

Verordening op de heffing en de invordering van onroerendezaakbelastingen 2026

De raad van de gemeente Ameland,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 november 2025
Gelet op de artikelen 220 tot en met 220h van de Gemeentewet;

BESLUIT

vast te stellen de navolgende verordening:

Verordening op de heffing en de invordering van onroerendezaakbelastingen 2026

Artikel 1 Belastbaar feit en belastingplicht

1. Onder de naam "onroerendezaakbelastingen" worden ter zake van binnen de gemeente gelegen onroerende zaken twee directe belastingen geheven:
 - a. een belasting van degene die - naar de omstandigheden beoordeeld - 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. Met betrekking tot 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 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. 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 kadastrale registratie 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 in artikel 1 bedoelde kalenderjaar.
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 in zoverre van artikel 3 wordt bij het bepalen 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 Rangschikingsbesluit Natuurschoonwet 1928, met uitzondering van de daarop voortkomende 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 waterbeheersingwerken 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. 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;
 - l. begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria, een en ander met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning.
2. 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. bij de gebruikersbelasting **0,1209%**;
 - b. bij de eigenarenbelasting
 1. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen **0,0647%**;
 2. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen **0,1511%**
2. Belastingaanslagen van minder dan € 9,- worden niet opgelegd.
3. Voor de toepassing van het bepaalde in het tweede lid wordt het totaal van de op één aanslagbiljet verenigde aanslagen onroerendesaakbelastingen of andere heffingen aangemerkt als één belastingaanslag.

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 vier gelijke termijnen, waarvan de eerste vervalt op de laatste dag van de maand volgend op de maand die in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld en de volgende termijnen steeds een maand daarop.
2. In afwijking van het eerste lid geldt, zolang de verschuldigde bedragen door middel van automatische betalingsincasso kunnen worden afgeschreven, dat de aanslagen moeten worden betaald in negen gelijke termijnen. De eerste termijn vervalt een maand na de dagtekening van het aanslagbiljet en elk van de volgende termijnen telkens een maand later.
3. De Algemene termijnenwet is niet van toepassing op de in de voorgaande leden gestelde termijnen.

Artikel 8 Kwijtschelding

Bij de invordering van de onroerendezaakbelastingen wordt geen kwijtschelding verleend.

Artikel 9 Inwerkingtreding en citeertitel

1. De “Verordening onroerendezaakbelastingen 2025” wordt ingetrokken met ingang van de in het derde lid genoemde datum van ingang van de heffing, met dien verstande dat zij van toepassing blijven op de belastbare feiten die zich voor die datum hebben voorgedaan.
2. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2026
3. De datum van ingang van de heffing is **1 januari 2026**.
4. Deze verordening wordt aangehaald als “**Verordening onroerendezaakbelastingen 2026**”

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad van de gemeente Ameland op 15 december 2025.

, voorzitter.

, griffier.

Toelichting op de verordening onroerendezaakbelastingen 2026

A Algemeen

Wettelijke basis

De verordening onroerendezaakbelastingen 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. Ten behoeve van de praktijk wordt in de toelichting bij het betreffende artikel een korte toelichting op de werking van de Wet WOZ gegeven. De verordening en toelichting zijn gebaseerd op de wetteksten zoals die op 1 januari 2021 bekend zijn.

Financiële-verhoudingswet

Er is samenhang tussen de hoogte van de algemene uitkering van een gemeente en haar belastingcapaciteit voor de onroerendezaakbelastingen. De werkelijke hoogte van de tarieven heeft geen invloed op de uitkering uit het gemeentefonds. Het gemeentefonds is te zien als egalisatiefonds voor verschillen in belastingcapaciteit.

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 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. De WOZ-waarde wordt jaarlijks vastgesteld en is voor woningen openbaar (<https://www.wozwaardeloket.nl/>).

De WOZ-waarde kan sinds 1 oktober 2015 ook worden verhoogd na bezwaar of beroep. De verhoging heeft echter geen gevolg voor de aanslag OZB. Die blijft op het oorspronkelijke bedrag staan, tenzij er sprake is van een nieuw feit (artikel 27 Wet WOZ) dat tot de verhoging van de WOZ-waarde heeft geleid (Hoge Raad 20-10-2017, ECLI:NL:HR:2017:2656 (Hellevoetsluis)).

Geen macronorm, wel een benchmark

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 wordt de macronorm voor de laatste keer toegepast. Dit is een norm voor de totale opbrengsten OZB in Nederland. De macronorm wordt 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 zal in 2020 voor het eerst in de COELO-atlas worden opgenomen.

Tarief als percentage van de waarde

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

B Artikelsgewijze toelichting

Aanhef

In de aanhef wordt verwezen naar artikelen 220 tot en met 220h van de Gemeentewet. De toepasselijke artikelen uit de Wet WOZ worden in die artikelen genoemd.

Artikel 1 Belastbaar feit en belastingplicht

Eerste lid

Voor iedere onroerende zaak die binnen de gemeente ligt kan een directe belasting voor het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht worden geheven. De belasting wegens genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht wordt aangeduid als eigenarenbelasting. De belasting wegens het gebruik van een onroerende zaak wordt aangeduid als gebruikersbelasting en wordt alleen geheven ter zake van onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen. De onroerendezaakbelastingen zijn tijdstipbelastingen. Het begin van het kalenderjaar bepaalt de belastingplicht.

Indien het gebruik dan wel 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 (zie Hof Den Haag 26 januari 2000, nr. 98/02639, Belastingblad 2001, blz.163).

Gebruikersbelasting

De gebruikersbelasting wordt alleen geheven van degene die (naar de omstandigheden beoordeeld) bij het begin van het kalenderjaar een onroerende zaak die niet in hoofdzaak tot woning dient (niet-woning) al dan niet krachtens eigendom, bezit of beperkt recht of persoonlijk recht gebruikt. Het is daarbij niet van belang waarop het gebruik van de niet-woning is gebaseerd. Ook bij wederrechtelijk gebruik (krakers) is sprake van gebruik (Hoge Raad 10 maart 1982, nr. 20 860, BNB 1982/115, Belastingblad 1982, blz. 148 (Dordrecht)).

Het begrip gebruik

Of er sprake is van gebruik wordt beoordeeld naar de feitelijke omstandigheden. Er is in ieder geval sprake van gebruik als een niet-woning daadwerkelijk wordt gebruikt (Hoge Raad 5 september 1979, nr. 19420, BNB 1979/268 (Uitgeest): "metterdaad bezigt ter bevrediging van zijn eigen behoeften"). Maar er is ook gebruik als een persoon de niet-woning bewust leeg laat staan met de bedoeling die voor bepaalde doeleinden voor zichzelf ter beschikking te houden: Gebruik is aanwezig als de persoon een niet-woning bouwt of laat bouwen op een ongebouwd eigendom. Er is alleen geen sprake van gebruik als de bevrediging van behoeften door externe belemmeringen wordt geblokkeerd, zoals het wachten op verstrekking van een bouwvergunning na aanvraag daarvan.

Het aanhouden voor handels- of beleggingsdoeleinden levert geen metterdaad bezigen en dus geen gebruik op, aldus Hoge Raad 22 juli 1985, nr. 22649, BNB 1985/258, Belastingblad 1985, blz. 658 (De Bilt). De afwezigheid van de gebruiker van een niet-woning op 1 januari leidt niet zonder meer tot het achterwege laten van heffing van de gebruikersbelasting. Zie Hoge Raad 30 juni 1993, nr. 28345, BNB 1993/265.

Zie voor een uitgebreide uitleg van het begrip gebruik en een toelichting op jurisprudentie: mr M.W. Koenis, Handleiding gebruik in de onroerendezaakbelastingen, Belastingblad 2002, blz. 799. Zie ook de bijlage bij de conclusies van de Advocaat-Generaal van 12 februari 2008 over gebruik bij een pand in aanbouw (Hoge Raad 8 augustus 2008, nrs. 42022 LJN: BC5819 (OZB) en 43349, BC5825 (WOZ)).

Parlementaire geschiedenis leegstand

'Een leegstaand object, dat wil zeggen een object dat echt leeg staat, en dat dus geen meubilair en dergelijke bevat, wordt ook niet gebruikt in de zin van artikel 219, onderdeel a (thans artikel 220, onderdeel a; VNG) . Dit is slechts anders indien een genothebende krachtens een zakelijk recht zijn object bewust leeg laat staan met de bedoeling het voor bepaalde doeleinden voor zichzelf ter beschikking te houden.' (Kamerstukken II, 1989-1990, 21 591, nr. 3, blz. 68).

"Met betrekking tot de suggestie van de leden van de fractie van GroenLinks om het OZB-gebruikersdeel van leegstaande panden (niet-woningen) door de eigenaar te laten betalen (om leegstand vanuit speculatief oogpunt te voorkomen) merken wij op dat de Gemeentewet sedert 1 januari 1995 al de mogelijkheid biedt dat de eigenaar wordt aangeslagen voor leegstaande panden. Sedert deze datum is het

begrip "feitelijk gebruik" namelijk gewijzigd in "gebruik" juist om mogelijk te maken dat in meer situaties dan voorheen OZB kan worden geheven. Omdat onder gebruik in deze zin ook kan worden verstaan het voor eigen gebruik ter beschikking houden, zal het bewust leeg houden van een onroerende zaak voor eigen doeleinden als een vorm van gebruik kunnen worden gezien. De genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is dan tevens de gebruiker als hiervoor bedoeld en zal de gebruikersbelasting voor zijn rekening moeten nemen." (Kamerstukken II, 1996-1997, 25 037, nr. 6, blz. 12)

Om te bepalen of er sprake is van belastbare leegstand moet worden beoordeeld of de zakelijk gerechtigde de niet-woning bewust leeg laat staan. De feitelijke omstandigheden worden daarbij beoordeeld.

De Hoge Raad laat zich in zijn arrest van 7 oktober 1998, nr. 33767, LJN: AA2318, Belastingblad 1998, blz. 878 (Haarlem) voor het eerst uit over het nieuwe begrip gebruik. De Hoge Raad oordeelt dat een woning die op de peildatum in afwachting van een verbouwing 'kaal' is en niet geschikt voor bewoning of enige andere vorm van gebruik, niet wordt gebruikt. Dit oordeel lijkt op gespannen voet te staan met de bedoeling van de wetgever dat onroerende zaken die de eigenaar bewust leeg laat staan in de gebruikersbelasting dienen te worden betrokken, maar beslissend is hier waarschijnlijk geweest dat de eigenaar op de peildatum nog niet in het bezit was van de door hem reeds aangevraagde bouwvergunning. De leegstand is dan niet zozeer toe te schrijven aan de motieven van de eigenaar, maar aan het feit dat de eigenaar formeel niet mag bouwen. Hof 's-Gravenhage heeft in zijn uitspraak van 22 augustus 2000, nr. 99/00456, Belastingblad 2001, blz. 1220, beslist dat een (nagenoeg) leegstaande woning door de eigenaar wordt gebruikt omdat zij hem ter beschikking staat. Er is ook sprake van gebruik wanneer de eigenaar de woning ter beschikking houdt van zijn ouders.

Het begrip gebruiker

Wie de gebruiker van een niet-woning is, zal bijvoorbeeld uit de administratie van nutsbedrijven blijken. Ook kan gebruik worden gemaakt van aangiftebiljetten. Zie voor een nadere invulling van het begrip gebruiker ook hierna bij de toelichting op het tweede lid, onderdeel c

Tweede lid, onderdeel a

In artikel 1, tweede lid, is een aanvullende bepaling voor de gebruikersbelasting opgenomen (zie ook Artikel 220b, eerste lid, van de Gemeentewet): gebruik door degene aan wie een (onzelfstandig) deel van een onroerende zaak in gebruik is gegeven (gebruiker), wordt aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven (gebruikgever). De verhuurder (al of niet tevens eigenaar) is ook belastingplichtig voor de gebruikersbelasting als hij niet zelf gebruiker (van een deel) van de niet-woning is maar het gehele object in onzelfstandige delen verhuurt (Hoge Raad 5 juni 2009, nr. 44103, LJN: BL6157). Bij kantoorverzamelgebouwen met meer dan één gebruiker (die voor de Wet WOZ en de onroerende-zaakbelastingen als één object kunnen gelden), wordt de verhuurder in de heffing van de gebruikersbelasting betrokken. De huurders zijn dan niet belastingplichtig. De bepaling ziet alleen op situaties waarin delen van de onroerende zaak worden gebruikt door afzonderlijke gebruikers, die niet gezamenlijk het geheel gebruiken. De verhuurder van een niet-woning kan niet als gebruiker worden aangemerkt als hij de niet-woning verhuurt aan bijvoorbeeld één onderneming of één persoon. Verhuurt hij de verschillende onzelfstandige delen aan verschillende gebruikers, dan is hij wel belastingplichtig. Verhuurt hij echter de niet-woning als geheel aan meerdere gebruikers (bijvoorbeeld van één onderneming), dan is hij niet belastingplichtig. Hij staat dan immers niet een gedeelte van de niet-woning in gebruik af. De gebruikgever mag de gebruikersbelasting wel verhalen op de gebruiker.

Tweede lid, onderdeel b

Het ter beschikking stellen van een onroerende zaak voor volgtijdig gebruik wordt aangemerkt als gebruik door degene die de onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld. Dit ziet met name op niet-woningen die voor korte perioden worden verhuurd. In beginsel is de eigenaar degene die de niet-woning ter beschikking stelt voor volgtijdig gebruik. Dit is anders indien gebruik wordt gemaakt van een verhuurorganisatie en deze verhuurorganisatie grotendeels het financiële risico van meer- of minderopbrengsten uit de verhuur draagt. Alleen het uit handen geven van de bemiddeling (al dan niet tegen een beperkt percentage van de verhuurprijs) aan een verhuurorganisatie is niet voldoende om deze verhuurorganisatie als gebruiker aan te merken. Zie ook Hoge Raad 7 februari 2001, nr. 35865, LJN: AA9843, BNB 2001/113, Belastingblad 2001, blz 456, BNB 2001/113, m.n. Snoijink (Wierden) en Hoge Raad 22 november 2002, nr. 37361, LJN: AF0960, BNB 2003/36 m.n. Snoijink (Oostburg). Degene die de niet-woning ter beschikking stelt is bevoegd om de belasting te verhalen op degene aan wie die zaak ter beschikking is gesteld.

Derde lid

De vaststelling van de belastingplicht voor het genot baseert de gemeente in het algemeen op de basisregistratie kadaster. De tot belastingplicht leidende beperkte rechten zijn:

- appartementsrecht;
- erfpachtrecht;

- recht van opstal;
- recht van vruchtgebruik;
- recht van beklemming;
- recht van gebruik en bewoning;
- beperkt recht in de zin van artikel 5, derde lid, onderdeel b, van de Belemmeringenwet privaatrecht.

De basisregistratie kadaster geeft in bijna alle gevallen uitsluitsel over de vraag wie de genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is. De gemeente heeft 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 beleidsregels die door het college van burgemeester en wethouders of de heffingsambtenaar zijn vastgesteld en bekendgemaakt. Als er meer genothebbers zijn die met betrekking tot één onroerende zaak in dezelfde hoedanigheid verkeren (bijvoorbeeld in geval van mede-eigendom twee eigenaren) geldt hetzelfde. De gemeente zal bij de keuze van de belastingplichtige handelen volgens vastgestelde en bekendgemaakte beleidsregels.

In de basisregistratie kadaster geeft in een beperkt aantal gevallen niet aan wie de genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is. Op grond van artikel 5:20 BW is de eigenaar van de grond ook eigenaar van alle gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, tenzij de wet anders bepaalt of als er sprake is van een bestanddeel van een andere onroerende zaak.

Twee wettelijke uitzonderingen op artikel 5:20 BW staan in artikel 5.6 van de Telecommunicatiewet (de aanbieder van een telecommunicatienetwerk is eigenaar daarvan) en in artikel 3 van de Mijnbouwwet (de Staat is eigenaar van de nog niet gewonnen delfstoffen). De uitzondering van het bestanddeel van een andere onroerende zaak heet horizontale natrekking. Bijvoorbeeld als een kelder onder de grond doorloopt over een ander perceel of als een garage gedeeltelijk op een ander perceel staat (Hoge Raad 17 september 2004, nr. 3800, LJN: AR2307, Belastingblad 2004, blz. 1176 (Amsterdam)).

Economische eigendom leidt meestal niet tot genot krachtens bezit. Iemand heeft de economische eigendom van een zaak indien hij niet de juridische eigenaar daarvan is, maar economisch wel belang heeft in die zin dat hij het volle risico voor alle waardeveranderingen en voor het eventuele tenietgaan van die zaak draagt. De juridisch eigenaar is echter genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht. De overdracht van de economische eigendom belet niet dat de juridisch eigenaar in de heffing van de onroerendezaakbelastingen wordt betrokken omdat het objectieve karakter van de onroerendezaakbelastingen dat met zich meebrengt: door de eigenaar, bezitter of beperkt gerechtigde vrijwillig aanvaarde beperkingen van zijn genot staan niet in de weg aan zijn belastingplicht (Hoge Raad 29 november 1989, nr. 26308, BNB 1990/43, Belastingblad 1991, blz. 63 (Amsterdam)).

Voorbeelden van economisch eigenaarschap zijn huurkoop, maar ook het lidmaatschapsrecht van een coöperatieve flatvereniging kan worden gezien als een vorm van economische eigendom van een flatwoning. In de praktijk bestaat economisch eigendom wanneer een vennoot in een vennootschap onder firma of een aandeelhouder van een NV of BV niet de juridische eigendom, maar alleen het belang bij de onroerende zaak inbrengt. Een huurder of pachter kan daarentegen niet als economisch eigenaar worden aangemerkt, omdat hij niet het volle waarderisico loopt. Dit geldt ook in een bijzonder geval van erfpacht, als een zeer hoge canon moet worden betaald. De erfpachter is ook in dat geval nog de genothebbende. Onder genot wordt dan verstaan de aan het erfpachtrecht ontleende bevoegdheid om de onroerende zaak te gebruiken overeenkomstig de bepalingen van het erfpachtrecht (Hoge Raad 21-02-2001, ECLI:NL:HR:2001:AB0166 (Amsterdam)).

De eigenaar, bezitter of beperkt gerechtigde wordt in de belastingheffing betrokken ongeacht de omvang van zijn genot. Alleen als de eigenaar wederrechtelijk de eigendom is ontnomen, kan hij niet als genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht worden aangemerkt, tenzij die ontneming van voorbijgaande aard is (Hoge Raad 10 maart 1982, nr. 20 860, BNB 1982/115, Belastingblad 1982, blz. 148 (Dordrecht)). Het enkele ingeschreven staan in de basisregistratie kadaster levert nog geen belastingplicht op (Hoge Raad 4 juni 1986, nr. 23764, BNB 1986/240, Belastingblad 1986, blz. 442 (Amsterdam)).

Het genot kan ook voortvloeien uit een persoonlijk recht. Bijvoorbeeld voor bij een huurafhankelijk recht van opstal. In dat geval worden twee objecten en derhalve twee genothebbers krachtens eigendom, bezit of beperkt recht onderscheiden, te weten de eigenaar van de grond en de eigenaar van het opstal.

Bij een zelfstandig recht van opstal wordt slechts een genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht onderscheiden: de houder van het recht van opstal (zie Hoge Raad 7 maart 1979, nr. 20 860, BNB 1979/126 (Rotterdam); Hoge Raad 21 oktober 1992, nr. 28 641, BNB 1993/9, Belastingblad

1992, blz. 840 (Tilburg) en Hoge Raad 14 september 1994, nr. 29 871, BNB 1994/322, Belastingblad 1994, blz. 627 en 727 (Rotterdam)).

Artikel 2 Belastingobject

Eerste lid

De voorschriften voor de objectafbakening worden 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.

Voor een uitgebreide toelichting op de waardering van incurante niet-woningen wordt verwezen naar de taxatiewijzers.

Waarderingsinstructie: <https://www.waarderingskamer.nl/publicaties/waarderinginstructie/>

Vraagbaak Waardebepaling: [https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/vraagbaak-waardebepaling-wet-woz-2017/Taxatiewijzers incurant:\(\[www.wozdatacenter.nl\]\(http://www.wozdatacenter.nl\)\)](https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/vraagbaak-waardebepaling-wet-woz-2017/Taxatiewijzers%20incurant:(www.wozdatacenter.nl)).

Tweede lid

Dit lid geeft een definitie van het begrip woning overeenkomstig de bepaling in de Gemeentewet (artikel 220a, lid 2). Een onroerende zaak dient tot woning indien de vastgestelde WOZ-waarde in hoofdzaak kan worden toegerekend aan delen van de onroerende zaak die dienen tot woning dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden. Het 'in hoofdzaak-criterium' wordt uitgelegd als: 70% of meer. De vraag wat een woningdeel is, is in de jurisprudentie uitgebreid aan de orde geweest. Het gaat vooral om onroerende zaken die voor de Wet WOZ als niet-woning zijn aangemerkt en als zodanig zijn gewaardeerd. In de laatste jaren heeft de Hoge Raad zich uitgesproken over het begrip 'woning' bij verzorgings- en verpleeghuizen en bij recreatieterreinen.

Recreatieterrein

Hoge Raad 05-01-2018, ECLI:NL:HR:2018:3 (Valkenswaard) Vakantieonderkomens (opstallen) die geschikt zijn voor enigszins duurzame menselijke bewoning zijn woningdelen, kampeerterrein is niet-woningdeel; recreatievoorzieningen naar rato toegerekend.

Verzorgings- en verpleeghuis

Hoge Raad 06-06-2014, ECLI:NL:HR:2014:1326 (Epe)

De woonstraten worden meer dan incidenteel tevens gebruikt in verband met het verlenen van (verpleegkundige) hulp. Die ruimten dienen niet tot woning en zijn niet volledig dienstbaar aan woondoeleinden. Het tehuis is daarom een niet-woning (art. 220a Gemeentewet). De woonstraten zijn wel in hoofdzaak dienstbaar aan woondoeleinden. Samen met andere delen is meer dan 70% van de waarde op grond van de woondelenvrijstelling (art. 220e Gemeentewet) vrijgesteld.

ECLI:NL:HR:2022:770 (Dordrecht)

De gezamenlijke woonkamers in een woonzorgcentrum dienen tot woning als ze naar aard en inrichting bestemd en geschikt zijn om enigszins duurzaam voor menselijke bewoning te dienen en daarbij de woonfunctie overheersend is ten opzichte van andere functies. Of dat deel feitelijk duurzaam wordt bewoond is niet van belang. Voor delen die niet tot woning dienen is een ander criterium van toepassing. Bij die delen wordt beoordeeld of die volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden. Beslissend is of en in hoeverre deze delen feitelijk worden gebruikt ten behoeve van de delen die wel tot woning dienen.

Artikel 3 Maatstaf van heffing

Algemeen

De term 'maatstaf van heffing' wordt gebruikt in algemene zin. De term 'heffingsmaatstaf' wordt in concrete zin gebruikt (de concrete waarde van een onroerende zaak). Daarom is in de aanhef van artikel 3 van de verordening sprake van 'maatstaf van heffing' en in het vervolg van de verordening steeds over 'heffingsmaatstaf'. Dit correspondeert met de wettekst. De heffingsmaatstaf is de waarde van de onroerende zaak zoals deze is vastgesteld op basis van de Wet WOZ. In het eerste lid is de tekst van artikel 220c van de Gemeentewet overgenomen. Is de waarde middels een WOZ-beschikking vastgesteld, dan kunnen de waardebepalende elementen in een bezwaar- en/of beroepsprocedure tegen de aanslag niet meer aan de orde komen. Anders: Hof Leeuwarden 29 november 2002, nr. BK 440/01, LJN: AF1496 dat in een beroepsprocedure de werktuigenvrijstelling in de beoordeling betrof, ondanks het feit dat de WOZ-beschikking onherroepelijk vaststond.

Eerste lid

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 (overdrachtsfictie) en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen (verkrijgingsfictie). Bij de waardebepaling wordt geen rekening gehouden met eventueel op de onroerende zaak rustende lasten, zoals een anti-speculatiebeding met kettingbeding. Volgens de Hoge Raad dient bij de waardebepaling wel rekening te worden gehouden met een zakelijke

of daarmee gelijk te stellen verplichting die de omvang van het genot van de zaak beperkt (Hoge Raad 25 november 1998, nr. 33212, LJN: AA2572, Belastingblad 1999, blz. 93 (Rotterdam)). Voor woningen en rijksmonumenten is de waarde in het economische verkeer altijd van toepassing. Voor niet-woningen daarentegen wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde genomen indien deze hoger is dan de waarde in het economische verkeer.

Gecorrigeerde vervangingswaarde

De overdrachts- en verkrijgingsfictie gelden ook voor de gecorrigeerde vervangingswaarde (Hoge Raad 9 juli 1999, nr. 34377, LJN: AA2808, Belastingblad 1999, blz. 622 (kettingsbeding met recht van terugkoop)). De gecorrigeerde vervangingswaarde wordt bepaald door de vervangingswaarde van de onroerende zaak te verminderen met de afschrijving wegens technische en functionele veroudering. De afschrijving 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 afschrijving wegens functionele veroudering brengt de mate tot uitdrukking waarin nog behoefte bestaat aan de onroerende zaak als gevolg van technische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen. Redenen voor een afschrijving wegens functionele veroudering kunnen bijvoorbeeld gewijzigde bouwtechnieken of bouwtechnische eisen zijn. Daarnaast kan ook worden gedacht aan ondoelmatig ingerichte ruimten alsmede aan een tekort of overschot aan ruimte. Ook economische veroudering als gevolg van algemene conjuncturele ontwikkelingen en ontwikkelingen in de branche kunnen van invloed zijn op de functionele veroudering. De omvang van de functionele veroudering komt onder meer aan bod in het arrest van de Hoge Raad van 8 juli 1992, nr. 27678, BNB 1992/298, Belastingblad 1992, blz. 801 (Veendam). In dit arrest concludeert de Hoge Raad dat bij onroerende zaken die in de commerciële sfeer worden gebezigd, de gecorrigeerde vervangingswaarde niet hoger wordt gesteld dan de bedrijfswaarde, oftewel de waarde die de onroerende zaak in economische zin voor de huidige eigenaar vertegenwoordigt. Zie ook de VNG-circulaire Circ. 92/196 - jurisprudentie onroerendgoedbelastingen (18-09-1992). De bedrijfswaarde is niet van toepassing op niet-commercieel gebezigde onroerende zaken, zoals bijvoorbeeld een schoolgebouw (Hof Arnhem 18 januari 1994, nr. 931529, Belastingblad 1994, blz. 397) en een kerk (Hoge Raad 5 juni 1996, nr. 30314, LJN: AA1799, BNB 1996/250, Belastingblad 1996, blz. 430 (Amsterdam)) of indien de exploitatie vooral geschiedt om in het algemeen belang gelegen redenen (Hoge Raad 7 februari 2001, nr. 34899, LJN: AA9842, BNB 2001/112 (Leeuwarden)).

Advocaat-Generaal Moltmaker gaf in het arrest van de Hoge Raad van 8 juli 1992, nr. 27678, BNB 1992/298 aan wanneer sprake is van niet-commerciële activiteiten: - de activiteiten kunnen alleen door middel van subsidies worden gebezigd, of - er wordt bij de activiteiten slechts gestreefd naar kostendekking. In de situatie waarin alle aandelen in handen zijn bij de overheid en deze in het algemeen belang handelt kan toch sprake zijn van toepassing van de bedrijfswaarde, aldus de Hoge Raad 9 mei 2003, nr. 35987, LJN: AD 6058 (Schiphol). De Hoge Raad herhaalt de punten die de A-G in BNB 1992/298 noemt en constateert dat die situaties niet van toepassing zijn.

Wijzigingen na waardepeildatum

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. De waardepeildatum ligt één jaar vóór het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt vastgesteld. Met wijzigingen tussen deze waardepeildatum en het begin van het kalenderjaar wordt alleen in bepaalde gevallen rekening gehouden. Deze gevallen zijn:

- een onroerende zaak gaat op in een andere onroerende zaak dan wel in meer onroerende zaken;
- een onroerende zaak wijzigt als gevolg van hetzij bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, hetzij verandering van bestemming;
- een onroerende zaak ondergaat als gevolg van een andere, specifiek voor de onroerende zaak geldende, 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 omstandigheid geheel of gedeeltelijk hun beslag hebben gekregen.

Tweede lid

Het tweede lid is een zogenaamde 'vangnet-bepaling' en voorziet erin dat indien voor een onroerende zaak onverhoopt geen WOZ-beschikking is vastgesteld, toch een aanslag kan worden opgelegd. De memorie van toelichting noemt als voorbeeld het geval dat een WOZ-beschikking door de rechter is vernietigd vanwege een fout in de objectafbakening. Als de WOZ-beschikking wel is vastgesteld, maar niet is bekend gemaakt, dan is de vangnetbepaling niet van toepassing, maar de gewone hoofdregel van het eerste lid van dit artikel (Hoge Raad 13 mei 2005, nr. 39569, LJN: AR6816). De waardebepaling geschiedt in het kader van de vangnetbepaling zoveel mogelijk op gelijke wijze als voor de andere onroerende zaken, waarvoor wel een WOZ-beschikking is vastgesteld. Voor de tekst van de vangnetbepaling is aangesloten bij de tekst van artikel 220d, vierde lid, van de Gemeentewet.

Artikel 4 Vrijstellingen

Algemeen

De verplichte vrijstellingen zijn opgenomen in artikel 220d van de Gemeentewet. Op grond van jurisprudentie heeft de wetgever bij de Wet materiële belastingbepalingen de opzet van de vrijstellingen gewijzigd. Een object als zodanig wordt niet vrijgesteld maar de waarde van (een gedeelte) van een object wordt buiten aanmerking gelaten. Dit maakt het mogelijk dat een onroerende zaak gedeeltelijk wordt belast en gedeeltelijk wordt vrijgesteld. De vrijstellingen zijn dus eigenlijk geen echte vrijstellingen maar vormen een onderdeel van de maatstaf van heffing. Immers, bij het bepalen van de maatstaf van heffing wordt (een gedeelte van) de waarde buiten aanmerking gelaten. Met nadruk wordt erop gewezen dat een vrijstelling voor de onroerendezaakbelastingen niet inhoudt dat ook de waardering achterwege kan blijven. In het kader van de Wet WOZ kan de waardering (niet de gegevensverzameling) van een onroerende zaak alleen achterwege blijven indien op grond van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet WOZ de gehele waarde buiten aanmerking kan worden gelaten. In beginsel zijn de vrijstellingen die in de Uitvoeringsregeling staan in de op de beschikking vastgestelde WOZ-waarde meegenomen.

De waarde van de volgende objecten (of objectonderdelen) wordt bij het vaststellen van de WOZ-beschikking vrijgesteld:

- bedrijfsmatige geëxploiteerde cultuurgrond,
- Natuurschoonwetlandgoederen,
- natuurterreinen beheerd door rechtspersonen die zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend het behoud van natuurterreinen ten doel stellen;
- openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail;
- werktuigen die zonder schade van betekenis kunnen worden afgescheiden van de onroerende zaak en die niet op zichzelf als gebouwde eigendommen zijn aan te merken;
- waterverdedigingswerken en waterbeheersingswerken in beheer bij organen en dergelijke van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van woningen;
- kerken en andere onroerende zaken die in hoofdzaak bestemd zijn voor de openbare eredienst of voor het houden van openbare bezinningsbijeenkomsten van levensbeschouwelijke aard, met uitzondering van woningen;
- rioolzuiverings- en afvalwaterwerken in beheer bij organen en dergelijke van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van woningen.

Alle overige objecten moeten worden gewaardeerd ook al zijn zij voor de onroerendezaakbelastingen (wettelijk of facultatief) vrijgesteld. De enige wettelijke vrijstelling is sinds 1 januari 2005 de kassenvrijstelling. Vanaf 1 januari 2007 is ook de vrijstelling voor woondelen bij niet- woningen verplicht. De uitwerking hiervan is te vinden in het derde lid. De (gedeelten van) objecten zijn vrijgesteld voor de onroerende zaakbelastingen, maar worden niet als uitgezonderd object voor de waardering beschouwd (zie artikel 220d, eerste lid, onderdeel b in vergelijking tot artikel 2 van de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten Wet waardering onroerende zaken). Indien de WOZ-waarde onherroepelijk vaststaat is het niet meer mogelijk om de waardebepalende elementen, waaronder de al dan niet toegepaste vrijstellingen, die in de Uitvoeringsregeling uitgezonderde objecten staan, bij bezwaar of beroep tegen de aanslag onroerendezaakbelastingen ter discussie te stellen. Zie echter Hof Leeuwarden 20 december 2002, ECLI:NL:GHLEE:2002:AF1496 waarin de werktuigenvrijstelling in beroep onderdeel uitmaakt van de procedure ondanks dat de WOZ-beschikking vaststaat. De uitspraak lijkt in strijd met de bedoeling van de wetgever.

Eerste lid onderdeel a

Ingevolge artikel 220d, eerste lid, onderdeel a, van de Gemeentewet is vrijgesteld de ten behoeve van de land- of bosbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond. Men spreekt hier wel van de 'cultuurgrondvrijstelling'. Of er sprake is van landbouw moet sinds 1 september 2007 worden beoordeeld aan de hand van artikel 312 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Zie artikel 220d, tweede lid, van de Gemeentewet. In zijn uitspraak van 24 mei 2000 heeft Hof Amsterdam bepaald dat volkstuinverenigingen niet in aanmerking komen voor de cultuurgrondvrijstelling (Hof Amsterdam 24 mei 2000, nr. 99/2643). In het arrest Hoge Raad 9 mei 2003, nr 35987, AD6058 (Schiphol) heeft de Hoge Raad bepaald dat 'set-aside'-gronden onder de cultuurvrijstelling vallen. De vrijstelling is ruimer dan de vrijstelling voor de Wet WOZ, omdat ook de ondergrond van glasopstanden is vrijgesteld. De glasopstanden zelf zijn op grond van onderdeel b vrijgesteld.

Eerste lid onderdeel b

Op grond van artikel 220d, eerste lid, onderdeel b, van de Gemeentewet zijn glasopstanden vrijgesteld waarvan de ondergrond bestaat uit vrijgestelde cultuurgrond. Het gaat hier om de 'kassenvrijstelling'. Zie onder andere Hof 's-Gravenhage 9 september 1980, NR. 36/80, BNB 1982/25, Belastingblad 1982,

blz. 69 (Naaldwijk), Hof 's-Gravenhage 26 oktober 1983, nr. 49/83, Belastingblad 1985, blz. 125 (Goes) en Hof 's- Hertogenbosch 21 november 1996, nr. 94/3124, Belastingblad 1997, blz. 119 (Aalburg).

Eerste lid onderdeel c

In onderdeel c is de kerkenvrijstelling geregeld, waarin twee categorieën onroerende zaken zijn opgenomen, te weten:

- onroerende zaken die in hoofdzaak bestemd zijn voor de openbare eredienst;
- onroerende zaken die in hoofdzaak bestemd zijn voor bezinningssamenkomsten van levensbeschouwelijke aard, waarbij het niet vereist is dat het bijeenkomsten betreft van genootschappen die rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid zijn.

De onroerende zaak moet 'in hoofdzaak bestemd' zijn voor de omschreven activiteiten. Sinds het arrest van de Hoge Raad van 4 december 1991, nr. 27 661, BNB 1992/47, Belastingblad 1992, blz. 73 (Vlaardingen) geldt dat ten minste 70% van de inhoud van de onroerende zaak aan de omschreven activiteiten moet kunnen worden toegerekend. De vrijstelling geldt niet voor het onzelfstandige gedeelte van de onroerende zaak dat dient als woning (bijvoorbeeld de inpandige, niet zelfstandige kosterswoning).

Eerste lid onderdeel d

Ingevolge artikel 220d, eerste lid, onderdeel d, van de Gemeentewet is vrijgesteld de onroerende zaak die deel uitmaakt van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 (Stb. 1989, 252) aangewezen landgoed met uitzondering van de daarop voorkomende gebouwde eigendommen. Deze formulering heeft tot gevolg dat een ongebouwd gedeelte (bijvoorbeeld het erf) wel onder de vrijstelling valt. De werking van de Natuurschoonwet 1928 is per 1 juni 2007 verruimd, maar die verruiming geldt niet voor de Wet WOZ en de Gemeentewet. Daarvoor blijven dezelfde voorwaarden gelden als voorheen: ten minste 30 percent van de oppervlakte van het landgoed is bezet met houtopstanden; of de oppervlakte van het landgoed is voor ten minste 20 percent met houtopstanden bezet waarbij de oppervlakte voorts voor ten minste 50 percent bestaat uit natuurterreinen (artikel 8 Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928). Voor de Wet WOZ en de Gemeentewet moet die engere toets aan de voorwaarden alsnog plaatsvinden.

Eerste lid onderdeel e

De vrijstelling voor natuurterreinen staat in artikel 220d, eerste lid, onderdeel e, van de Gemeentewet. Meestal zal het bij natuurterreinen gaan om gronden die niet of nauwelijks in cultuur zijn gebracht. Dit in tegenstelling tot cultuurgronden die voor land-, tuin- en bosbouw worden gebruikt. Enige grondbewerking in verband met de instandhouding van het natuurterrein hoeft daarbij het karakter van het natuurterrein niet aan te tasten. Het gebruik van de zinsnede 'waaronder mede worden verstaan' houdt in dat ook andere terreinen als natuurterrein zijn aan te merken. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan bossen, vennen, kwelders, rietlanden, wad of grotten. Alleen de natuurterreinen in beheer bij rechtspersonen die het behoud van natuurschoon voor 90% of meer als taak hebben, zijn vrijgesteld. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan Vereniging voor Natuurmonumenten of Stichtingen voor provinciale landschappen. De overheid is niet aan te merken als een rechtspersoon die natuurbehoud als primaire taak heeft (Hof Leeuwarden 20 februari 1981, nr. 545/78, Belastingblad 1986, blz. 373 (Ulrum)). Overigens hoeft de eigenaar van het natuurterrein het natuurbehoud niet als primaire taak te hebben. Zo zal een natuurterrein dat eigendom is van het rijk maar wordt beheerd door bijvoorbeeld Natuurmonumenten ook in aanmerking komen voor de vrijstelling (eigenaar en gebruik).

Eerste lid onderdeel f

De vrijstelling van openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail staat in artikel 220d, eerste lid, onderdeel f, van de Gemeentewet. Voor het begrip 'openbare (land)weg' in de zin van de vrijstelling moet aansluiting worden gezocht bij de Wegenwet (Hoge Raad 21 september 2001, nr. 35.502, LJN: AD3522 (Alkmaar)). Tot de wegen behoren ook voetpaden, rijwielpaden, molenwegen en kerkwegen en bruggen (artikel 2 van de Wegenwet). Op grond van artikel 4 van de Wegenwet wordt een weg openbaar indien de rechthebbende de weg bestemd tot openbare weg door daaraan die bestemming te geven met noodzakelijke medewerking van de gemeenteraad. Daarnaast wordt een weg openbaar indien een gemeente, waterschap provincie of het Rijk een weg bestemd tot openbare weg (artikel 5 van de Wegenwet). Start- en landingsbanen vallen niet onder deze vrijstelling (Hoge Raad 9 mei 2003, nr. 35987, LJN: AD6058).

Onder banen voor openbaar vervoer per rail worden verstaan de spoorbanen zelf en de bestanddelen daarvan in de zin van artikel 3:4 van het BW alsmede al hetgeen nodig is om die banen te kunnen laten functioneren, dat wil zeggen dat het naar de heden ten dage aan het openbaar railvervoer te stellen eisen het mogelijk moet zijn om over de banen op een goede en veilige manier voertuigen te laten rijden. De spoorbaan zelf, de beveiliging en de verkeersleidingsgebouwen zijn vrijgesteld, maar perrons en stationsgebouwen zijn belast (Hoge Raad 21 september 2001, nr. 35.502, LJN: AD3522 (Alkmaar)). Het begrip 'kunstwerk' dient overeenkomstig het spraakgebruik worden uitgelegd. Hieronder vallen onder andere viaducten, aquaducten, bruggen, tunnels en sluizen. Daarbij geldt dat alleen die kunstwerken

zijn vrijgesteld die zodanig met openbare land- of waterwegen, dan wel spoorbanen zijn verbonden dat het kunstwerk aan het verkeer over die wegen of banen dienstbaar is en mitsdien nodig is om die wegen of banen als zodanig te kunnen laten functioneren. (Hoge Raad 21 september 2001, nr. 35.502, LJN: AD3522 (Alkmaar)). Inzake een ontvangst- en toegangsgebouw voor een veerdienst bevestigde de Hoge Raad de hofuitspraak dat deze onderdeel uitmaakt van de aanleginrichting die als vrijgesteld kunstwerk tussen twee openbare landwegen is aan te merken omdat het kunstwerk zodanig met de openbare land- dan wel waterwegen is verbonden dat het aan het verkeer over die wegen dienstbaar is, en daardoor nodig is om die wegen als zodanig te kunnen laten functioneren. (Hoge Raad 2 november 2001, nr. 36565, LJN: AD5041). Daarentegen is een vuurtoren geen vrijgesteld kunstwerk (Hof 's-Gravenhage 23 augustus 2000, nr. 99/30954, Belastingblad 2001, blz. 935). Een remise is niet te beschouwen als een trambaan en valt derhalve niet onder de railwegvrijstelling (Hoge Raad 25 september 1996, nr. 31004, Belastingblad 1996/ blz. 798 (Den Haag)).

Eerste lid onderdeel g

De vrijstelling voor waterverdedigings- en waterbeheersingswerken is niet van toepassing op de delen die dienen tot woning. De waarde van de woning dient derhalve in de heffing te worden betrokken. Het begrip "dienen tot woning" is beperkt tot de delen die als woning in gebruik zijn. Delen die dienstbaar zijn aan woondoeleinden vallen er niet onder (Hoge Raad 04-03-2016, ECLI:NL:HR:2016:364 (Nieuwkoop)). De vrijstelling is beperkt tot de kernzone van het waterverdedigingswerk, dat is de dijk (Hoge Raad 10-11-2017, ECLI:NL:HR:2017:2828 (SVHW)). Ook andere opstallen (niet-woningen) die geen waterkerende functie hebben zijn niet vrijgesteld (Hoge Raad 03-06-1998, ECLI:NL:HR:1998:AA2293, Rechtbank Rotterdam 26-10-2016, ECLI:NL:RBROT:2016:8151).

Eerste lid onderdeel h

Ook de vrijstelling voor rioolwaterzuiveringsinstallaties ziet niet op de delen die dienen tot woning zodat ook de vrijstelling voor rioolwaterzuiveringsinstallaties geldt niet voor delen die dienen tot woning. Woningen vallen niet onder de vrijstelling. Ook andere opstallen die geen waterzuiverende functie hebben vallen niet onder de vrijstelling (vergelijk (Hoge Raad 03-06-1998, ECLI:NL:HR:1998:AA2293 voor de waterverdedigingsvrijstelling)). De vrijstelling beperkt zich niet alleen tot installaties die zijn gericht op de feitelijke waterzuivering (in biologische zin) of de scheiding van het biologisch gezuiverde water van het slib. Ook andere onroerende zaken die een niet weg te denken functie hebben in het afvalwaterzuiveringsproces vallen onder deze vrijstelling (Hof 's-Gravenhage 22 mei 1996, nr. 94/2474, Belastingblad 1996, blz. 758 (Rotterdam)). In dezelfde procedure concludeerde het hof tevens dat ook sprake is van een orgaan, instelling of dienst van een publiekrechtelijke rechtspersoon indien de activiteiten plaatsvinden in een vennootschap waarvan uitsluitend overheden aandeelhouder zijn. De vrijstelling vereist dat de installatie in beheer is bij een publiekrechtelijke rechtspersoon (zie ook Hoge Raad 30-09-2016, ECLI:NL:HR:2016:2196 (Midden-Delfland)). Hof 's-Gravenhage oordeelde over een rioolzuiveringsinstallatie van een stichting die wel in de heffing werd betrokken, dat het gelijkheidsbeginsel was geschonden. In cassatie oordeelde de Hoge Raad dat het gelijkheidsbeginsel niet was geschonden (arrest van 9 mei 2003, ECLI:NL:HR:2003:AE7337).

Eerste lid onderdeel i

De werktuigenvrijstelling is van toepassing op onroerende werktuigen welke verwijderd kunnen worden met behoud van hun waarde als zodanig en niet op zichzelf gezien als gebouwde eigendommen zijn aan te merken. Zie onder andere Hoge Raad 16 april 1980, nr. 19 727, BNB 1980/183 (Beverwijk), Hoge Raad 17 juni 1992, nr. 27 639, BNB 1992/296, Belastingblad 1992, blz. 577 (Venlo), Hof Arnhem 10 januari 1995, nr. 940837, Belastingblad 1995, blz. 382 (windmolen), Hof Arnhem 28 april 1995, nr. 922262, Belastingblad 1995, blz. 443 (Nijmegen) en Hof Leeuwarden 7 april 1995, nr. 900/92, Belastingblad 1995, blz. 523 (Leeuwarden).

In latere arresten introduceert de Hoge Raad het criterium van de uiterlijke herkenbaarheid.

Hoge Raad 30-06-1999, ECLI:NL:HR:1999:AA2814 (Asfaltmenginstallatie) en Hoge Raad 07-06-2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6113 (Franekeradeel).

Van een werktuig is geen sprake indien een bestanddeel in hoofdzaak dienstbaar is aan het gebouw in die zin dat het bestanddeel het gebouw beter geschikt maakt voor gebruik. Zie Hoge Raad 2 maart 1994, nr. 29 559, BNB 1994/113, Belastingblad 1994, blz. 303 (Leeuwarden). De vrijstelling is ook van toepassing op werktuigen die in hoofdzaak voor het medische proces worden gebruikt (Hoge Raad 30-09-2016, ECLI:NL:HR:2016:2198 (Amsterdam)).

Eerste lid onderdelen j tot en met l

In de onderdelen j tot en met l zijn facultatieve vrijstellingen opgenomen. De systematiek van de facultatieve vrijstellingen sluit aan bij de systematiek voor de wettelijke vrijstellingen (zie hiervoor). In het verleden werden deze vrijstellingen opgenomen om waardering van deze objecten achterwege te kunnen laten. Nu deze objecten niet zijn vrijgesteld van waardering in het kader van de Wet WOZ, is dit argument komen te vervallen. De in onderdeel l opgenomen vrijstelling geldt niet voor de delen van begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria die dienen als woning. Hiermee is aansluiting gezocht bij enkele wettelijke vrijstellingen die ook de woning van de vrijstelling uitzonderen.

Tweede lid

Als de waarde van de woondelen van een onroerende zaak minder dan 70% uitmaakt van de totale waarde van die onroerende zaak, is sprake van een niet-woning voor de OZB. De onroerende zaken die als niet-woning worden aangemerkt omdat het percentage woondelen onder de 70% blijft, worden dan naar het tarief voor niet-woningen aangeslagen. Bij die onroerende zaken, zoals boerderijen en verpleeg- en verzorgingstehuizen, wordt het woongedeelte vrijgesteld voor de gebruikersbelasting niet-woningen. Dit geldt ook voor gedeelten van de niet-woning die dienstbaar zijn aan woondoeleinden. Tegen een onjuiste toepassing van de vermindering kan dan bezwaar worden gemaakt in het bezwaarschrift tegen de aanslag. Bij de berekening van de aanslag wordt uitgegaan van de WOZ-waarde in de WOZ-besluiting. De hoogte van de aanslag is de waarde van de niet-woningdelen van de onroerende zaak (Hoge Raad 26-11-2021, ECLI:NL:HR:2021:1667).

Delen in een verpleeg- of verzorgingshuis die in hoofdzaak eenzelfde functie hebben als de vergelijkbare delen van een woning, zijn aan te merken als woondelen. Het gaat bijvoorbeeld om delen voor dagbesteding, slapen, wassen en eten (Hoge Raad 15-11-2013, ECLI:NL:HR:2013:1125 (Westland)). De vrijstelling geldt ook voor de waarde van recreatiewoningen op een recreatieterrein dat voor de aanslagoplegging en het tarief niet in hoofdzaak tot woning dient.

Artikel 5 Belastingtarieven

Gemeenten zijn vrij in het vaststellen van drie tarieven: een eigenarentarief en een gebruikerstarief voor niet-woningen en een eigenarentarief voor woningen. Daarbij gelden geen absolute of relatieve limieten. Wel is ter voorkoming van een onevenredige stijging van de collectieve lastendruk een macronorm afgesproken (zie hieronder). De tarieven worden naar een percentage van de waarde berekend. In artikel 2, tweede lid van de verordening is een definitie opgenomen van het begrip "dienen tot woning" voor de OZB (artikel 220a, tweede lid Gemeentewet).

2020 Benchmark

Het Rijk en de VNG hebben afgesproken dat de macronorm verdwijnt. Daarvoor in de plaats komt een benchmark, waarin de OZB, de riool- en afvalstoffenheffing worden vergeleken. Er wordt een vergelijking getrokken tussen gemeentelijke woonlasten. Ook wordt de gemeentelijke tariefontwikkeling per provincie gegeven, net als de landelijke en provinciale gemiddelden. Door deze vergelijking worden de onderlinge verschillen tussen gemeenten inzichtelijk. Het resultaat van de benchmark komt in de COELO-atlas die in maart 2020 uitkomt.

Eerste lid

De tarieven worden berekend naar een percentage van de waarde van de onroerende zaak. Voor elke afzonderlijke belasting kan een apart percentage worden vastgesteld dat volgens artikel 220f van de Gemeentewet wel gelijkelijk moet zijn. Vaststellen van een degressief of progressief tarief is niet mogelijk.

Tweede en derde lid

Belastingbedragen tot maximaal € 10 hoeven niet ingevorderd te worden als dat in de verordening is geregeld (artikel 220h, tweede lid Gemeentewet). De gemeente heeft de keuze dit bedrag te hanteren per belastingaanslag of voor alle op één aanslagbiljet verenigde belastingaanslagen.

Artikel 6 Wijze van heffing

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

Artikel 7 Termijnen van betaling

In het eerste lid is geregeld dat aanslagen die worden opgelegd, 4 vervalltermijnen hebben (de eerste vervalt op de laatste dag van de maand die in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld en de volgende termijn steeds een maand daarop) en indien de verschuldigde bedragen door een automatisch betalingsincasso worden afgeschreven, dan dienen deze betaald te worden in negen gelijke termijnen waarvan de eerste vervalt één maand na de dagtekening van het aanslagbiljet en de volgende termijnen telkens een maand later liggen.

Artikel 9 Inwerkingtreding en citeertitel

In de verordening is een viertal leden opgenomen die betrekking hebben op de inwerkingtreding en citeertitel van de verordening OZB.

In het eerste lid wordt de oude verordening van de gemeente ingetrokken, in het tweede en derde lid wordt de inwerkingtreding en de datum van ingang van de heffing geregeld en in het vierde de citeertitel.

Eerste lid

Het eerste lid 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.

Tweede en Derde lid

Ingevolge artikel 139 van de Gemeentewet moeten gemeenten de besluiten tot het vaststellen, wijzigen of intrekken van belastingverordeningen bekend maken. Het niet voldoen aan de bekendmakingsplicht kan leiden tot onverbindendheid van de belastingverordening (HR 31 maart 1993, nr. 28.034, BNB 1993/182, Belastingblad 1993, blz. 274; Hoge Raad 10 augustus 1998, nr. 33.632). Bekendmaking geschiedt door plaatsing van de integrale tekst van het besluit tot vaststelling of wijziging van de belastingverordening in het gemeenteblad, dan wel, bij gebreke daarvan in een andere door de gemeente algemeen verkrijgbaar gestelde uitgave.

Het feit dat de belastingverordening pas in werking treedt na bekendmaking, houdt slechts in dat de gemeente vóór dat tijdstip geen belastingaanslagen kan opleggen. De aanslagen kunnen echter wel betrekking hebben op de periode vanaf de datum van ingang van de heffing. Een voorbeeld kan dit toelichten. Op 1 november 1999 stelt de gemeenteraad de verordening vast met als datum van inwerkingtreding de achtste dag na de bekendmaking en als tijdstip van ingang van de heffing 1 januari 2000. De verordening wordt door de gemeente bekendgemaakt op 16 februari 2000. De verordening treedt in werking op 24 februari 2000 (achtste dag na de dag van bekendmaking). Vanaf dat moment kan de gemeente aanslagen opleggen. Deze aanslagen kunnen echter betrekking hebben op de periode vanaf het tijdstip van ingang van de heffing (in dit geval 1 januari 2000). In het derde lid is de datum van ingang van de heffing opgenomen.