

Vastgoedeigenaren steeds zwaarder belast

14-02-2018 12:25

Traditiegetrouw vallen in het eerste kwartaal van het nieuwe belastingjaar de WOZ-beschikkingen en aanslagen onroerendezaakbelasting (ozb) weer op de (digitale) mat. Naast de hoogte van de WOZ-waarde zal ook het aanslagbedrag bij enkele vastgoedeigenaren dit jaar (opnieuw) voor fronsende wenkbrauwen zorgen.

Lastenverschuiving

De afgelopen jaren heeft er binnen een belangrijk aantal gemeenten een lastenverschuiving plaatsgevonden, waarbij met name de eigenaren van niet-woningen meer ozb zijn gaan betalen. Diverse gemeenten hebben zelfs de kans schoon gezien om de ozb-gebruikersbelasting, dat wordt geheven van de huurders van bedrijfsgebouwen, tot nihil (0%) te reduceren.

Het zijn veelal de eigenaren die voor deze 'lastenverlichting' van de huurders opdraaien. Zeker eigenaren die niet de mogelijkheid hebben om de lastenverzwaring af te wentelen op de huurder (contractuele beperking, leegstand etc.), zullen enkele duizenden euro's per jaar extra aan belasting kwijt zijn.

Wat vindt de belastingrechter?

In de gemeente Nijmegen is de ozb eigenarenbelasting voor 2018 opgelopen tot 0,9029%. Dat is meer dan een verdubbeling ten opzichte van drie jaar geleden. Recent oordeelde rechtbank Gelderland echter dat de gemeente Nijmegen met de forse ozb verhoging in 2016 geen (primaire) inkomenspolitiek voert die in strijd is met de wet. De wetgever gunt de gemeenten bij het vaststellen van de ozb tarieven (nog altijd) een grote vrijheid en de belastingrechter is duidelijk terughoudend bij het toetsen van die tarieven.

Daarnaast is er volgens de rechtbank, gegeven de hiervoor genoemde vrijheid, ook geen sprake van een willekeurige of onredelijke belastingheffing, omdat het destijds geldende tarief van 0,5947% niet als onredelijk kan worden beschouwd. Hoewel het tarief van 0,9029% inmiddels nog onredelijker kan aanvoelen, zal het mij niet verbazen als de Rechtbank nog steeds dezelfde mening is toegedaan.

Desalniettemin gaan er meermaals geluiden op dat het 'afschaffen' van het gebruikersdeel van de ozb voor niet-woningen leidt tot een verzwakking van de relatie tussen gemeentelijke belastingen en lokale belastingbetaler. Immers, elke vorm van belastingheffing staat of valt met de mate van acceptatie door de belastingbetaler.

Wat doen andere gemeenten?

Overigens is de situatie in Nijmegen niet uniek. Ook de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Lelystad en Rijswijk hebben het tarief van de ozb-gebruikersbelasting dit jaar op 0% staan. Daarnaast valt niet uit te sluiten dat andere gemeenten deze trend de komende jaren zullen gaan volgen. Het kan politiek gezien een interessante optie zijn om de lasten te verschuiven naar de eigenaren, die vaak zijn gevestigd buiten de gemeentegrenzen.

In de G4 (Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht) speelt de ozb op niet-woningen ook een steeds belangrijkere rol. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) int Rotterdam drie kwart van alle ozb-inkomsten bij niet-woningen. Amsterdam, Den Haag en Utrecht krijgen iets minder dan twee derde van de ozb binnen op niet-woningen en de rest uit woningen.

Afschaffen gebruikersdeel als prikkel

Een veelgehoord argument bij het 'afschaffen' van het gebruikersdeel van de ozb voor niet-woningen, is dat het

een prikkel moet vormen om leegstand bij bedrijfsgebouwen tegen te gaan. 'Het is de verantwoordelijkheid van een pandeigenaar om te zorgen voor een passend (aan)bod, dan wel het pand te transformeren of te slopen als er geen huurders meer voor te vinden zijn', aldus de gemeente Rijswijk.

De gemeente lijkt daarbij enigszins uit het oog te verliezen dat leegstand veelal geen bewuste keuze is en de leegstand niet ineens met deze stimuleringsmaatregel is opgelost. Daarnaast zal het mij niet verbazen als de prikkel vooral op financieel vlak bij de gemeente zelf dient te worden gezocht. Als een bedrijfsgebouw volledig leeg staat, kan de gemeenten per slot van rekening geen ozb bij een gebruiker heffen. De eigenaar is in dat geval een makkelijk doelwit.

WOZ beschikking 2018

Veel gemeenten lijken het accent meer en meer op de ozb eigenarenbelasting te leggen en schroeven het tarief alsmaar op. Hoewel de Rechtbank onlangs heeft aangegeven dat de gemeente hiermee geen – althans niet primair – inkomenspolitiek bedrijft, blijft het de vraag hoeveel rek hier nog in zit. In ieder geval zullen de nieuwe tarieven voor 2018 in een aantal gemeente weer een hoop stof doen opwaaien bij betreffende vastgoedeigenaren.

Gepaard met deze hoge(re) tarieven, wordt natuurlijk ook de maatstaf van heffing, oftewel de WOZ-waarde, een almaar belangrijkere factor. Een kritische blik op deze waarde kan mogelijk duizenden euro's belastingbesparing opleveren. Kortom, het is raadzaam de WOZ beschikking 2018 zorgvuldig te (laten) beoordelen.

Mr. drs. Roderick de Haas is adviseur WOZ & lokale heffingen BDO

BDO Accountants & Belastingadviseurs B.V.

Real Estate Valuation Services

E: woz@bdo.nl

W: <https://www.bdo.nl/nl-nl/diensten/belastingadvies/real-estate-valuation-services>

Grote foto is van Freepik.

Redactie