Verordening op de heffing en invordering van onroerende-zaakbelastingen 2022

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van dinsdag 5 oktober 2021 inzake vaststellen Verordeningen op de heffing en invordering van onroerendezaakbelastingen, afvalstoffenheffing, rioolheffing en hondenbelasting 2022;

overwegende, dat het noodzakelijk is om een nieuwe, integrale Verordening op de heffing en invordering van de onroerende-zaakbelastingen vast te stellen in verband met wijziging van de tarieven;

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

b e s l u i t :

vast te stellen de navolgende
Verordening op de heffing en invordering van onroerende-zaakbelastingen 2022

Artikel 1 Belastbaar feit en belastingplicht

1. Onder de naam "onroerende-zaakbelastingen" worden ter zake van binnen de gemeente gelegen onroerende zaken twee directe belastingen geheven:
   a. 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, verder te noemen: gebruikersbelasting;
   b. een belasting 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 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 de zaak ter beschikking is gesteld.

3. Met betrekking tot de eigenarenbelasting wordt als genothebbende 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 genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht was.

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 gebeurd 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, 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 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 (Stb. 1989, 252) 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 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, 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;
l. begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria, een en ander met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning.

2. 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 0,2039%
   b. de eigenarenbelasting:
      1. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,0974%
      2. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,2605%
2. Geen belasting wordt geheven indien de heffingsmaatstaf van de onroerende zaak blijft beneden € 12.000,-

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 uiterlijk op de laatste dag van de tweede maand volgend op de maand die in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld.
2. In afwijking van het eerste lid geldt, in geval het totaalbedrag van de op één aanslagbiljet verenigde aanslagen, of als het aanslagbiljet maar één aanslag bevat het bedrag daarvan, minder is dan € 20.000,- en zolang de verschuldigde bedragen door middel van automatische betalingsincasso kunnen worden afgeschreven, dat de aanslagen moeten worden betaald in tien gelijke termijnen, waarbij de eerste termijn vervalt op de laatste dag van de maand volgend op de maand die in de dagtekening van het aanslagbiljet is vermeld 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.

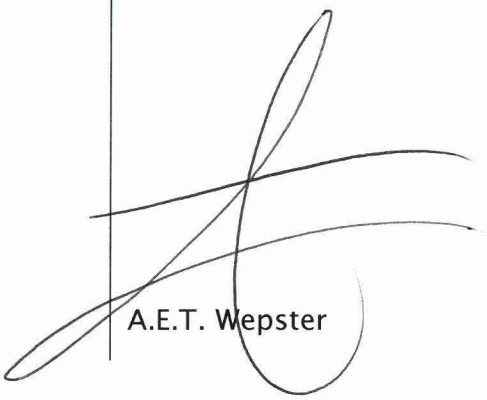
Artikel 10 Citeertitel en inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2022.

2. De "Verordening onroerende-zaakbelastingen 2021", vastgesteld op 10 november 2020, 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 belastbare feiten, die zich voor die datum hebben voorgedaan.
3. De datum van ingang van de heffing is 1 januari 2022.
4. Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening onroerende-zaakbelastingen 2022".

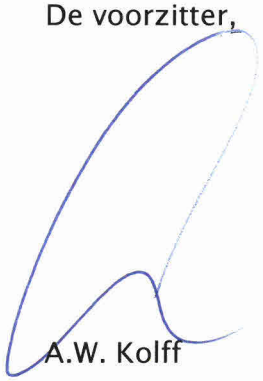
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 november 2021.

De griffier,



A.E.T. Wepster

De voorzitter,



A.W. Kolff

Toelichting Verordening onroerende-zaakbelastingen 2022

De OZB kent drie tarieven, namelijk die voor eigenaren van woningen, eigenaren van niet-woningen en gebruikers van niet-woningen. De tarieven worden berekend door de begrote opbrengsten van de onderscheidenlijke tariefgroepen te delen door de geschatte belastingcapaciteit (totale WOZ-waarden) van die groepen. Hieruit volgen percentages. Het percentage vermenigvuldigd met de WOZ-waarde geeft aan welk bedrag aan ozb verschuldigd is. Voor 2022 zijn de begrote opbrengsten van de drie voornoemde groepen ten opzichte van 2021 verhoogd vanwege areaaltoename, inflatie van 1,3% en 2,6% om invulling te geven aan het besluit omtrent de gedeeltelijke compensatie van de wegvallende precariobelasting zoals is genomen bij de Begroting 2019. De geschatte belastingcapaciteit wordt als volgt bepaald. Basis is de jaarlijkse CBS-beschikking over de belastingcapaciteit, die ook gebruikt wordt voor de bepaling van de algemene uitkering. Deze beschikking heeft als peildatum 1 januari 2021. Verder geldt voor het bepalen van de belastingcapaciteit gebruik niet-woningen dat rekening wordt gehouden met leegstand. Er is rekening gehouden met ongeveer € 300.000 aan extra opbrengsten als gevolg van reeds gerealiseerde areaaluitbreiding niet-woningen, met name in het gebied Dordtse Kil III en IV. Dit, vanuit de gedachte dat uitbreiding ook moet leiden tot extra opbrengst, mede omdat areaaluitbreiding leidt tot nieuwe kosten voor beheer van en onderhoud aan de openbare ruimte aldaar. Deze opbrengstuitbreiding is er niet bij de woningen, omdat volgens informatie van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid naast nieuwbouw ook veel panden in 2021 zijn/nog worden gesloopt.