

Verordening op de heffing en invordering van belastingen op Roerende woon- en bedrijfsruimten 2025

De gemeenteraad van Zaanstad,

gelet op Gemeentewet, artikel 221

besluit vast te stellen de 'Verordening op de heffing en invordering van belastingen op Roerende woon- en bedrijfsruimten 2025'.

Artikel 1 Definities

Ruimte:	een roerende woon- of bedrijfsruimte, welke duurzaam aan een plaats gebonden is en dient tot permanente bewoning of permanent gebruik;
Woonruimte:	een ruimte waarvan de vastgestelde waarde in hoofdzaak kan worden toegerekend aan delen van de ruimte die dienen tot woning dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden;
Bedrijfsruimte:	een ruimte die niet kan worden aangemerkt als woonruimte.

Artikel 2 Belastbaar feit en belastingplicht

- Onder de naam 'belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten' worden ter zake van binnen de gemeente gelegen ruimten twee directe belastingen geheven:
 - een belasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar een bedrijfsruimte al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht gebruikt, verder te noemen: gebruikersbelasting;
 - een belasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar van een ruimte het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, verder te noemen: eigenarenbelasting.
- Bij de gebruikersbelasting wordt:
 - gebruik door degene aan wie een deel van een bedrijfsruimte in gebruik is gegeven aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven;
 - het ter beschikking stellen van een bedrijfsruimte voor volgtijdig gebruik aangemerkt als gebruik door degene die die ruimte ter beschikking heeft gesteld.
- Degene die een in het vorige lid, onder a bedoeld deel of een onder b bedoelde bedrijfsruimte ter beschikking heeft gesteld, is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op degene aan wie die ruimte of deel daarvan is gegeven of ter beschikking is gesteld.

Artikel 3 Voorwerp van de belasting

- Voorwerp van de belasting is een woon- of bedrijfsruimte.
- Als een ruimte wordt aangemerkt:
 - een binnen de gemeente gelegen ruimte;
 - een gedeelte van een in het eerste lid bedoelde ruimte dat blijkens zijn indeling is bestemd om als een afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - een samenstel van twee of meer onder het eerste lid bedoelde ruimten of in het tweede lid bedoelde gedeelten daarvan die bij dezelfde persoon in gebruik zijn en die, naar de omstandigheden beoordeeld, bij elkaar behoren;
 - het binnen de gemeente gelegen deel van een in het eerste lid bedoelde ruimte, van een in het tweede lid bedoelde gedeelte daarvan of van een in het derde lid bedoeld samenstel.

Artikel 4 Maatstaf van heffing

1. De heffingsmaatstaf is de waarde die aan de ruimte dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de ruimte in de staat waarin deze zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.
2. In afwijking in zoverre van het eerste lid wordt de waarde van een bedrijfsruimte, met uitzondering van ruimten die zijn ingeschreven in het rijksmonumentenregister, bedoeld in artikel 3.3 van de Erfgoedwet, bepaald op de vervangingswaarde indien dit leidt tot een hogere waarde dan die ingevolge het eerste lid. Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt rekening gehouden met:
 - a. de aard en de bestemming van de ruimte;
 - b. de sedert de stichting van de ruimte opgetreden technische en functionele veroudering waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.
3. In afwijking in zoverre van het eerste lid wordt de waarde van een ruimte in aanbouw bepaald op de vervangingswaarde, bedoeld in het tweede lid. Onder een ruimte in aanbouw wordt verstaan een roerende zaak of gedeelte daarvan waarvoor een bouwvergunning in de zin van de Woningwet is afgegeven en dat door bouw nog niet geschikt is voor gebruik overeenkomstig de beoogde bestemming.
4. In afwijking in zoverre van het eerste lid wordt de waarde van een woonruimte, die deel uitmaakt van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan de in artikel 220d, eerste lid, onderdeel d, van de Gemeentewet bedoelde voorwaarden, bepaald met inachtneming van een vooronderstelde verplichting om het landgoed gedurende een tijdvak van 25 jaren als zodanig in stand te houden en geen opgaand hout te vellen anders dan volgens de regels van normaal bosbeheer noodzakelijk of gebruikelijk is. Ruimten die dienstbaar zijn aan de woonruimte worden geacht deel uit te maken van die woonruimte.
5. Met betrekking tot een ruimte als bedoeld in artikel 3, aanhef en onderdeel d, wordt de waarde gesteld op een evenredig deel van de waarde die dient te worden toegekend aan de gehele ruimte.

Artikel 5 Vrijstellingen

1. In afwijking in zoverre van artikel 4 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking gelaten, de waarde van:
 - a. glasopstanden die bedrijfsmatig worden aangewend voor de kweek of teelt van gewassen, voor zover de ondergrond daarvan bestaat uit cultuurgrond die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd ten behoeve van de land- of bosbouw. Onder cultuurgrond wordt 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. ruimten 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 ruimten die dienen als woning;
 - c. ruimten ten behoeve van waterverdedigings- en waterbeheersingswerken die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, een en ander met uitzondering van delen van zodanige ruimten die dienen als woning;
 - d. ruimten die zijn bestemd voor de zuivering van riool- en ander afvalwater en die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, een en ander met uitzondering van delen van zodanige ruimten die dienen als woning;
 - e. werktuigen die van een ruimte kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan die werktuigen wordt toegebracht en die niet op zichzelf als ruimten zijn aan te merken.
 - f. bedrijfsruimten voor zover die bestemd zijn te worden gebruikt voor de publieke dienst van de gemeente, met uitzondering van delen van zodanige bedrijfsruimten die bestemd zijn te worden gebruikt voor het geven van onderwijs;
 - g. ruimten voor zover die bestemd zijn te worden gebruikt ten behoeve van begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria, een en ander met uitzondering van delen van zodanige ruimten die dienen als woning.
2. De vrijstelling met betrekking tot de in het eerste lid onder f bedoelde bedrijfsruimte, geldt niet voor de eigenarenbelasting voor zover de gemeente van die ruimten niet het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.
3. In afwijking in zoverre van artikel 4 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de gebruikersbelasting buiten aanmerking gelaten de waarde van gedeelten van de bedrijfsruimte die in hoofdzaak tot woning dienen dan wel in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 6 Waardepeildatum

1. De heffingsmaatstaf wordt bepaald naar de waarde die de ruimte op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de ruimte op die datum verkeert.
2. De waardepeildatum ligt één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt bepaald:
3. Indien een ruimte in het kalenderjaar voorafgaande aan het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt bepaald:
 - a. opgaat in een andere ruimte dan wel in meer ruimten, of
 - b. wijzigt als gevolg van hetzij bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, hetzij verandering van bestemming, of
 - c. een verandering in waarde ondergaat als gevolg van een andere, specifiek voor de ruimte geldende, bijzondere omstandigheid, wordt, in afwijking van het eerste lid, de waarde bepaald naar de staat van die ruimte bij het begin van het kalenderjaar.

Artikel 7 Belastingtarieven

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

a.	de gebruiksbelasting	0,2433%
b.	de eigenarenbelasting	
	I. voor woonruimten	0,0782%
	II. voor bedrijfsruimten	0,3227%

Artikel 8 Wijze van heffing

De belastingen worden bij wege van aanslag geheven.

Artikel 9 Termijnen van betaling

1. In afwijking van artikel 9, eerste lid van de Invorderingswet 1990 moet een aanslag worden betaald in twee gelijke termijnen waarvan de eerste vervalt op de laatste dag van de maand volgende op de maand die in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld en de tweede twee maanden later.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid, geldt, ingeval het totaalbedrag van de op één aanslagbiljet verenigde aanslagen of als het aanslagbiljet maar één aanslag bevat het bedrag daarvan, meer bedraagt dan € 2.500,--, dat dit bedrag moet worden betaald in één termijn welke vervalt op de laatste dag van de maand volgende op die welke in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid geldt, ingeval machtiging is verleend tot automatische incasso en het totaalbedrag van de op één aanslagbiljet verenigde aanslagen of als het aanslagbiljet maar één aanslag bevat het bedrag daarvan, € 100,-- of meer doch minder dan € 2.500,-- bedraagt, dat het bedrag moeten worden betaald in 10 gelijke termijnen waarvan de eerste vervalt op de 28e dag van de maand volgende op de maand die in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld en elk van de volgende termijnen telkens een maand later.
4. In geval van automatische incasso wordt een geheel of gedeeltelijke vermindering van aanslagen verrekend met de nog openstaande betaaltermijnen, te beginnen met de laatste termijn. Indien bovengenoemde aanslagen in maart of later in het belastingjaar worden opgelegd, is het aantal betaaltermijnen gelijk aan de nog in het desbetreffende belastingjaar overblijvende volle maanden.
5. De in het derde lid bedoelde machtiging tot automatische incasso wordt geacht niet te zijn verleend indien twee van de tien termijnen niet zijn betaald doordat automatische incasso van de betaalrekening van de belastingschuldige niet mogelijk blijkt dan wel binnen één maand na afschrijving zijn gestorneerd. Alsdan gelden de betaaltermijnen als bedoeld in het eerste lid.
6. De Algemene Termijnenwet is niet van toepassing op de in de vorige leden gestelde termijnen.

Artikel 10 Overgangsrecht en citeertitel

1. De 'Verordening Roerende Woon- en Bedrijfsruimtebelasting 2024', vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 9 november 2023, wordt ingetrokken met ingang van de in het derde lid van dit artikel 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.
2. De verordening treedt in werking met ingang van de tweede dag na die van de bekendmaking.
3. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2025.
4. Deze verordening wordt aangehaald als 'Verordening Roerende woon- en bedrijfsruimtebelasting 2025'.

Artikel 11 Bekendmaking

Deze verordening zal worden bekendgemaakt door het plaatsen van de verordening in het Gemeenteblad zoals dat is opgenomen in de Decentrale Regelgeving en Officiële Publicaties (DROP). Daarnaast zal de tekst van de verordening worden geplaatst op de website van de overheid.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 12 november 2024.

De griffier

Conform de machtiging tekenbevoegdheid raadstukken is dit besluit alleen ondertekend door griffier.