

## Verordening belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten 2019

De raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 25 september 2017, raadsvoorstel 18bb7158; raadsstuk 18bb7143;

gelet op artikel 221 van de Gemeentewet;

### besluit vast te stellen:

#### Verordening belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten 2019

#### Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Voor de toepassing van deze verordening wordt verstaan onder:

- bedrijfsruimte: ruimte die niet kan worden aangemerkt als woonruimte;
- ruimte: roerende woon- of bedrijfsruimte, welke duurzaam aan een plaats gebonden is en dient tot permanente bewoning of permanent gebruik;
- woonruimte: ruimte waarvan de vastgestelde waarde in hoofdzaak kan worden toegerekend aan delen van de ruimte die dienen tot woning dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

#### Artikel 2 Belastingplicht

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

#### Artikel 3 Belastingobject

Als één ruimte wordt aangemerkt:

- a. een binnen de gemeente gelegen ruimte;
- b. een gedeelte van een in onderdeel a bedoelde ruimte dat blijkens zijn indeling is bestemd om als een afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- c. een samenstel van twee of meer onder a bedoelde ruimten of in onderdeel b bedoelde gedeelten daarvan die bij dezelfde persoon in gebruik zijn en die, naar de omstandigheden beoordeeld, bij elkaar behoren;
- d. het binnen de gemeente gelegen deel van een in onderdeel a bedoelde ruimte, van een in onderdeel b bedoeld gedeelte daarvan of van een in onderdeel c bedoeld samenstel.

#### Artikel 4 Maatstaf van heffing

1. De heffingsmaatstaf is de waarde die aan de ruimte dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de ruimte in de staat waarin deze zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.
2. In afwijking van het eerste lid wordt de waarde van een bedrijfsruimte, met uitzondering van ruimten die zijn ingeschreven in een van de ingevolge de Erfgoedwet vastgestelde registers van beschermde monumenten, bepaald op de vervangingswaarde indien dit leidt tot een hogere

- 
- waarde dan die ingevolge het eerste lid. Bij de berekening van de vervangingswaarde wordt rekening gehouden met:
- a. de aard en de bestemming van de ruimte;
  - b. de sedert de stichting van de ruimte opgetreden technische en functionele veroudering waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.
3. In afwijking van het eerste lid wordt de waarde van een ruimte in aanbouw bepaald op de vervangingswaarde, bedoeld in het tweede lid. Onder een ruimte in aanbouw wordt verstaan een roerende zaak of gedeelte daarvan waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend en dat door bouw nog niet geschikt is voor gebruik overeenkomstig zijn beoogde bestemming.
  4. In afwijking van het eerste lid wordt de waarde van een woonruimte, die deel uitmaakt van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 8 van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928, bepaald met inachtneming van een vooronderstelde verplichting om het landgoed gedurende een tijdvak van 25 jaren als zodanig in stand te houden en geen opgaand hout te vellen anders dan volgens de regels van normaal bosbeheer noodzakelijk of gebruikelijk is. Ruimten die dienstbaar zijn aan de woonruimte worden geacht deel uit te maken van die woonruimte.
  5. Met betrekking tot een ruimte als bedoeld in artikel 3, aanhef en onderdeel d, wordt de waarde gesteld op een evenredig deel van de waarde die dient te worden toegekend aan de gehele ruimte.

### **Artikel 5 Vrijstellingen**

1. In afwijking van artikel 4 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking gelaten, de waarde van:
  - a. glasopstanden die bedrijfsmatig worden aangewend voor de kweek of teelt van gewassen, voor zover de ondergrond daarvan bestaat uit cultuurgrond die bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd ten behoeve van de land- of bosbouw. Onder cultuurgrond wordt 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. ruimten die in hoofdzaak zijn bestemd voor de openbare eredienst of voor het houden van openbare bezinningskomsten van levensbeschouwelijke aard, met uitzondering van delen van zodanige ruimten die dienen als woning;
  - c. ruimten ten behoeve van waterverdedigings- en waterbeheersingswerken die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van delen van zodanige ruimten die dienen als woning;
  - d. ruimten die zijn bestemd voor de zuivering van riool- en ander afvalwater en die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van delen van zodanige ruimten die dienen als woning;
  - e. werktuigen die van een ruimte kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan die werktuigen wordt toegebracht en die niet op zichzelf als ruimten zijn aan te merken;
  - f. bedrijfsruimten voor zover die bestemd zijn te worden gebruikt voor de publieke dienst van de gemeente, met uitzondering van delen van zodanige bedrijfsruimten die bestemd zijn te worden gebruikt voor het geven van onderwijs;
  - g. ruimten voor zover die bestemd zijn te worden gebruikt ten behoeve van begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria, met uitzondering van delen van zodanige ruimten die dienen als woning.
2. De vrijstelling met betrekking tot de in het eerste lid, onderdeel f, bedoelde bedrijfsruimte geldt niet voor de eigenarenbelasting voor zover de gemeente van die ruimten niet het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.
3. In afwijking van artikel 4 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de gebruikersbelasting buiten aanmerking gelaten de waarde van gedeelten van de bedrijfsruimte die in hoofdzaak tot woning dienen dan wel in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

### **Artikel 6 Waardepeildatum**

1. De heffingsmaatstaf wordt bepaald naar de waarde die de ruimte op de waardepeildatum heeft naar de staat waarin de ruimte op die datum verkeert.
2. De waardepeildatum ligt één jaar voor het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt bepaald.
3. Indien een ruimte in het kalenderjaar voorafgaande aan het begin van het kalenderjaar waarvoor de waarde wordt bepaald:
  - a. opgaat in een andere ruimte dan wel in meer ruimten,

- b. wijzigt als gevolg van hetzij bouw, verbouwing, verbetering, afbraak of vernietiging, hetzij verandering van bestemming, of
- c. een verandering in waarde ondergaat als gevolg van een andere, specifiek voor de ruimte geldende, bijzondere omstandigheid, wordt, in afwijking van het eerste lid, de waarde bepaald naar de staat van die ruimte bij het begin van het kalenderjaar.

#### **Artikel 7 Belastingtarieven**

1. Het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf. Het percentage bedraagt voor:
  - a. de gebruikersbelasting: 0,2496%;
  - b. de eigenarenbelasting:
    - 1°. voor woonruimten: 0,0969%;
    - 2°. voor bedrijfsruimten: 0,3504%.
2. Indien de heffingsmaatstaf beneden € 12.000,00 blijft, wordt geen belasting geheven.

#### **Artikel 8 Wijze van heffing**

De belastingen worden bij wege van aanslag geheven.

#### **Artikel 9 Termijnen van betaling**

1. In afwijking van artikel 9, eerste lid, van de Invorderingswet 1990 moeten de aanslagen worden betaald in één termijn welke vervalt 62 dagen na de dagtekening van het aanslagbiljet.
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 tien termijnen. De eerste termijn vervalt 31 dagen na de dagtekening van het aanslagbiljet en elk van de volgende termijnen telkens 31 dagen 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 en tweede lid van overeenkomstige toepassing, voor zover deze gelijktijdig wordt opgelegd met de vaststelling van de aanslag.

#### **Artikel 10 Nadere regels door het college**

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere regels geven met betrekking tot de heffing en de invordering van de belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten.

#### **Artikel 11 Intrekking oude verordening**

De Verordening belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten 2018 wordt ingetrokken.

#### **Artikel 12 Overgangsbepaling**

De Verordening belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten 2018 blijft van toepassing op de belastbare feiten die zich vóór 1 januari 2019 hebben voorgedaan.

#### **Artikel 13 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2019.

#### **Artikel 14 Citeertitel**

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten 2019.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 8 en 13 november 2018.*

*De griffier,  
J.M. vanMidden*

*De voorzitter,  
A.Aboutaleb*

---

## **Toelichting op de Verordening belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten 2019**

De Verordening belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten is gebaseerd op artikel 221 van de Gemeentewet. De artikelen 220a, tweede lid, 220b, 220d tot en met 220f en 220h van de Gemeentewet voor de onroerende-zaakbelastingen en de artikelen 17 en 18 van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) zijn van overeenkomstige toepassing. Omdat de waarden voor roerende woon- en bedrijfsruimten niet bij WOZ-beschikking worden vastgesteld, zijn de overeenkomstige bepalingen uit de Wet WOZ eveneens overgenomen. De gedachte achter de belastingen op roerende woon- en bedrijfsruimten is dat gebruikers en eigenaren van woonschepen, woonwagens en andere roerende zaken die dienen tot woning, en van roerende bedrijfsruimten, ook belang hebben bij de collectieve voorzieningen die de gemeente hun biedt. Artikel 221 van de Gemeentewet maakt het mogelijk de gebruikers van bedrijfsruimten en eigenaren van woon- en bedrijfsruimten te betrekken in een heffing die vergelijkbaar is met de onroerende-zaakbelastingen. Van belang daarbij is wel dat de ruimten (1) duurzaam aan een plaats gebonden zijn en (2) dienen tot permanente bewoning of permanent gebruik.

Op 1 januari 2008 zijn de limieten voor tarieven en tariefstijgingen afgeschaft (Wet van 7 december 2007, Stb. 570). Gemeenten zijn vrij in het vaststellen van drie tarieven: een eigenarentarief en een gebruikerstarief voor bedrijfsruimten en een eigenarentarief voor woonruimten. Daarbij gelden geen absolute of relatieve limieten. Wel is ter voorkoming van een onevenredige stijging van de collectieve lastendruk een macronorm ingesteld. Dit is een norm voor de totale opbrengsten OZB in Nederland. Bij overschrijding van de norm vindt er een bespreking plaats tussen Rijk en gemeenten in het bestuurlijk overleg Financiële Verhoudingen in de maand april. Het Rijk kan uiteindelijk als machtsmiddel de hoogte van de uitkering uit het gemeentefonds gebruiken.

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

---

Dit gemeentebblad 2018, nummer 142, is uitgegeven op 30 november 2018 en ligt op dins-, woens- en donderdagen van 9.00 tot 13.00 uur ter inzage bij het Bestuurlijk Informatiecentrum Rotterdam (BIR), locatie Wachtruimte Timmerhuis, Halvemaanpassage 1 (trap op, melden bij Informatiebalie)  
(Zie ook: [www.bis.rotterdam.nl](http://www.bis.rotterdam.nl) – Regelgeving of Gemeentebbladen chronologisch)