

Verordening belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten 2026

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 16 september 2025 (raadsvoorstel nr. 25bb006556/25bo007415); 25bb006558;

gelet op de artikelen 216, 220 tot en met 220f, 220h en 221 van de Gemeentewet;

overwegende dat:

de heffing en invordering van de belasting op roerende woon- en bedrijfsruimten bij verordening wordt geregeld;

besluit:

Artikel 1 Definities

Voor de toepassing van deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- bedrijfsruimte: ruimte die niet kan worden aangemerkt als woonruimte;
- ruimte: roerende woon- of bedrijfsruimte, welke duurzaam aan een plaats gebonden is en dient tot permanente bewoning of permanent gebruik;
- woonruimte: 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.

Artikel 2 Belastbaar feit en belastingplicht

1. Onder de naam belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten worden ter zake van binnen de gemeente gelegen ruimten twee directe belastingen geheven:
 - a. gebruikersbelasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar een bedrijfsruimte, 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 ruimte het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.
2. Bij de gebruikersbelasting wordt:
 - a. 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;
 - b. het ter beschikking stellen van een bedrijfsruimte voor volgtijdig gebruik aangemerkt als gebruik door degene die die ruimte ter beschikking heeft gesteld.
3. Degene die een bedrijfsruimte in gebruik heeft gegeven of ter beschikking heeft gesteld, is bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op degene aan wie die ruimte of een deel daarvan in gebruik is gegeven of ter beschikking is gesteld.

Artikel 3 Voorwerp van de belasting

1. Voorwerp van de belasting is een roerende woon- of bedrijfsruimte.
2. Als één ruimte wordt aangemerkt:
 - a. een binnen de gemeente gelegen ruimte;
 - b. een gedeelte van een ruimte als bedoeld in onderdeel a dat blijkens zijn indeling is bestemd om als een afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - c. een samenstel van twee of meer ruimten als bedoeld in onderdeel a of gedeelten daarvan als bedoeld in onderdeel b die bij dezelfde persoon in gebruik zijn en die, naar de omstandigheden beoordeeld, bij elkaar behoren;
 - d. het binnen de gemeente gelegen deel van een ruimte als bedoeld in onderdeel a, van een gedeelte daarvan als bedoeld in onderdeel b of van een samenstel als bedoeld in onderdeel c.

Artikel 4 Maatstaf van heffing

1. De heffingsmaatstaf is de waarde die aan de ruimte wordt 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. De waarde van een bedrijfsruimte wordt, met uitzondering van ruimten die zijn ingeschreven in het rijksmonumentenregister, bedoeld in artikel 3.3 van de Erfgoedwet bepaald op de vervangings-

waarde 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. De waarde van een ruimte in aanbouw wordt 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. De waarde van een woonruimte, die deel uitmaakt van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 8 van het Rangschikingsbesluit Natuurschoonwet 1928, wordt 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, tweede lid, aanhef en onderdeel d, wordt de waarde gesteld op een evenredig deel van de waarde die wordt toegekend aan de gehele ruimte.

Artikel 5 Uitzonderingen

1. Bij de bepaling van de heffingsmaatstaf wordt 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, waarbij onder cultuurgrond mede wordt 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, 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, 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, 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. ruimten voor zover die bestemd zijn te worden gebruikt ten behoeve van begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria, met uitzondering van delen van zodanige ruimten die dienen als woning.
2. In afwijking 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. In afwijking van het eerste lid wordt de waarde bepaald naar de staat van de ruimte aan het begin van het kalenderjaar indien de ruimte in het kalenderjaar voorafgaande aan het begin van het kalenderjaar:
 - a. is opgegaan in een andere ruimte dan wel in meer ruimten;
 - b. is gewijzigd als gevolg van hetzij bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, hetzij verandering van bestemming, of;
 - c. een verandering in waarde is ondergaan als gevolg van een andere, specifiek voor de ruimte geldende, bijzondere omstandigheid.

Artikel 7 Belastingtarieven

1. Het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf. Het percentage bedraagt voor:
 - a. de gebruikersbelasting 0,2944%
 - b. de eigenarenbelasting:
 - 1°. voor roerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,0643%;
 - 2°. voor roerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,4129%.
2. Indien de heffingsmaatstaf lager is dan € 12.000, wordt geen belasting geheven.

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 worden de aanslagen voor roerende 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 roerende 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 10 Intrekking en overgangsrecht

De Verordening belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten 2025 wordt ingetrokken, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op de belastbare feiten die zich voor 1 januari 2026 hebben voorgedaan.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2026.

Artikel 12 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten 2026.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 en 13 november 2025.

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

*De voorzitter,
C.J. Schouten*

Dit gemeenteblad ligt ook ter inzage bij het Concern Informatiecentrum Rotterdam (CIC): 010-267 2514 of bir@rotterdam.nl

Toelichting op de Verordening belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten 2026

Algemeen

De Verordening belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten is gebaseerd op artikel 221 van de Gemeentewet. De artikelen 220a, tweede lid, 220b, 220d tot en met 220f en 220h van de Gemeentewet voor de onroerendezaakbelastingen en de artikelen 17 en 18 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) zijn van overeenkomstige toepassing. Omdat de waarden voor roerende woon- en bedrijfs-

ruimten niet bij WOZ-beschikking worden vastgesteld, zijn de overeenkomstige bepalingen uit de Wet WOZ eveneens overgenomen.

De belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten worden berekend naar een percentage van de waarde van de roerende woon- of bedrijfsruimten.

Artikelsgewijs

Artikel 1 Definities

Voor het begrip 'ruimte' is aansluiting gezocht bij artikel 221 van de Gemeentewet. Het onderscheid tussen woon- en bedrijfsruimten is gebaseerd op artikel 220a, tweede lid van de Gemeentewet waarin het onderscheid tussen woningen en niet-woningen voor onroerendezaakbelastingen is geregeld.

Artikel 2 Belastbaar feit en belastingplicht

Gebruikersbelasting

Eerste lid, onderdeel a

De gebruikersbelasting wordt geheven van degene die (naar de omstandigheden beoordeeld) bij het begin van het kalenderjaar een ruimte die niet in hoofdzak tot woning dient (bedrijfsruimte) al dan niet krachtens eigendom, bezit of beperkt recht of persoonlijk recht gebruikt. Daarbij is het niet van belang op grond waarvan gebruik wordt gemaakt van de bedrijfsruimte.

Tweede lid, onderdeel a

Als een deel van een ruimte in gebruik is gegeven, wordt dat aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven. Door deze bepaling is de verhuurder ook belastingplichtig voor de gebruikersbelasting als hij niet zelf gebruiker van een deel van de bedrijfsruimte is.

Eerste lid, onderdeel b

In tegenstelling tot de situatie bij de onroerende zaken kan de vaststelling van de genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht niet geschieden op grond van de kadastrale registers. De gemeente zal derhalve gebruik moeten maken van andere informatiebronnen. Gezien de regelgeving rond woonwagens en woonschepen is het voor gemeenten mogelijk de gerechtigde tot de stand- of ligplaats te achterhalen.

Deze gegevens kunnen dan als uitgangspunt dienen voor het achterhalen van de genothebbende.

Tweede lid, onderdeel b

Als een bedrijfsruimte steeds voor korte perioden wordt verhuurd (vaak aangemerkt als volgtijdige verhuur), dan wordt ook de verhuurder als belastingplichtige voor de gebruikersbelasting aangemerkt.

Artikel 3 Voorwerp van de belasting

Voor de afbakening van de roerende woon- of bedrijfsruimte is aangesloten bij de systematiek van artikel 16 van de Wet WOZ, hoewel artikel 221 van de Gemeentewet dit artikel niet van overeenkomstige toepassing verklaart op de belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten. Omdat de objectafbakening echter ook een rol kan spelen bij ruimten, is artikel 16 van de Wet WOZ in aangepaste vorm in de verordening opgenomen.

Woonruimten

In de toelichting op het amendement dat tot invoering van de belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten heeft geleid, zijn woonschepen en woonwagens als woonruimten genoemd. Daarnaast kunnen ook andere woonruimten in de heffing (eigenarenbelasting) worden betrokken. De Hoge Raad heeft bepaald dat het begrip woonruimte dient te worden getoetst aan het spraakgebruik.

Artikel 4 Maatstaf van heffing

Met betrekking tot de term 'maatstaf van heffing' of 'heffingsmaatstaf' merken wij op dat de eerste term wordt gebruikt in algemene zin terwijl de tweede term in concrete zin wordt gebruikt (de concrete waarde van een onroerende zaak).

Eerste lid

Overeenkomstig artikel 17 van de Wet WOZ wordt de waarde van een ruimte bepaald op de waarde in het economische verkeer. Het gaat daarbij om de waarde die aan de ruimte moet worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de ruimte in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen (overdrachts- en verkrijgingsfictie). Het gaat daarbij om de prijs die een willekeurige derde na de beste voorbereidingen bereid zou zijn te betalen waarbij geen rekening mag worden gehouden met eventueel op het object rustende lasten. Bij de waardevaststelling van een woonschip met vaste ligplaats dient, net zoals bij de waardevaststelling van onroerende zaken, rekening te worden gehouden met de ligging van het object.

Tweede lid

Bij de waardering van bedrijfsruimten wordt naast de waarde in het economische verkeer, ook de gecorrigeerde vervangingswaarde bepaald. Is deze gecorrigeerde vervangingswaarde hoger dan geldt die als heffingsmaatstaf.

Wijze berekening gecorrigeerde vervangingswaarde

De overdrachts- en verkrijgingsfictie gelden ook voor de gecorrigeerde vervangingswaarde. De gecorrigeerde vervangingswaarde wordt bepaald door de vervangingswaarde van het object te verminderen met de afschrijving wegens technische en functionele veroudering. De correctie 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 correctie wegens functionele veroudering brengt de mate tot uitdrukking waarin nog behoefte bestaat aan het object als gevolg van technische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Redenen voor een correctie wegens functionele veroudering kunnen bijvoorbeeld gewijzigde bouwtechnieken of bouwtechnische eisen zijn.

Derde lid

In artikel 17, vierde lid, van de Wet WOZ is een waarderingsvoorschrift voor objecten in aanbouw opgenomen. De waarde daarvan wordt altijd bepaald op de vervangingswaarde. Aangezien er sprake is van een gebouwd eigendom in aanbouw, bestaat er geen noodzaak om een correctie voor technische en functionele veroudering toe te passen. De bepaling van deze vervangingswaarde kan in de regel reeds voor de aanvang van het kalenderjaar geschieden, zodat de waarde voor een gebouwd eigendom in aanbouw binnen acht weken na aanvang van het kalenderjaar vastgesteld kan worden.

Vijfde lid

In artikel 17, zesde lid, van de Wet WOZ is een waarderingsvoorschrift opgenomen voor ruimten die gedeeltelijk buiten de gemeente liggen. Dit artikel bewerkstelligt dat de gehele ruimte (ook het buiten de gemeente gelegen deel) wordt gewaardeerd. De waarde van het binnen de gemeente gelegen deel van de ruimte wordt vervolgens gesteld op een evenredig gedeelte van de waarde van de gehele ruimte.

Artikel 5 Uitzonderingen

De uitzonderingen voor de roerende woon- en bedrijfsruimten zijn ingevolge artikel 221, tweede lid van de Gemeentewet identiek aan de uitzonderingen die voor de onroerende zaakbelasting zijn opgenomen in artikel 220d van de Gemeentewet. Op grond van artikel 220d van de Gemeentewet 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 ruimte gedeeltelijk wordt belast en gedeeltelijk wordt vrijgesteld. In de praktijk wordt het begrip 'vrijstellingen' nog wel gehanteerd.

Artikel 6 Waardepeildatum

In dit artikel wordt qua systematiek aangesloten bij de wettekst en de volgorde van artikel 18 van de Wet WOZ.

Artikel 7 Belastingtarieven

Het tarief van de belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten moet op grond van artikel 221, derde lid, van de Gemeentewet gelijk zijn aan het tarief voor de onroerendezaakbelastingen. De gemeente hanteert drie tarieven: gebruikerstarief, een eigenarentarief voor woningen en een eigenarentarief voor niet-woningen.

Eerste lid (tarief is percentage heffingsmaatstaf)

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

Tweede lid (efficiencydrempel)

Uit efficiencyoverwegingen wordt geen belasting geheven van roerende 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.