Voordracht voor de Map wethouder Everhardt van 01 april 2021

Portefeuille Financiën (15)

Agendapunt B3

Onderwerp

Invloed van de coronacrisis op de WOZ-waardering van zakelijke vastgoed en de OZB gebruikersheffing

Gevraagde beslispunten

1. Kennis nemen van ontwikkelingen in de WOZ-waardering voor zakelijk vastgoed in verband met de coronacrisis;
2. Kennis nemen van ontwikkelingen met betrekking tot de OZB gebruikersheffing in verband met de coronacrisis.

Onderbouwing beslispunten

In bijgevoegde recente perspublicaties (NRC-Handelsblad van 20-3 en FD van 24-3) is aandacht besteed aan de wijze waarop gemeenten omgaan met de invloed van de coronacrisis op de WOZ-waarde van zakelijk vastgoed. In de artikelen wordt melding gemaakt van een mogelijke vermindering van de WOZ-waarde voor panden in met name de horeca en cultuursector. Tevens wordt aandacht besteed aan acties van NCNP-bureaus op dit terrein hetgeen kan leiden tot extra (proces)kosten voor gemeenten.

In verband met de vergadering van de commissie FED van 25 maart jl. bent u via een annotatie kort geïnformeerd over de positie van Belastingen. In deze bestuursmap wordt u meer uitgebreid geïnformeerd over lopende ontwikkelingen met betrekking tot zakelijk vastgoed in relatie tot de OZB, te verwachten vragen van ondernemers en beheersmaatregelen van Belastingen.

Geen effect corona op waardering van woningen

Corona heeft geen invloed gehad op de waardebepaling van woningen voor 2021. Alle berichten over de woningmarkt laten zien dat deze markt geen effecten ervaart van de covid-19 pandemie en de getroffen covid-19 maatregelen. Het is dus logisch dat ook de WOZ-waarden van woningen die in 2021 bekend worden gemaakt worden, niet beïnvloed zijn door covid-19. Deze bestuursmap richt zich dan ook op de ontwikkelingen met betrekking tot niet-woningen.

Ad 1 Ontwikkelingen in de WOZ-waarde voor zakelijk vastgoed

Fiscaal-juridisch perspectief

Corona heeft in principe geen effect op de WOZ-waardebepaling van niet-woningen (zakelijk vastgoed) voor 2021, omdat wordt uitgegaan van waardepeildatum 1 januari 2020 en de waarde van de onroerende zaak (en niet naar de waarde van een onderneming die gevestigd is in een WOZ-object). Eventuele effecten zullen daarmee in de waardering 2022 tot uitdrukking komen. Alleen in uitzonderlijke gevallen kan sprake zijn van een zeer gering effect van corona op de WOZ-waardebepaling voor 2021. Dat betreft de situatie dat de WOZ-waarde bepaald moet worden naar de toestandspeildatum 1 januari 2021, omdat sprake is van gebruiksbeperkingen door specifieke maatregelen. Daarbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld nachtclubs of theaters en de horeca in algemene zin.

De Waarderingskader heeft hiervoor een afwegingskader laten ontwikkelen dat door Belastingen Amsterdam wordt gehanteerd.

De verwachting is dat ook bij een dergelijke onroerende zaak de waardeverandering beperkt is. Het gaat er dan namelijk om het effect van een tijdelijke gebruiksbeperking geobjectiveerd in te schatten in relatie tot de gehele exploitatieperiode van de onroerende zaak en te onderbouwen. In de praktijk zal het gaan om een waardedaling van ongeveer 2 tot maximaal 8%.

Maatschappelijke perspectief

Gezien de lastige financiële positie van veel bedrijven ten gevolge van de Coronamaatregelen in de afgelopen periode, zal mogelijk maatschappelijke druk ontstaan om ook andere branches dan de horeca- of de cultuursector te betrekken bij maatregelen om de WOZ-waarde te verminderen. Daarbij kan met name worden gedacht aan de winkel- en hotelbranche, aangezien deze branches nog steeds te maken hebben met (aanzienlijke) beperkingen door rijksmaatregelen. Landelijke afstemming op basis van het afwegingskader van de Waarderingskamer is leidend bij het beoordelen van vermindering van WOZ-waarden in meer branches.

Daarnaast zal een verlaging van de WOZ-waarde van een beperkt aantal zakelijke panden tot onbegrip kunnen leiden bij ondernemers die in branches werken waarbij geen verlaging van de WOZ-waarde aan de orde is. Immers, ook zij zijn geraakt door de coronacrisis en hebben mogelijk moeite om hun onderneming financieel overeind te houden. Dat de OZB-tarieven dit jaar juist zijn verhoogd, zal bijdragen aan dit gevoel.

Uitvoeringstechnisch perspectief

Het bekendmaken van de WOZ-waardes van de categorie zakelijke objecten waarbij mogelijk sprake kan zijn van waardering naar toestandspeildatum 1 januari 2021 is in overleg met de Waarderingskamer uitgesteld, zodat zorgvuldig kan worden gekeken naar de vraag of, en zo ja, op welke wijze, hier in de waardering mee dient te worden omgegaan.

Gezien de vereiste zorgvuldigheid betekent dit dat de WOZ-beschikking voor zakelijke objecten pas eind mei beschikbaar zal zijn. In het geval dat meer branches in aanmerking komen voor een verlaging is verder uitstel waarschijnlijk.

De verwachting is dat een regeling voor verlaging van de WOZ-waarde van zakelijk vastgoed, ondanks een heldere communicatie, zal leiden tot meer bezwaarschriften met name bij ondernemers die niet in aanmerking komen voor een vermindering van de WOZ-waarde terwijl ze in een lastige financiële positie zitten. De Waarderingskamer houdt rekening met een verhoging van het aantal bezwaren met maximaal 25%.

Financieel perspectief

Een lagere waardering leidt tot een lagere waarde van het areaal niet-woningen en daarmee lagere opbrengsten OZB. Belastingen heeft voorgesteld om de begroting met € 2,4 mln. voor niet-woningen naar beneden bij te stellen bij de VJN 2021. Deze mutatie is echter vanwege het relatief geringe belang, niet meegenomen in de kaderbrief en valt buiten de daarin geschetste impact van corona op belastingen van € 46,9 mln. Bij deze berekening is geen rekening gehouden met extra druk om ook de aanpassingen van de WOZ-waarde te verruimen tot winkels of andere branches.

Een aandachtspunt is het risico op grote aantallen bezwaren inzake de WOZ-waarde van zakelijk vastgoed. Bij een groot volume toekenningen/verminderingen zal dat eveneens impact hebben op de baten OZB niet-woningen.

Ad 2 Ontwikkelingen met betrekking tot de OZB-gebruikersheffing (OZB-G)

De beperkende maatregelen die door de rijksoverheid zijn opgelegd om verspreiding van het corona-virus tegen te gaan kunnen grote impact hebben op ondernemers die afhankelijk zijn van gasten/klanten, bijvoorbeeld omdat er een periode (veel) minder gasten mochten worden ontvangen, of door gedwongen sluiting zelfs helemaal geen gasten of klanten. Deze situatie leidt tot vragen van en onbegrip onder ondernemers die hun winkel, bioscoop of café al maanden al maanden niet hebben kunnen gebruiken, maar toch een aanslag voor het gebruik van een WOZ-object. Daarom de volgende kritische beschouwing van de vraag of bij het opleggen van OZB voor gebruikers van niet-woningen rekening moet worden gehouden met de effecten van corona. Uit een analyse die in december 2020 is uitgevoerd volgt wat de aanslagen voor de OZB-G betreft een gemiddelde range van € 37 tot € 120 voor winkels en € 43 tot € 102 voor cafés en restaurants. Uiteraard geldt hierbij de kanttekening dat voor WOZ-objecten met een zeer hoge waarde, de OZB aanslag voor gebruik ook hoog uitvalt. Zo bedraagt de OZB-G bij een WOZ-waarde van € 40 mln. ruim € 50.000.

Fiscaal-juridisch perspectief

De OZB-aanslagen voor gebruikers van zakelijke objecten zijn rechtmatig opgelegd. Er is geen rechtsgrond voor het niet opleggen dan wel verlagen van de OZB-gebruikers voor ondernemers die zich op 1 januari 2021 geconfronteerd zagen met beperkingen in het exploiteren van hun onderneming. In fiscaal-juridische zin is niet van belang of sprake is (geweest) van exploitatie, maar gaat het om het ter beschikking staan van een onroerende zaak voor gebruik.

Ook als exploitatie op die datum niet is toegestaan, kan er sprake zijn van gebruik als de onroerende zaak, bijvoorbeeld voor opslag van goederen, onderhoud en schoonmaak. De verplichte sluiting van onroerende zaken in de huidige lockdown geldt alleen voor het publiek, niet voor de persoon die door wet en verordening als gebruiker wordt aangewezen. Er is sprake van een tijdelijke maatregel waarbij verwacht wordt dat de onroerende zaak binnen een redelijke termijn weer volledig gebruikt kan worden.

Spanningsveld tussen fiscaal-juridisch en maatschappelijk perspectief

De hierboven toegelichte fiscaal-juridische definitie van het begrip gebruik kan spanning opleveren met de leefwereld van ondernemers, die de afgelopen periode kun omzet en reserves hebben zien verdampen als gevolg van de beperkende maatregelen die voor de exploitatie van hun ondernemingen geldt. Deze fiscaal-juridische uitleg van gebruik kan door ondernemers worden opgevat als een starre systeembenadering die los staat van de werkelijkheid waar ondernemers mee te maken hebben, waarin wellicht wel sprake is van gebruik in de zin van de Gemeentewet, maar dat gebruik in de praktijk niets oplevert dan kosten. Dat dit jaar de OZB-tarieven zijn verhoogd kan leiden tot gevoelens onder ondernemers dat de rekening van de corona-crisis wordt betaald door degenen die het hardst geraakt zijn. De uitleg dat het ter beschikking hebben van een onroerend goed

bepalend is voor de OZB-G zal daarom in de communicatie naar aanleiding van vragen van ondernemers extra aandacht krijgen.

Uitvoeringsperspectief

- Voor compensatie vanuit de fiscaliteit ontbreekt niet alleen een juridische grondslag, maar geldt ook dat het technisch niet mogelijk/uitvoerbaar is, noch via de heffing, noch via de invordering.
- Daarbij dient nog te worden opgemerkt dat het in de praktijk nagenoeg onmogelijk zal zijn om met terugwerkende kracht vast te stellen of sprake is geweest van a) gebruik van een object in maatschappelijke zin en b) de periode waarvoor deze situatie aan de orde is geweest. Bij het overwegen van het bieden van ondersteunen van ondernemers moet rekening worden gehouden met een forse uitvoeringsoperatie, ook wanneer gezocht wordt naar een generieke regeling.
- De relatief bescheiden kosten voor ondernemers die voortvloeien uit de OZB-G zetten de doelmatigheid van mogelijke tegemoetkoming onder druk en roepen de vraag of ondernemers op een andere wijze niet effectiever kunnen worden ondersteund.

Volgende processtappen

U wordt op de hoogte gehouden van verdere ontwikkelingen met betrekking tot de WOZ-waardering voor niet-woningen en de OZB-gebruikersheffing.

Advies / afstemming

Afgestemd met BA.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2021-034729	Afwegingskader Waarderingskamer- onderzoek ESBL .pdf (pdf)
AD2021-034728	Artikel FD 23-3-21.docx (msw12)
AD2021-034727	Artikel NRC 20-3-21.docx (msw12)
AD2021-034355	Map wethouder Everhardt Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted]

Uitslag

E Voor kennisgeving aangenomen