

Eigen notitie / notities / memo

Aan Portefeuillehouder belastingen
Van Concerncontrol
Datum februari 2020
Onderwerp Afschaffen gebruikersheffing OZB
Reactie uiterlijk n.v.t.

Inleiding

In de meerjarenbegroting 2020 is m.b.t. de OZB bij niet-woningen het onderstaande opgenomen:

‘Een aantal gemeenten in Nederland heeft er in het verleden reeds voor gekozen om geen gebruikersdeel van de OZB voor niet-woningen op te leggen. Voordeel hiervan is dat leegstand van niet-woningen geen effect meer heeft op de OZB-opbrengst en tevens dat eigenaren van leegstaande niet-woningen wellicht meer worden gestimuleerd om de leegstand aan te pakken. Wij zullen, mede in overleg met onder andere de BWB, kijken wat de mogelijkheden en de effecten hiervan zijn voor Oosterhout.’

Deze maatregelen omhelst het afschaffen van het gebruikersdeel OZB onder een gelijktijdige verhoging van het eigenarendeel van de OZB. Hierdoor gaan de eigenaren van niet-woningen ook het gebruikersdeel van de OZB betalen. Voordeel hiervan is dat zij een extra financiële prikkel krijgen om leegstand van hun panden tegen te gaan. Tevens levert het de gemeente geen nadeel op indien de leegstand hoger is dan wij verwacht hadden, waardoor er minder OZB-gebruikers binnen komt.

Algemeen

Er zijn momenteel vijf gemeenten in Nederland die het gebruikersdeel van de OZB voor niet-woningen op 0% hebben gesteld. Dit betreft de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Rijkswijk, Lelystad, Eemnes en Nijmegen. Dit is bij deze gemeenten niet in één jaar doorgevoerd, maar vaak gefaseerd over meerdere jaren. De gemeente Lelystad heeft destijds bijvoorbeeld besloten om dit tarief over een periode van 5 jaar af te bouwen, onder gelijktijdige verhoging van het tarief voor eigenaren van niet-woningen.

Nadeelgroep

Deze maatregel (het afschaffen van het gebruikersdeel onder het gelijktijdig verhogen van het eigenarendeel van de OZB) heeft echter ook een blijvend, en door de gemeente niet te compenseren, nadelig effect op de zgn. gemengde objecten.

Het amendement De Pater van der Meer (artikel 220e Gemeentewet) beoogde huishoudens die een in hoofdzaak niet-woning bewonen, zoals woningen die behoren bij bedrijfspanden, ook te laten profiteren van de afschaffing van het gebruikersdeel OZB op woningen. Wanneer de eigenarenbelasting wordt verhoogd, betekent dat voor deze categorie dat zij per definitie meer betalen (ook als er geen leegstand is), omdat zij bij wet een vrijstelling hadden voor het gebruiksgedeelte, maar nu wel meer OZB eigenaren gaan betalen.

Gemengde objecten zijn die WOZ-objecten waarin gewoond wordt, maar die daarnaast ook nog een andere functie hebben. Gedacht kan worden aan woon-winkelpanden of agrarische objecten. Wanneer de andere functie van ondergeschikt belang is en het WOZ-object hoofdzakelijk wordt gebruikt voor woondoeleinden, dan wordt het WOZ-object aangemerkt als woning. Dit is het geval wanneer meer dan 70% van de waarde van het WOZ-object betrekking heeft op het woondeel. Heeft minder dan 70% betrekking op de woning, dan valt een object dus onder de categorie niet-woning, maar wordt het woondeel vrijgesteld van OZB-gebruikers (net als normale woningen waar dit in 2008 voor is afgeschaft).

In de Gemeentewet is geregeld dat de afschaffing van de OZB-gebruikers voor woningen ook betekent dat, bij bedrijfspanden waarin ook gewoond wordt, de waarde van het woondeel buiten aanmerking gelaten moet worden, bij het bepalen van de heffingsmaatstaf voor de gebruikersbelasting van de OZB. De waarde van dit woondeel wordt daarmee buiten aanmerking gelaten in de heffingsmaatstaf voor de gebruiker, terwijl dit gebruikersdeel wel hoort tot de heffingsmaatstaf voor de eigenaar (en tot de WOZ-waarde).

Voor deze gemengde panden waarbij het woondeel buiten aanmerking moet blijven bij de gebruikersbelasting, verandert er niets aan de WOZ-objectafbakening en de WOZ-waarde. Ook de heffingsmaatstaf voor de OZB-eigenaren verandert niet. Maar bij het bepalen van de heffingsmaatstaf voor de gebruikersbelasting wordt het woondeel buiten aanmerking gelaten. Hierbij kan gedacht worden aan woon-winkelpanden en agrarische objecten. Momenteel wordt de waarde van het woondeel hiervan niet belast met een gebruikersheffing (dit is wettelijk bepaald; en beter bekend als 'Amendement de Pater'). Wanneer het gebruikersdeel wordt afgeschaft en de eigenarenheffing wordt verhoogd, gaat deze groep voor het woondeel wel OZB betalen.

Voorbeeld: Er is een woonwinkelpand met een WOZ-waarde van € 750.000. Voor de OZB voor de-eigenaar geldt deze WOZ-waarde als heffingsmaatstaf. Het woondeel heeft een waarde van € 250.000. Omdat minder dan 70% van de waarde betrekking heeft op het woondeel, geldt het niet-woningtarief. Er wordt wel een OZB gebruikersaanslag opgelegd en de waarde van het woondeel (€ 250.000) wordt buiten aanmerking gelaten. De heffingsmaatstaf voor de OZB gebruikers niet-woningen is dan € 500.000. Bij het doorvoeren van deze maatregel, zal in dit geval de vrijstelling van € 250.000 op het woondeel niet meer van toepassing zijn en dient er dus meer OZB betaald te worden.

Doelgroep

Uit een inventarisatie blijkt dat Oosterhout momenteel 139 van dit soort gemengde objecten kent, met een vrijgesteld woningdeel van totaal € 42,2 miljoen. Dit betreft voornamelijk boerderijen, woon-winkelpanden en woon-horecapanden. Maar ook verpleeg- en verzorgingshuizen en een klooster waarvan het woondeel is vrijgesteld. Tegen het tarief van 2019, zou dat betekenen dat deze groep als totaal ruim € 44.000 meer moet gaan betalen. Dat is gemiddeld bijna € 320 per object. Vanwege de grote waarde van enkele specifieke objecten zitten hier uitschieters bij (vb. de Slotjesveste die in dat geval bijna € 12.000 meer aan OZB zal gaan betalen). Terwijl andere objecten nauwelijks (paar tientjes) meer zullen gaan betalen.

Het is echter niet in strijd met de wet om dit te doen. Gemeenten kunnen tenslotte zelf kiezen of zij wel of niet belasting heffen en op welke wijze zij dat doen. Zij zijn daarin autonoom en kunnen het best besluiten wat aansluit bij de lokale behoeften.