EMBARGO tot vrijdag 30 september, 13.00 uur

Onderwerp Reactie op motie 'Uitwerken OZB voor eigenaren niet-woningen'

ter informatie

Steller Arjan Hageman

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 367 70 92 Bijlage(n) 1 Ons kenmerk 492577-2022

Datum 30-09-2022 Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Bij de bespreking van de voorjaarbrief 2022 in uw vergadering van 13 juli jl. heeft u de motie 'Uitwerken OZB voor eigenaren niet-woningen' aangenomen. Daarin vraagt u ons een uitwerking te geven van:

- de voor- en nadelen van een verhoging van de OZB voor eigenaren van niet-woningen en
- de mogelijkheden tot differentiatie tussen 'Eigenaren woningen bewoners' en 'Eigenaren woningen niet-bewoners'.

In het eerste deel van deze brief geven wij een reactie op de motie. Aansluitend daarop informeren wij u in het tweede deel van deze brief over de lastenverschuiving van gebruikers naar eigenaren van niet-woningen die enkele gemeenten in de laatste jaren hebben doorgevoerd

Uitwerking motie

Wij willen voorop stellen dat we lastenverzwaringen voor huishoudens en het bedrijfsleven in deze collegeperiode zoveel mogelijk willen vermijden. Maar als een verhoging van de OZB onvermijdelijk is, kijken we vanuit de gedachte dat de sterkste schouders de zwaarste lasten moeten dragen in de eerste plaats naar de eigenaren van de zogenaamde niet-woningen.

Mogelijkheden tot tariefdifferentiatie

Tariefdifferentiatie binnen de OZB is maar tot op zekere hoogte toegestaan. Voor de categorie 'eigenaren niet-woningen' mag slechts één OZB-tarief vastgesteld worden. Het is wettelijk niet toegestaan om binnen de categorie 'niet-woningen' onderscheid te

maken tussen commercieel geëxploiteerd vastgoed en maatschappelijk vastgoed zoals gebouwen voor (medische) zorg, onderwijs, sport en cultuur.

Het is evenmin toegestaan om binnen de categorie ‘eigenaren’ te differentiëren tussen categorieën eigenaren zoals (vaak buiten de gemeente gevestigde) vastgoedbeleggers en eigenaren die hun pand als bedrijfspand gebruiken. Dit betekent dat bij een tariefverhoging ook eigenaren van bedrijfspanden die hun pand zelf gebruiken met een lastenverzwaring geconfronteerd worden. En huurders van bedrijfspanden worden alleen ontzien als de eigenaren/verhuurders de lastenverzwaring niet doorschuiven naar hun huurders. Het antwoord op de vraag in hoeverre doorberekening van de OZB mogelijk is, hangt af van wat verhuurders en huurders daar onderling over afgesproken hebben in hun huurcontracten.

In uw motie vraagt u ons ook om een uitwerking van de mogelijkheden tot differentiatie tussen ‘eigenaren woningen bewoners’ en ‘eigenaren woningen niet-bewoners’. Hierover kunnen we kort zijn. Deze vorm van differentiatie is wettelijk niet toegestaan.

Overzien we de mogelijkheden tot tariefdifferentiatie binnen de OZB dan moet de conclusie zijn dat de mogelijkheden daartoe beperkt zijn. Er zijn drie categorieën belastingplichtigen (eigenaren woningen, eigenaren niet-woningen en gebruikers niet-woningen). Voor ieder van deze categorieën mag een apart tarief vastgesteld worden maar tariefdifferentiatie binnen de drie categorieën is niet toegestaan. Dit betekent dat een eventuele verhoging van het OZB-tarief niet op maat toegesneden kan worden op een bepaalde groep eigenaren van niet-woningen. Alle eigenaren van niet-woningen krijgen ermee te maken.

OZB-opbrengst
Vanuit gemeentelijk perspectief leidt een verhoging van het eigenarentarief voor niet-woningen tot een extra OZB-opbrengst. Daarbij geldt dat iedere procent tariefverhoging een extra OZB-opbrengst van 270 duizend euro oplevert. Hieronder is de extra OZB-opbrengst weergegeven bij een tariefverhoging van 1%, 2%, 5% en 10%.

Huidige opbrengst OZB niet-woningen	**Tariefverhoging**	**Extra OZB-opbrengst**
€ 27 mln.	1%	€ 270.000
€ 27 mln.	2%	€ 540.000
€ 27 mln.	5%	€ 1.350.000
€ 27 mln.	10%	€ 2.700.000

Lastenverzwaring
Voor eigenaren van de niet-woningen leidt een tariefverhoging tot een lastenverzwaring. De gemiddelde OZB-aanslag voor een niet-woning in Groningen is ca. 6 duizend euro. Dit betekent dat iedere procent tariefverhoging leidt tot een lastenverzwaring van ca. zestig euro. Daarbij moet wel aangetekend worden dat de gemiddelde OZB-aanslag voor een niet-woning niet zoveel zegt. De diversiteit aan niet-woningen is daarvoor te groot (het loopt uiteen van garageboxen tot het UMCG en het Forum). Hieronder is de stijging van de OZB voor een gemiddelde niet-woning

weergegeven bij een verhoging van het eigenarentarief niet-woningen van 1%, 2%, 5% en 10%.

Gemiddelde OZB niet-woningen	**Tariefverhoging**	**OZB-stijging**
€ 6.000	1%	€ 60
€ 6.000	2%	€ 120
€ 6.000	5%	€ 300
€ 6.000	10%	€ 600

Lastenverschuiving
Een ontwikkeling die we de laatste jaren hebben gezien, is dat enkele gemeenten (o.a. Nijmegen, Vlaardingen, Lelystad en Rijswijk) hun belastingheffing op niet-woningen volledig overgeheveld hebben van gebruikers naar eigenaren. Deze gemeenten hebben het gebruikerstarief op nul gezet en het eigenarentarief navenant verhoogd. Het deel van de OZB dat een gebruiker van een bedrijfspand betaalde, wordt nu betaald door de eigenaar van het pand.

Voor een eigenaar die tevens gebruiker is van een niet-woning heeft de lastenverschuiving geen gevolgen. Voor eigenaren van niet-woningen levert de verschuiving een lastenverzwaring op en voor huurders een lastenverlichting maar dit gaat zoals gezegd alleen op als het voor eigenaren/verhuurders contractueel niet mogelijk is de lastenverzwaring door te schuiven naar hun huurders.

Het argument dat voor deze lastenverschuiving wordt aangevoerd is dat hierdoor leegstand bij bedrijfsgebouwen tegengegaan wordt. De veronderstelling is dat verhuurders meer moeite zullen doen om bij leegstand weer een huurder te vinden omdat ze dan de OZB kunnen doorberekenen (doorberekening zal in dit geval geen probleem zijn omdat er een nieuw huurcontract afgesloten wordt).

De maatregel veronderstelt dat leegstand een bewuste keuze van de verhuurder is en dat die tot verhuur zal besluiten vanwege een hogere OZB-aanslag. Wij zijn er op voorhand niet van overtuigd dat deze veronderstellingen juist zijn.

Tot slot van deze brief willen we nog opmerken dat wij in ons voorstel voor de belastingtarieven 2023, afgezien van de gebruikelijke indexatie van de tarieven en de bij de begroting 2020 door uw raad besloten 1% stijging, geen voorstel tot verhoging of verschuiving van OZB-lasten hebben opgenomen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.