niet is toegestaan om waardeinstijgingen van woningen en niet woningen te gebruiken als extra inkomstenverhoging. Dan zou sprake zijn van een verkapte verhoging van de O.Z.B.

Met andere woorden als de waarde stijgt en er geen O.Z.B. verhoging is dan daalt het heffingspercentage. Echter zijn er meer omstandigheden die van invloed zijn op de totale waardeontwikkeling en het heffingspercentage. Bijvoorbeeld leegstand of vermeerdering of vermindering van woningen of niet woningen en doordat dan het heffingspercentage achteraf gezien te laag of te hoog is gebleken. Een andere mogelijkheid is door wijzigingen in wet- en regelgeving.