VASTGOED JOURNAAL

Vastgoedbeleggers in het geweer tegen verhoging OZB voor ondernemingsfonds Utrecht

07-03-2012 11:44

Vastgoed Belang (VB), de vereniging voor particuliere beleggers in vastgoed, hekelt de sluiproute die de gemeente Utrecht heeft genomen om de Utrechtse Ondernemingsfonds aan te vullen met een opslag op de onroerende zaak belasting van € 50 per € 100.000 WOZ-waarde voor niet-woningen. VB stelt dat voor de verhoging niet de juiste procedurele weg is gevolgd en roept beleggers op om met hen bezwaar te maken tegen de OZB-aanslag 2012.

Vastgoed Belang in haar bericht:
"Recentelijk heeft de Stichting Ondernemingsfonds Utrecht een brief naar alle eigenaren en gebruikers van niet-woningen in de gemeente Utrecht gestuurd inzake een verhoging van de onroerendezaakbelasting (hierna te noemen: OZB) voor niet-woningen; een verhoging van € 50 per € 100.000 door de gemeenteraad aangenomen op verzoek van de stuurgroep ondernemingsfonds Utrecht. In deze brief zette zij het doel van de verhoging uiteen alsmede hoe het geld dat hierdoor wordt 'opgehaald' besteed zal worden. Het gaat om investeringen in feestverlichting, bewaking, parkmanagement en gebiedsmarketing van bedrijventerreinen en winkelgebieden.

Bovenvermelde brief heeft enkele vragen doen rijzen met als meest gestelde vraag of dit 'besluit' rechtsgeldig is. "Is dit zomaar mogelijk? Mag dit?" is een vraag die ons, Vereniging Vastgoed Belang, met enige regelmaat gesteld werd. Na contact met onze samenwerkingspartner WOZ-specialisten en enig onderzoek in deze kwestie hunnerzijds, kunnen wij u berichten dat hetgeen de gemeente Utrecht wil niet mag. Wat nu volgt is een korte toelichting hierop.

In de eerste alinea van de brief schrijft de Stichting het volgende: "Wij willen u met deze brief informeren over de verhoogde OZB voor niet woningen, waartoe de gemeenteraad op 8 december 2011 heeft besloten." Deze uitspraak heeft WOZ-specialisten doen besluiten de 'Verordening op de heffing en de invordering van de onroerende-zaakbelasting 2012' (hierna te noemen: de verordening), naar een raadsbesluit van 3 november 2011, gepubliceerd in nr. 70 van het gemeenteblad van Utrecht 2011, erop na te slaan; voornoemde verhoging zou immers middels een verordening moeten zijn vastgesteld. Tot ons beider verbazing bleek de verhoging van € 50,- per € 100.000,-, niet opgenomen in de verordening, hetgeen deze verhoging derhalve onrechtmatig maakt.

Echter, hier bleef onze verbazing niet bij. Het onderzoek bracht ons vervolgens bij een bepaalde publicatie in nr. 79 van het gemeenteblad van Utrecht 2011, zijnde de 'Verordening tot (eerste) wijziging van de Verordening op de heffing en de invordering van onroerendezaak-belasting 2012 (raadsbesluit van 8 december 2011)' (hierna te noemen: de wijzigingsverordening).

In de wijzigingsverordening, meer specifiek onder artikel II van de wijzigingsverordening, wordt vermeld dat de oorspronkelijke tekst van artikel 5 uit de verordening wordt vervangen door een nieuwe tekst. In artikel 5 worden de belastingtarieven vermeld, welke in de wijzigingsverordening, althans voor gebruikers en eigenaren van niet-woningen, worden verhoogd.

Nu is het toegestaan om een verordening, wanneer deze eenmaal is vastgesteld, te wijzigen in het voordeel van de burger, hetgeen ook met enige regelmaat gebeurt, maar niet ten nadelen van de burger. (Ook) deze verhoging is derhalve onrechtmatig tot stand gekomen."

De vereniging roept beleggers daarom op om zich aan te melden via de website van Vastgoed Belang. Zij krijgen na aanmelding direct een inlogcode waarmee zij rechtstreeks de website www.wozspecialisten.nl kunnen verzoeken bezwaar te maken tegen de OZB-aanslag 2012.