

B & W-nota

Portefeuille M. Divendal
Auteur H.M.G. van den Dool
Telefoon 5114484
E-mail: hmgdool@haarlem.nl
PD/DV Reg.nr. 2006/28
GEEN bijlagen kopiëren
B & W-vergadering van 14 februari 2006

Onderwerp

Regeling Pater-Van der Meer (Vermindering OZB over woondelen in niet-woning)

Bestuurlijke context

Met ingang van 1 januari 2006 is de OZB-gebruik op woningen afgeschaft.

Indien er woondelen in een niet-woning zitten worden die wel met OZB-gebruik belast.

Het amendement Pater- Van de Meer maakt het mogelijk dat over deze OZB-gebruik een verzoek tot vermindering kan worden verzocht.

Deze regeling geeft invulling aan de mogelijkheid om de OZB-gebruik over woondelen die onderdeel van niet-woningen zijn buiten de belastingheffing van de OZB-gebruik te laten door de WOZ-waarde te corrigeren voor de waarde van die woondelen.

Door deze maatregel wordt € 101.500 aan belastinginkomsten misgelopen voor het jaar 2006. De centrale overheid heeft compensatie toegezegd. De uitvoeringskosten vallen niet onder deze regeling, deze zijn in de voorgestelde variant minimaal.

B&W-besluit:

1. Het college van b&w stelt de regeling De Pater-Van de Meer vast inzake het verminderen van OZB-gebruik over woondelen in niet-woningen.
2. Communicatieparagraaf: De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de media krijgen een persbericht.
3. De commissie CMC ontvangt het besluit van het college ter informatie.

Regeling De Pater-Van de Meer

(Regeling voor woondelen in niet-woningen in het kader van de OZB)

Inleiding

Met ingang van 1 januari 2006 is het gebruikersdeel van de onroerende zaakbelastingen op woningen komen te vervallen. In de OZB-verordening is al rekening gehouden met deze omstandigheid. Voor de jaren 2004 en 2005 kunnen nog steeds aanslagen OZB-gebruik over woningen worden opgelegd.

Er is sprake van een woning indien de waarde van de woondelen meer dan 70% van de totale waarde van de onroerende zaak uitmaken. Indien 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. Voor een niet-woning gelden de tarieven voor niet-woningen en kunnen er gebruikers- en eigenarenaanslagen over die onroerende zaak worden opgelegd.

Onroerende zaken die een gemengd karakter hebben zouden dus zonder nadere regelgeving onder het (hogere) niet-woningtarief vallen. Dit betekende dat er OZB-gebruik zou worden geheven tegen het niet-woningtarief over woongedeelten.

Het tweede kamerlid De Pater-Van de Meer diende een amendement om dit te voorkomen.

Amendement De Pater-Van de Meer

Met het amendement De Pater van der Meer is er een regeling getroffen die het woondeel van niet-woningen belastingvrij maakt voor de OZB-gebruik.

De regeling is definitief in 2007. De Tweede Kamer vond de regeling voor 2006 niet zonder meer definitief uitvoerbaar, maar wilde deze toch al iets in een bepaalde vorm invoeren. De Tweede Kamer koos dus voor een afwijkende regeling.

Wettelijke regeling voor 2006

Voor 2006 geldt de volgende regeling¹: de belastingaanslag kan worden verminderd met het percentage van de waarde van het woondeel in de totale waarde van de onroerende zaak. Het amendement gaat er van uit dat dit in 2006 op aanvraag gebeurt. De aanvraag moet worden ingediend binnen zes weken na de dagtekening van de aanslag OZB-gebruik over de niet-woning.

De volgende stappen dienen te worden gezet:

1. Bereken de aanslag OZB-gebruik over de niet woning;
2. Bereken percentage dat de waarde woondeel uit maakt van de totale waarde
3. Verminder de opgelegde aanslag met dat percentage

De regering heeft toegezegd de gedeerde inkomsten als gevolg van het amendement De Pater-Van de Meer te compenseren. Buiten de compensatie vallen de uitvoeringskosten.

De regeling kan in 2006 op twee manieren worden vorm gegeven:

1. Door regeling in de OZB-verordening (raadsbesluit)
2. Door vaststelling van een beleidsregel (collegebesluit)

Indien de regeling vorm gegeven wordt door middel van een raadsbesluit zou er gewacht moeten worden op het moment dat er een raadsvergadering is. Aangezien de bulk van de aanslagen half februari worden opgelegd zou dit uitstel van aanslagoplegging betekenen. Voor 2006 opteren wij voor regeling door

¹ Artikel 220f lid 8 Gemeentewet

middel van vaststelling van een beleidsregel, daar deze snel vast te stellen is door middel van een collegebesluit.

Het automatiseringssysteem kan de uitvoering van de wettelijke regeling voor het jaar 2006, doormiddel van een correctie op de aanslag, niet ondersteunen.

Verder op zullen wij een handelswijze aanbevelen, die het bovenstaande probleem oplost. De oplossing is deels te vinden in de wijze waarop er met ingang van 2007 op basis van de wet moet worden gehandeld.

Wettelijke regeling vanaf 2007

Voor 2007 wordt de waarde van het woondeel buiten de heffingsmaatstaf van de gebruikersbelasting niet-woningen gelaten. Een niet-woning krijgt dan twee waarden, een waarde voor de eigenarenbelasting OZB en een waarde voor de gebruikersbelasting OZB.

In de loop van 2006 zal dan de OZB-verordening moeten worden gewijzigd om dit te realiseren, dit zal gedaan worden met een apart raadsvoorstel.

In de regeling vanaf 2007, wordt de waarde van de woondelen van de totale waarde afgehaald, op deze wijze vindt al verdiscontering in de aanslagoplegging plaats.

Bij onjuiste toepassing van de regelgeving staat het gewone bezwarentraject open.

De wettelijke regeling vanaf 2007 is reeds geïmplementeerd in ons automatiseringssysteem.

Haarlemse regeling voor 2006

Het automatiseringssysteem is nu al in staat om dit probleem voor de jaren 2007 en verder op te lossen. Binnen het huidige systeem kan geen oplossing worden geboden voor het jaar 2006.

In het totaal zijn er 475 niet-woningen met woondelen. De totale waarde van deze niet-woningen bedraagt € 176,8 miljoen, waarvan is toe te rekenen aan woondelen € 81,3 miljoen. De opbrengst met de woondelen zou € 220.000 bedragen. Met behulp van de wettelijke methode voor 2006 wordt er € 119.349,68 geheven, met de wettelijke methode 2007 zou er € 119.040,16 geheven worden.

Overzicht

Aantal		475
WOZ-waarde		€ 176.862.402,00
WOZ-waarde - woondelen		€ 81.312.357,00
Opbrengst zonder correctie		€ 220.865,32
Opbrengst wettelijke methode 2006		€ 119.349,68
Opbrengst wettelijke methode 2007		€ 119.040,16
Nadelig verschil		€ 309,52
Te veel terug	363 stuks	€ 322,27
neutraal	101 stuks	€ 0,00
Te weinig terug	11 stuks	€ 12,75-
Gemiddeld te veel		€ 0,89
Gemiddeld neutraal		€ 0,00
Gemiddeld te weinig		€ 1,16-
Gederfde opbrengst		€ 101.515,64

Er ontstaat hierdoor een opbrengstenderving voor de van € 101.500.

Het verschil tussen deze twee methodes bedraagt per saldo € 309,52 in het nadeel van de gemeente. De 475 belastingplichtigen realiseren gezamenlijk een voordeel van € 309,52, door dat de gemeente de wettelijke methode 2007 toepast. Daarvan hebben er 363 belastingplichtigen een voordeel van

gemiddeld € 0,89, voor 101 belastingplichtigen is er voor- nog nadeel en 11 belastingplichtigen hebben en nadeel van gemiddeld € 1,16.

Deze 11 benadeelden zullen het te veel betaalde bedrag ambtshalve teruggestort krijgen als zij de aanslag hebben voldaan. Dit zal plaats vinden doormiddel een verminderingsbeschikking.

Het verdient uit een oogpunt van doelmatigheid de voorkeur al in het jaar 2006 de wettelijke methode van 2007 toe te passen.

Compensatie

Door deze maatregel wordt € 101.500 aan belastinginkomsten misgelopen voor het jaar 2006. De centrale overheid heeft voor de opbrengstderving compensatie toegezegd. De uitvoeringskosten vallen niet onder deze compensatieregeling, deze zijn echter zeer gering.

Regeling De Pater-Van de Meer

(Regeling voor woondelen in niet-woningen in het kader van de OZB)

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem;

Gelet op de verordening onroerende-zaakbelastingen en artikel 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 220f, lid 8, van de Gemeentewet;

Besluit vast te stellen de volgende beleidsregels:

1. Bij de toepassing van de verordening onroerende-zaakbelastingen bestaat aanspraak op vermindering van de aanslag van de belasting bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, van deze verordening in overeenstemming met het bepaalde in artikel 220f, lid 8, van de gemeentewet;
2. Deze aanspraak zal impliciet gerealiseerd worden door de WOZ-waarde te corrigeren met de waarde die toegerekend kan worden aan woondelen. Deze gecorrigeerde WOZ-waarde zal gebruikt worden om de belasting bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, van deze verordening op te leggen. De facto levert dit een vermindering van de aanslag van de belasting bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel a, van deze verordening als deze gebaseerd zou zijn op de ongecorrigeerde WOZ-waarde.
3. In gevallen waarin het resultaat van de vermindering op basis van punt 2. lager is dan het resultaat van de aanspraak van punt 1. zal de aanslag ambtshalve bij wege van een voor bezwaarvatbare verminderingbeschikking worden gecorrigeerd zodat de gerealiseerde aanspraak in overeenstemming is met het bedrag van punt 1.
4. Deze regeling is alleen van toepassing voor belasting die geheven wordt over het belastingjaar 2006.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 13 februari 2006

De burgemeester,

De secretaris,