
436

Besluit van 30 september 1999, houdende nadere regels inzake het verhaal van onroerende-zaakbelasting als bedoeld in artikel 220b, eerste lid, onderdeel b, van de Gemeentewet (Besluit verhaal van onroerende-zaakbelasting)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 16 juli 1999, nr. FO99/U77120;

Gelet op artikel 229c van de Gemeentewet;

De Raad van State gehoord (advies van 13 augustus 1999, nr. W04.99.0372/I);

Gezien het nader rapport van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 22 september 1999, nr. FO99/82782;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

1. Verhaal van de onroerende-zaakbelasting, als bedoeld in artikel 220b, eerste lid, onderdeel b, van de Gemeentewet vindt plaats naar evenredigheid van

- a. het aantal delen van de onroerende zaak dat bestemd is voor afzonderlijk gebruik, en
- b. de duur van het gebruik van het desbetreffende deel van de onroerende zaak.

2. Partijen kunnen bij overeenkomst afwijken van het eerste lid.

Artikel 2

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2000.

Artikel 3

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit verhaal van onroerende-zaakbelasting.

Het advies van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van artikel 25a, vijfde lid jo vierde lid, onder b van de Wet op de Raad van State, omdat het zonder meer instemmend luidt.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 30 september 1999

Beatrix

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
A. Peper

Uitgegeven de *zesentwintigste* oktober 1999

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals

Algemeen

Dit besluit heeft betrekking op het verhaal van de onroerende-zaakbelasting die op grond van artikel 220, aanhef en onderdeel a, van de Gemeentewet kan worden geheven van diegenen die bij het begin van het belastingjaar onroerende zaken, al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht, gebruiken (hierna te noemen: de gebruikersbelasting). Op grond van artikel 220b, eerste lid, onderdeel b, wordt gebruik door diegene aan wie een deel van een onroerende zaak in gebruik is gegeven, aangemerkt als gebruik door diegene die dat deel in gebruik heeft gegeven. Deze laatste is op grond van dit artikel bevoegd de belasting als zodanig te verhalen op degene aan wie dat deel in gebruik is gegeven. Dit besluit geeft nadere regels over de wijze van verhaal als hier bedoeld. Het ziet derhalve uitsluitend op de relatie tussen eigenaar en gebruiker en staat los van de relatie tussen het gemeentebestuur en de belastingschuldige. De huurder en de verhuurder kunnen zich tegenover het gemeentebestuur dus niet op deze regeling beroepen.

Voorgeschiedenis

Met ingang van 1 januari 1995 is artikel 220b opgenomen in de Gemeentewet. Volgens vaste jurisprudentie gold tot deze datum de volgende regeling. De gemeente was bevoegd één van de gebruikers aan te slaan voor de gehele gebruikersbelasting, indien binnen één object verschillende onzelfstandige woonruimten door verschillende personen werden gebruikt. Als die gebruikers een economische eenheid vormden dan was dit geen probleem. Indien de gebruikers echter geen economische binding met elkaar hadden dan kon dit tot ongewenste situaties leiden. Met name de verrekening van de belasting met de medebewoners leidde tot problemen.

Deze regeling is op 1 januari 1995 gewijzigd als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet van 27 april 1994 tot wijziging van de Gemeentewet met betrekking tot de materiële belastingbepalingen (Stb. 1994, 419, hierna te noemen: wet materiële belastingbepalingen; zie ook de invoeringswet, Stb. 1994, 420). Als een of meer delen van een object die niet als zelfstandige onroerende zaken kunnen worden aangemerkt, in gebruik zijn gegeven aan gebruikers die niet samen een huishouding voeren, wordt degene die het belastingobject in gedeelten in gebruik heeft gegeven (in de praktijk doorgaans via verhuur) als gebruiker aangemerkt ingevolge artikel 220b, eerste lid, onderdeel b, van de Gemeentewet. Tevens is in dat artikel bepaald dat laatstbedoelde bevoegd is de belasting «als zodanig» te verhalen op degenen aan wie die delen in gebruik zijn gegeven.

Aanleiding tot de regeling

De wijze waarop de belasting verhaald kan worden is verder niet wettelijk geregeld. In de praktijk worden daarvoor verschillende methoden gebruikt, waardoor problemen ontstaan. Het Gemeenschappelijk Overleg Studentenhuisvesting (GOS) heeft in een brief aan de Tweede Kamer gewezen op het feit dat huurcommissies tegenstrijdige uitspraken doen over de wijze waarop de verhuurder de belasting voor het feitelijk gebruik kan doorberekenen: in de kale huur, in de servicekosten of geheel buiten de huurprijs en de servicekosten om. Blijkens een brief van de toenmalige staatssecretaris van Binnenlandse Zaken (hierna: de staatssecretaris) van 15 januari 1998 (nr. FO98/UB7) aan de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken uit de Tweede Kamer der Staten-Generaal hebben vertegenwoordigers van het GOS in een overleg met ambtenaren van het ministerie van

Binnenlandse Zaken bovendien het standpunt ingenomen dat het ontbreken van aanknopingspunten in de wet voor de wijze van doorberekening het maken van bezwaren erg eenvoudig maakt.

De staatssecretaris heeft in voornoemde brief in reactie daarop verklaard bereid te zijn met het GOS en met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten te overleggen over de wijze waarop de positie van huurders en verhuurders bij de doorberekening van de belasting kan worden verduidelijkt.

Dat overleg heeft plaatsgevonden. Deze regeling bedoelt die door de staatssecretaris bedoelde duidelijkheid te verschaffen. Voor zowel huurder als verhuurder betekent dit een grotere rechtszekerheid.

De verhaalsregeling

Het verhaal van de belasting als hier bedoeld kan niet als zodanig onderdeel uitmaken van de huurprijs. In de Huurprijzenwet woonruimte (HPW) wordt de huurprijs gedefinieerd als de prijs, die verschuldigd is voor het enkele gebruik van woonruimte. Evenmin kan het onderdeel uitmaken van de servicekosten. De gebruikersbelasting behoort niet tot de leveringen en diensten als bedoeld in artikel 12 van de HPW. Het verhaal van de gebruikersbelasting waarop dit besluit betrekking heeft kan dus alleen plaatsvinden naast de kale huur en de servicekosten.

Hoofregel is dat die doorberekening plaatsvindt naar evenredigheid van het aantal delen van de onroerende zaak dat bestemd is voor afzonderlijk gebruik en naar evenredigheid van de duur van het gebruik van het desbetreffende deel. Zowel gebruiker als eigenaar kunnen daarop een beroep doen. Een dergelijke «hoofdelijke omslag» sluit het beste aan bij de gang van zaken die gebruikelijk is bij de berekening van servicekosten.

In de praktijk zal doorgaans sprake zijn van kamerverhuur, waarbij dan elke kamer staat voor een deel dat bestemd is voor afzonderlijk gebruik. Als iemand twee of meer kamers huurt zal hij dus de ozb voor dat grotere aantal doorberekend krijgen. De kamers zullen niet altijd even groot zijn, maar bij kleine verschillen behoeft dat de toerekening volgens het principe van de hoofdelijke omslag niet te doorkruisen. Er kan echter ook sprake zijn van een zodanig verschil in genot, bijvoorbeeld door een sterk afwijkende omvang van de verhuurde kamers, dat een toerekening volgens het principe van hoofdelijke omslag onredelijk zou zijn. Voor een dergelijke situatie voorziet het tweede lid van artikel 1 dan ook in de mogelijkheid bij overeenkomst een afwijkende regeling te treffen.

Het risico van leegstand is voor rekening van de verhuurder, omdat de huurders ingevolge onderdeel b alleen voor de duur van het gebruik de ozb doorberekend krijgen. Bij dat laatste moet worden gedacht aan het gebruik gedurende het belastingjaar. In principe zou de verhuurder er voor kunnen kiezen na ontvangst van de aanslag het bedrag in één keer voor het gehele jaar door te berekenen. Dan zal echter wel, als iemand voor het eind van het jaar vertrekt, een verrekening moeten plaatsvinden van het teveel betaalde.

Bovendien kan het bedrag dat in een keer betaald moet worden vrij hoog worden. Een alternatief is dat de verhuurder de doorberekening in maandelijkse termijnen doet plaatsvinden, tegelijk met de huur, en de aanslag verwerkt per 1 juli, als ook de jaarlijkse huuraanpassing plaats-

vindt. De aanslag werkt dan met een vertragingsfactor door, wat gevolgen kan hebben voor de hoogte van het maandelijks te verrekenen bedrag.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
A. Peper