

VERORDENING ONROERENDE-ZAAKBELASTINGEN GEMEENTE BORGER-ODOORN 2009

De raad van de gemeente Borger-Odoorn;
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 4 november 2008;
gelet op de artikelen 220 tot en met 220h van de Gemeentewet;

B E S L U I T :

vast te stellen de verordening op de heffing en de invordering van onroerende-zaakbelastingen 2009.
VERORDENING ONROERENDE-ZAAKBELASTINGEN GEMEENTE BORGER-ODOORN 2009

Artikel 1 Belastingplicht

1. Onder de naam "onroerende-zaakbelastingen" worden ter zake van binnen de gemeente gelegen onroerende zaken twee directe belastingen geheven:
 - a. een gebruikersbelasting van degene die 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 eigenarenbelasting 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. Bij 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 genothebende 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 genothebende 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 kalenderjaar bedoeld in artikel 1.
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 de bepaling 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, voorzover 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 in artikel 1, derde lid, onderdeel b, van die wet bedoelde voorwaarden met uitzondering van de daarop voorkomende 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 waterbeheersingswerken 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. onroerende zaken voor zover die bestemd zijn te worden gebruikt voor de publieke dienst van de gemeente, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die bestemd zijn te worden gebruikt voor het geven van onderwijs;
 - k. 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, fonteinën, banken,abri's, hekken en palen;
 - l. 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;
 - m. begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning.
2. De vrijstelling met betrekking tot de in onderdeel j van het eerste lid bedoelde onroerende zaken voor de eigenarenbelasting geldt niet voor zover de gemeente van die zaken niet het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.
 3. 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. de gebruikersbelasting 0,1119%;
 - b. bij de eigenarenbelasting
 1. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,1444%;
 2. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,1444%.
2. Voor belastingbedragen tot € 10,- vindt geen invordering plaats. Voor de toepassing van de vorige volzin wordt het totaal van op een aanslagbiljet verenigde verschuldigde bedragen onroerendezaakbelastingen of andere heffingen aangemerkt als één belastingbedrag.

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 termijn vervalt één maand na de dagtekening van het aanslagbiljet en elk van de volgende termijnen telkens een maand later.
2. In afwijking in zoverre van het eerste lid geldt, voor aanslagen die worden opgelegd in het kalenderjaar waarop deze betrekking hebben, in geval het totaalbedrag van de op één aanslagbiljet verenigde aanslagen, of als het aanslagbiljet maar één aanslag bevat het bedrag daarvan, meer is dan € 50,- doch minder dan € 1.500,- en zolang de verschuldigde bedragen door middel van

automatische betalingsincasso kunnen worden afgeschreven, dat de aanslagen moeten worden betaald in zoveel gelijke termijnen als er na de maand van dagtekening van het aanslagbiljet nog maanden in het kalenderjaar overblijven, met dien verstande dat het aantal termijnen ten minste vier en ten hoogste acht bedraagt. De eerste termijn vervalt één maand na dagtekening van het aanslagbiljet en elk van de volgende termijnen een maand later.

3. 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 lid van overeenkomstige toepassing, voorzover deze gelijktijdig wordt opgelegd met de vaststelling van de aanslag.
4. De Algemene termijnenwet is niet van toepassing op de in de voorgaande leden gestelde termijnen.

Artikel 8 Nadere regels door het college van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere regels geven met betrekking tot de heffing en de invordering van de onroerende-zaakbelastingen.

Artikel 9 Inwerkingtreding en citeertitel

1. De "Verordening onroerende-zaakbelastingen gemeente Borger-Odoorn 2008" van 17 december 2007 wordt ingetrokken met ingang van de in het derde lid 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. Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking.
3. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2009.
4. Deze verordening wordt aangehaald als "Verordening onroerende-zaakbelastingen gemeente Borger-Odoorn 2009".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 november 2008.

De raad voornoemd,

De griffier

L.F.van Ameijden Zandstra

de voorzitter

M.L.J.Out

TOELICHTING VERORDENING ONROERENDE-ZAAKBELASTINGEN GEMEENTE BORGER-ODOORN 2009

A. ALGEMENE TOELICHTING

1 Wettelijke grondslag

De verordening onroerende-zaakbelastingen is gebaseerd op de Gemeentewet. Voor de waardebepaling zijn ook de bepalingen van de Wet waardering onroerende zaken van toepassing.

2 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 onroerende-zaakbelastingen. De waarde wordt door een voor bezwaar vatbare beschikking aan de eigenaar en aan de gebruiker (de belanghebbenden) bekend gemaakt. Vanaf 2007 wordt de waarde jaarlijks vastgesteld. Met ingang van 2008 ligt de waardepeildatum één jaar voor aanvang van het kalenderjaar waarvoor de waarde geldt.

2.1. Objectafbakening

In artikel 16 van de Wet WOZ worden de voorschriften gegeven voor de objectafbakening.

De Wet WOZ merkt als onroerende zaak aan:

- a. een gebouwd eigendom;
- b. een ongebouwd eigendom;
- c. een zelfstandig gedeelte van een gebouwd eigendom of ongebouwd eigendom;
- d. een samenstel van een gebouwd eigendom, een ongebouwd eigendom of een zelfstandig deel daarvan.
- e. het binnen de gemeente gelegen deel van een gebouwd eigendom, een ongebouwd eigendom, een zelfstandig deel of samenstel.

Gedeelten

Een gedeelte van een gebouwd of ongebouwd eigendom dat blijkens zijn indeling is bestemd om als een afzonderlijk geheel te worden gebruikt vormt in beginsel een afzonderlijk belastingobject. Het gaat

daarbij om gedeelten die elk nog als zelfstandige en onafhankelijke eenheid kunnen worden gebruikt (bijv. de woning in een flatgebouw).

Samenstel (complex)

Kenmerkend voor dergelijke samenstellen is dat de daartoe behorende eigendommen naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar behoren en door een en dezelfde (rechts)persoon worden gebruikt. Er zijn drie voorwaarden. Ten eerste moet het gaan om objecten van één en dezelfde eigenaar. Vervolgens moeten de objecten naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar behoren. Daarbij kan bijvoorbeeld de afstand tussen de objecten een rol spelen. Vaak zal het ene object een hulpfunctie vervullen voor het andere (bijvoorbeeld een garage die naast een woning staat). De laatste voorwaarde is dat de objecten in gebruik zijn bij dezelfde persoon. Wanneer bijv. de bij een woonhuis behorende garage wordt gebruikt door een ander dan de bewoner van het huis, dan zijn woonhuis en garage niet één, maar twee belastingobjecten. Met ingang van 2005 wordt de objectafbakening voor recreatieterreinen eenvoudiger doordat alle grond en opstallen die naar omstandigheden beoordeeld één terrein vormen als één WOZ-object kunnen worden afgebakend en getaxeerd. Voorwaarde is een bestemming voor en exploitatie als verblijfsrecreatie.

Eigendomsgrens is grens van het object

Alleen als van de samenstellende delen van een onroerende zaak de genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht dezelfde is, is sprake van één belastingobject. Dit betekent dat de eigendomsgrens de uiterste grens van het object vormt.

2.2. Waardering

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 en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.

Voor woningen en rijksmonumenten is de waarde in het economische verkeer altijd van toepassing. Voor niet-woningen wordt de zgn. gecorrigeerde vervangingswaarde genomen als deze hoger is dan de waarde in het economische verkeer.

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. Met wijzigingen tussen deze waardepeildatum en het begin van het kalenderjaar wordt alleen onder voorwaarden rekening gehouden. Deze voorwaarden 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 omstandigheden geheel of gedeeltelijk hun beslag hebben gekregen.

Objecten in aanbouw

Met ingang van 1 januari 2005 geldt een nieuwe waarderingmethodiek voor objecten in aanbouw. Objecten die op 1 januari van enig belastingjaar (nog) in aanbouw zijn, worden niet meer op basis van de waarde in het economische verkeer getaxeerd, maar op basis van de vervangingswaarde. De vervangingswaarde wordt gedefinieerd als de grondwaarde plus de geobjectiveerde stichtingskosten. Deze stichtingskosten worden gecorrigeerd met een percentage, dat afhankelijk is van de voortgang van de bouw. Bij een object in aanbouw dat voor de helft gereed is, bedraagt dit percentage bijvoorbeeld 50%.

B. ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 Belastingplicht

Eerste lid

De onroerende-zaakbelastingen 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.

Gebruikersbelasting

De gebruikersbelasting wordt geheven van degene die - naar de omstandigheden beoordeeld - bij het begin van het kalenderjaar een onroerende zaak al dan niet krachtens eigendom, bezit of beperkt recht

of persoonlijk recht gebruikt. Niet van belang is dus op welke grond van het object gebruikt wordt gemaakt. Ook bij wederrechtelijk gebruik (krakers) is sprake van gebruik. Met ingang van 2006 wordt geen OZB meer geheven van de gebruikers van de woningen en van de woondelen bij de zogenaamde niet-woningen (boerderijen, bedrijfswoningen en andere niet-woningen die deels ook als woning worden gebruikt).

Tweede lid

Overeenkomstig artikel 220b, eerste lid, van de Gemeentewet zijn in artikel 1, tweede lid, van de verordening enkele aanvullende bepalingen inzake de gebruikersbelasting opgenomen.

De Gemeentewet gaat voor de gebruikersbelasting niet uit van "feitelijk gebruik", maar van "gebruik". Daardoor kan de gebruikersbelasting in bepaalde situaties worden opgelegd aan belastingplichtigen die niet feitelijk gebruik maken van een onroerende zaak. Zo regelt artikel 1, tweede lid, onderdeel a van de verordening dat gebruik door degene aan wie een deel van een onroerende zaak in gebruik is gegeven, wordt 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 onroerende zaak is. Dit betekent dat bij verzamelkantoorgebouwen met meer dan één gebruiker (die voor de wet WOZ en de OZB als één object kunnen gelden), de verhuurder in de heffing van de gebruikersbelasting moet worden betrokken. Voor alle duidelijkheid: de bepaling ziet alleen op situaties waarin delen van de onroerende zaak worden gebruikt door afzonderlijke gebruikers, die niet gezamenlijk het geheel gebruiken.

Dit artikellid (onderdeel b) bepaalt dat 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. De verhuurder is dan belastingplichtig voor de gebruikersbelasting.

In beide bovenstaande gevallen bestaat voor degene die de onroerende zaak ter beschikking stelt de mogelijkheid om de belasting te verhalen op degene aan wie de zaak ter beschikking is gesteld.

Derde lid

De vaststelling van de genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, geschiedt in het algemeen op grond van de kadastrale registers. Ook appartementsrechten, recht van opstal, erfpachtrechten, recht van vruchtgebruik, recht van beklemming, recht van gebruik en bewoning of een beperkt recht in de zin van artikel 5, derde lid, onderdeel b van de Belemmeringenwet privaatrecht kan leiden tot deze belastingplicht.

De gemeente heeft ten aanzien van de belastingplichtige een keuzemogelijkheid indien er naast eigendom ook sprake is van een afgeleid recht (bijvoorbeeld recht van vruchtgebruik).

Artikel 2 Belastingobject

Voor de afbakening van het belastingobject, de onroerende zaak, wordt in de tekst van de verordening verwezen naar hoofdstuk III van de Wet WOZ.

Artikel 3 Maatstaf van heffing

Niet alleen voltooide bouwwerken, maar ook de waarde van in aanbouw zijnde onroerende zaken moet op grond van de Wet WOZ worden bepaald en in de heffing worden betrokken.

De heffingsmaatstaf is de waarde van de onroerende zaak zoals deze is vastgesteld op basis van de Wet WOZ.

Artikel 4 Vrijstellingen

De verplichte vrijstellingen zijn opgenomen in artikel 220d van de Gemeentewet. Op grond van de wettekst 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 onroerende zaak gedeeltelijk wordt belast en gedeeltelijk wordt vrijgesteld.

Derde lid: Als de waarde van de woondelen van een onroerende zaak minder dan 70% uitmaakt van de totale waarde van die onroerende zaak, is er sprake van een niet-woning voor de OZB. Deze onroerende zaken, zoals bijvoorbeeld boerderijen en verzorgingstehuizen, worden dus naar het tarief voor niet-woningen aangeslagen en zouden zonder nadere regeling niet profiteren van de afschaffing van de gebruikersbelasting op woningen. Door aanvaarding van het amendement De Pater is een regeling getroffen voor deze niet-woningen: het woongedeelte wordt vrijgesteld voor de gebruikersbelasting niet-woningen.

Artikel 5 Belastingtarieven

Eerste lid

De onroerende-zaakbelasting wordt met ingang van 1 januari 2009 berekend naar een percentage van de waarde van de onroerende zaak. Dit volgt uit de wijziging van artikel 220f van de Gemeentewet (Stb. 2008, 262). De mogelijkheid om een tarief per eenheid van € 2500 vast te stellen vervalt hiermee.

Tweede lid

Uit het oogpunt van kostenbesparing is bepaald dat, indien het totaalbedrag van de aanslagen verenigd op een aanslagbiljet minder bedraagt dan € 10,00 (het wettelijk maximum conform artikel 220 h van de Gemeentewet), deze aanslagen niet worden opgelegd.

Artikel 6 Wijze van heffing

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

Artikel 7 Termijnen van betaling

In verband met het combineren van de heffingen op één aanslagbiljet en de mogelijkheid tot automatische incasso is er een differentiatie aangebracht in betaaltermijnen met daarbij opgenomen een maximumbedrag.

Artikel 8 Nadere regels door het college van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders heeft in een regeling gemeentelijke belastingen formele bepalingen over de heffing en invordering vastgesteld. Deze regeling is vastgesteld op 7 april 1998 en gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "Week in, Week uit" op 5 mei 1998.

Artikel 9 Inwerkingtreding en 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

Gevolge artikel 139 van de Gemeentewet moet de gemeente het besluit tot het vaststellen, wijzigen of intrekken van belastingverordeningen bekend maken. Bekendmaking geschiedt door middel van opname van de publicatie in het huis-aan-huisblad "Week in, Week uit". In dit blad wordt medegedeeld welk besluit is vastgesteld dan wel is gewijzigd.

De dag van bekendmaking is de dag waarop de uitgave feitelijk verkrijgbaar is. Dit is de datum waarop de tekst van de verordening daadwerkelijk beschikbaar is voor de burger.

Vierde lid

In dit lid wordt de citeertitel van de verordening vermeld.