Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	8 juni 2021
Portefeuille(s)	Financiën
Portefeuillehouder(s):	Victor Everhardt
Behandeld door	Belastingen Amsterdam, bestuurszaken.bel@amsterdam.nl
Onderwerp	Effecten van de corona-crisis op de uitvoering van de Wet WOZ

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeert het college u over het volgende. De corona-uitbraak en de beperkende maatregelen van het Rijk om de crisis onder controle te krijgen hebben forse uitdagingen voor ondernemers met zich meegebracht. Het is dan ook niet vreemd dat ondernemers vragen hebben over de gevolgen van de corona-uitbraak op de WOZ-waardering en de daarbij horende OZB-aanslag voor belastingjaar 2021. In deze brief wordt ingegaan op de effecten van de corona-uitbraak op de uitvoering van de Wet WOZ, die zich als volgt laten samenvatten:

- De corona-crisis heeft géén gevolgen voor de waardering van woningen;
- De corona-crisis leidt in een aantal categorieën zakelijke objecten tot een beperkte afwaardering;
- De corona-maatregelen hebben geen invloed op de belastingplicht voor gebruikers van zakelijk vastgoed (OZB gebruikers niet-woningen).

Geen gevolgen corona voor de waardering van woningen
Uit analyses van de woningmarkt blijkt dat de woningmarkt geen effecten ervaart van de pandemie. De Waarderingskamer – het orgaan dat toezicht houdt op de uitvoering van de Wet WOZ door gemeenten – bevestigt dit beeld. Bestaande koopwoningen waren volgens het CBS in Nederland in januari 2021 9,3% duurder dan in januari 2020. Ook in Amsterdam zijn geen negatieve gevolgen geweest voor de waardeontwikkeling van woningen. Belastingen Amsterdam heeft de WOZ-beschikkingen 2021 voor woningen daarom conform de landelijke voorschriften eind februari 2021 verstuurd.

Geringe afwaardering voor specifieke categorieën zakelijk vastgoed
Ook voor niet-woningen (zakelijk vastgoed) geldt in beginsel dat de corona-crisis geen effect heeft op de WOZ-waardebepaling voor belastingjaar 2021. In art. 18 van de Wet WOZ is bepaald dat de waardepeildatum één jaar voor het begin van het kalenderjaar ligt waarvoor de waarde wordt vastgesteld. Dat betekent dat 1 januari 2020 als waardepeildatum geldt voor de WOZ-waardebeschikkingen 2021. Daarmee wordt gewaardeerd naar de marktomstandigheden vóór de start van de pandemie. Eventuele effecten van de corona-crisis op de waardeontwikkeling worden dus pas zichtbaar in de WOZ-waardering 2022. Daarbij is tevens van belang om te benadrukken

dat de WOZ-waardering uitgaat van de marktwaarde van het WOZ-object, niet de (exploitatie)waarde van een onderneming die in dat object is gevestigd.

Waarderen naar toestandsdatum 1 januari 2021
Voor een beperkt aantal categorieën zakelijk vastgoed hebben de corona-maatregelen wel effect op de WOZ-waardebepaling. De Wet WOZ kent met art. 18 lid 3, onderdeel c Wet WOZ één uitzonderingsbepaling op basis waarvan al voor het belastingjaar 2021 rekening gehouden moet worden met een waardeverandering die heeft plaatsgevonden tussen de waardepeildatum 1 januari 2020 en de start van het kalenderjaar 2021. Indien sprake is van een specifiek voor de onroerende zaak geldende, bijzondere omstandigheid die een verandering in waarde veroorzaakt, dient te worden gewaardeerd naar toestandsdatum 1 januari 2021, waarbij met die verandering rekening wordt gehouden.

De Waarderingskamer heeft een verkenning laten uitvoeren naar de vraag of de corona-maatregelen van het Rijk - waarmee beperkingen zijn opgelegd inzake het aantal klanten of bezoekers dat mocht worden bediend of ontvangen - als bijzondere omstandigheid moet worden beschouwd. Uit deze verkenning volgt het standpunt van de Waarderingskamer dat specifieke maatregelen van de Rijksoverheid die het gebruik van specifieke onroerende zaken beperken, een bijzondere omstandigheid kunnen opleveren die waardering naar toestandsdatum 1 januar1 2021 kan vereisen. De VNG volgt dit standpunt en heeft in overleg met de Landelijke Vereniging van Lokale Belastingen (LVLB) een handreiking opgesteld om gemeenten te ondersteunen bij het wegen van de effecten van de maatregelen bij de waardering. Uit de analyses door de Waarderingskamer en de LVLB volgt dat de invloed van de gebruiksbeperkingen op de waardeontwikkeling beperkt is en regionaal kan verschillen. In algemene zin geldt daarbij dat vastgoed een langetermijninvestering is. De corona-maatregelen raken met name de exploitant van het vastgoed. Het heersende marktbeeld is dat de gevolgen van specifieke corona-maatregelen tijdelijk van aard zijn en dat herstel wordt verwacht zodra de crisis onder controle is. Een tijdelijke *dip* als gevolg van externe omstandigheden zal de waarde van vastgoed niet sterk beïnvloeden.

Waardering naar toestandsdatum 1 januari 2021 in Amsterdam
Belastingen Amsterdam volgt de lijn van de toezichthouder en de VNG inzake het waarderen naar toestandsdatum 1 januari 2021 van zakelijke vastgoedobjecten die te maken hebben gehad met specifieke gebruiksbeperkingen vanwege de corona-maatregelen van het Rijk en waarbij sprake is van invloed van die maatregelen op de waardeontwikkeling. In Amsterdam gaat het o.a. om de segmenten hotels, restaurants, cafés en objecten met culturele, sportieve of evenementenfunctie. Voor deze segmenten wordt bij de WOZ-waardering voor belastingjaar 2021 uitgegaan van toestandsdatum 1 januari 2021 en een correctie toegepast, waarbij moet worden gedacht aan een afwaardering binnen een range van ca. 3,5 tot 8%. Bij een WOZ-waarde van € 500.000 heeft deze afwaardering een verlagend effect op de OZB-aanslag van ca. € 25 tot € 75. Bij het (af)waarderen van deze segmenten wordt de handreiking van de VNG en de LVLB gevolgd.

Gevolgen voor belastingplichtigen
Belastingen Amsterdam heeft geanticipeerd op de incidentele correctie voor specifieke categorieën zakelijk vastgoed door – in afstemming met de Waarderingskamer - de

waardebeschikkingen 2021 (en daarbij horende OZB-aanslagen) voor deze categorieën aan te houden. Daardoor kan pro-actief gehandeld worden voor de categorieën vastgoedobjecten waarvoor gewaardeerd moet worden naar toestandsdatum 1 januari 2021. De nog niet vastgestelde WOZ-beschikkingen 2021 (en daarbij horende OZB-aanslagen) voor het zakelijk vastgoed worden vanaf juni 2021 verzonden. In het taxatieverslag bij de WOZ-beschikking wordt de toestandsdatum vermeld, zodat duidelijk is of bij de waardering wordt uitgegaan van 1 januari 2020 of 1 januari 2021 als toestandsdatum. Op die manier is het voor ondernemers duidelijk of er rekening is gehouden met bijzondere omstandigheden als gevolg van corona en kan onnodig bezwaar maken tegen de vastgestelde WOZ-waarde worden voorkomen.

Een lagere WOZ-waarde betekent een lagere aanslag OZB voor eigenaren danwel gebruikers van zakelijk vastgoed, omdat het tarief voor de OZB een percentage van de WOZ-waarde betreft. Voor de volledigheid dient te worden opgemerkt dat het toepassen van de vermindering in de praktijk niet voor een lagere belastingaanslag zal zorgen voor individuele belastingplichtigen dan in 2020, aangezien uw raad heeft gekozen voor een verhoging van de opbrengsten OZB en de daarmee samenhangende tarieven voor 2021.

Geen gevolgen corona-maatregelen op de belastingplicht voor gebruikers van zakelijk vastgoed
Tot slot dient te worden opgemerkt dat de gebruiksbeperkingen als gevolg van de corona-maatregelen niet betekenen dat er geen aanslag OZB kan worden opgelegd aan de gebruiker van de onroerende zaak. Voor de verschuldigdheid van de OZB-aanslag van gebruikers van niet-woningen gaat het om het ter beschikking staan van een onroerende zaak voor gebruik, niet de exploitatie van het object. De wet biedt bovendien geen mogelijkheden om binnen de gebruikers van niet-woningen tariefonderscheid te maken tussen verschillende categorieën gebruikers of type objecten.

Zoals eerder in deze brief aangegeven is een eventuele afwaardering van een zakelijk object wel van invloed op de hoogte van de OZB-aanslag voor de gebruiker (en eigenaar) van dat object, aangezien het tarief een percentage van de WOZ-waarde betreft.

Gevolgen voor de belastingopbrengsten
Belastingen schat dat het toepassen van de vermindering een negatieve afwijking op de opbrengsten OZB met zich mee zal brengen van in totaal ca. € 3 mln. (incidenteel). De raad wordt bij de Najaarsnota 2021 nader geïnformeerd over de realisatie van de OZB in 2021.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,



Victor Everhardt,
Wethouder Financiën