

Datum
6 oktober 2020

Registratienummer
PBS/2020.39
RIS306320

Voorstel van het college inzake Verordening onroerende-zaakbelastingen Den Haag 2021

Toelichting

Vrijwel ieder jaar worden de belastingverordeningen aangepast in verband met tariefswijzigingen dan wel vanwege technische wijzigingen. Voor 2021 zullen de verordeningen integraal worden vastgesteld, dit bevordert de leesbaarheid.

Coalitieakkoord 2019 - 2022

De OZB-opbrengsten groeien in 2021, naast een aanpassing met de trend (2021: 1,35%), alleen door de groeiende stad.

Jaarlijkse waardering Haags onroerend goed

Het Haags onroerend goed wordt jaarlijks volgens de regels van de Wet WOZ gewaardeerd. De waardepeildatum voor het belastingjaar 2021 is 1 januari 2020. De vorige waardepeildatum was 1 januari 2019.

In Den Haag is de geschatte waardeontwikkeling¹ van de woningen tussen de waardepeildata 1 januari 2019 en 1 januari 2020 gemiddeld (over de gehele stad genomen) 9%. Er doen zich hierbij wel onderlinge verschillen voor. Zo zijn er woningen die meer en woningen die minder in waarde zijn gestegen.

De waarde van de niet-woningen is in Den Haag tussen 1 januari 2019 en 1 januari 2020 gemiddeld genomen niet gestegen (de waardeontwikkeling is 0%). Ook bij de niet-woningen zijn er onderlinge verschillen in waardeontwikkeling.

OZB en herwaardering

De waardeverandering van de stad wordt via de OZB-tarieven geneutraliseerd. Dat gebeurt op basis van de waardeverandering in het jaar daarvoor. Als de WOZ-waarde van de bestaande woningen toeneemt, dan daalt het OZB-tarief woningen. Als de WOZ-waarde daalt dan stijgt het OZB-tarief. Omdat de woningen in waarde stijgen, wordt de gemiddelde waardestijging in 2021 geneutraliseerd met een lager OZB-tarief.

Voor de niet-woningen geldt dezelfde berekeningssystematiek.

Tarieven 2021

Op basis van de afspraken in het coalitieakkoord en de waardeontwikkeling van de stad zijn de OZB-tarieven voor 2021 bepaald.

Het OZB-tarief voor eigenaren van woningen voor 2021 is bepaald op 0,0516% van de WOZ-waarde.

In onderstaand voorbeeld wordt de gemiddelde OZB-aanslag 2021 voor een woningeigenaar toegelicht. Hierbij is uitgegaan van een woning met een WOZ-waarde van € 200.000 (belastingjaar 2020) en de gemiddelde waardeontwikkeling (9%).

Woning	2021	2020	Vershil
WOZ-waarde	€ 218.000	€ 200.000	
OZB-eigenaren	€ 112,49	€ 110,20	2,08%*

* trend 2021, inclusief nacalculatie 2020

De OZB-tarieven voor niet-woningen zijn voor 2021 bepaald op respectievelijk 0,2642% van de WOZ-waarde voor de eigenarenbelasting en 0,2230% voor de gebruikersbelasting.

In onderstaande voorbeelden wordt de gemiddelde OZB-aanslag voor de eigenaren- en gebruikersbelasting niet-woningen toegelicht. Hierbij is uitgegaan van een bedrijfspand met een WOZ-waarde van € 500.000 (belastingjaar 2020) en de gemiddelde waardeontwikkeling (0%).

Niet-woning (eigenaar)	2021	2020	Vershil (%)
WOZ-waarde	€ 500.000	€ 500.000	
OZB-eigenaren	€ 1.321,00	€ 1.306,00	1,15%*

Niet-woning (gebruiker)	2021	2020	Vershil (%)
WOZ-waarde	€ 500.000	€ 500.000	
OZB-gebruiker	€ 1.115,00	€ 1.102,50	1,13%*

* trend 2021, inclusief nacalculatie 2020

Financiële consequenties

De aanpassing van de tarieven is verwerkt in de meerjarenbegroting.

Besluitvorming

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 6 oktober 2020,

gelet op de artikelen 216 en 220 tot en met 220h van de Gemeentewet,

besluit vast te stellen de Verordening onroerende-zaakbelastingen Den Haag 2021:

Artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- college: het college van burgemeester en wethouders van gemeente Den Haag;
- eigenarenbelasting: een belasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar van een onroerende zaak het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht;
- gebruiker: degene aan wie (een deel van) een onroerende zaak in gebruik is gegeven;
- gebruikersbelasting: een belasting 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;
- gebruikgever: degene die (een deel van) een onroerende zaak in gebruik heeft gegeven;
- wet: de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 2. Belastingplicht

1. Onder de naam 'onroerende-zaakbelastingen' worden voor binnen de gemeente gelegen onroerende zaken twee directe belastingen geheven:
 - a. een gebruikersbelasting;
 - b. een eigenarenbelasting.
2. Bij de gebruikersbelasting wordt:
 - a. gebruik door de gebruiker aangemerkt als gebruik door de gebruikgever. Deze is bevoegd de belasting te verhalen op de gebruiker;
 - b. het ter beschikking stellen van een onroerende zaak voor volgtijdig gebruik aangemerkt als gebruik door de gebruikgever. Deze is bevoegd de belasting te verhalen op de gebruiker.
3. Voor de eigenarenbelasting wordt als genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht aangemerkt degene die bij het begin van het kalenderjaar als zodanig in de basisregistratie kadaster is vermeld, tenzij blijkt dat hij op dat tijdstip geen genothebende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is.

Artikel 3. Voorwerp van de belasting

1. Voorwerp van de belasting is een onroerende zaak.
2. Als onroerende zaak wordt aangemerkt de onroerende zaak, zoals bedoeld in hoofdstuk III van de wet.
3. Een onroerende zaak dient in hoofdzaak tot woning, indien de waarde die op grond van hoofdstuk IV van de wet is vastgesteld voor die onroerende zaak, in hoofdzaak kan worden toegerekend aan delen van de onroerende zaak die dienen tot woning, dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 4. Maatstaf van heffing

1. De heffingsmaatstaf is de op de voet van hoofdstuk IV van de wet voor de onroerende zaak vastgestelde waarde voor het kalenderjaar, zoals bedoeld in artikel 2.

2. Als voor een onroerende zaak geen waarde is vastgesteld op de voet van hoofdstuk IV van de wet, wordt de heffingsmaatstaf van die onroerende zaak bepaald met overeenkomstige toepassing van het bepaalde bij of krachtens de artikelen 17, 18, 20, tweede lid van de wet.

Artikel 5. Vrijstellingen

1. In afwijking van artikel 4 wordt bij het bepalen van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking gelaten, voor zover dit niet al is gebeurd bij de bepaling van de in dat artikel bedoelde waarde, de waarde van:
 - a. voor 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 bezinningskomsten 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 Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928, 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. straatmeubilair, waaronder worden begrepen alle zodanige gebouwde eigendommen - niet zijnde gebouwen - welke zijn geplaatst voor het belang van het publiek, ten dienste van het verkeer of ter verfraaiing van de gemeente, zoals lichtmasten, verkeersinstallaties, standbeelden, monumenten, fonteinen, 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, crematoria en asverstrooiingsvelden, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning.
2. In afwijking van artikel 4 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 6. Belastingtarieven

1. Het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf.
Het percentage bedraagt voor:
 - a. de gebruikersbelasting: 0,2230%
 - b. de eigenarenbelasting:
 - 1°. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen: 0,0516%
 - 2°. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen: 0,2642%
2. Belastingaanslagen van minder dan € 10,00 worden niet opgelegd. Voor de toepassing van het bepaalde in de vorige volzin wordt het totaal van de op één aanslagbiljet verenigde belastingaanslagen aangemerkt als één belastingaanslag.

Artikel 7. Wijze van heffing

De belastingen worden bij wege van aanslag geheven.

Artikel 8. Termijnen van betaling

1. De aanslagen moeten worden betaald binnen zes weken na de dagtekening van het aanslagbiljet.
2. In afwijking van het eerste lid geldt, in geval het totaalbedrag van de op één aanslagbiljet verenigde aanslagen onroerende-zaakbelastingen, afvalstoffenheffing en rioolheffing, of ingeval het aanslagbiljet maar één van deze aanslagen bevat, het bedrag daarvan minder is dan € 10.000,- en zolang de verschuldigde bedragen door middel van automatische betalingsincasso kunnen worden afgeschreven, dat de aanslagen moeten worden betaald in twaalf gelijke termijnen. De eerste termijn vervalt één 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 9. Nadere regels

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

Artikel 10. Intrekking

De Verordening onroerende-zaakbelastingen 2008 wordt ingetrokken met dien verstande dat deze verordening van toepassing blijft voor de tijdvakken waarvoor deze heeft gegolden.

Artikel 11. Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2021.
2. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2021.

Artikel 12. Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening onroerende-zaakbelastingen Den Haag 2021.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 4 november 2020.

De griffier,

De voorzitter