Verordening onroerendezaakbelastingen 2026

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 16 september 2025 (raadsvoorstel nr. 25bb006556/25bo007415);

gelet op de artikelen 216, 220 tot en met 220f en 220h van de Gemeentewet;

overwegende dat:
de heffing en invordering van onroerendezaakbelastingen bij verordening wordt geregeld;

besluit:

Artikel 1 Belastbaar feit en belastingplicht

1. Onder de naam onroerendezaakbelastingen worden voor binnen de gemeente Rotterdam gelegen onroerende zaken twee directe belastingen geheven:
   a. gebruikersbelasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar een onroerende zaak die niet in hoofdzaak tot woning dient, al dan niet krachtens eigendom, bezit, beperkt recht of persoonlijk recht, gebruikt;
   b. eigenarenbelasting van degene die bij het begin van het kalenderjaar van een onroerende zaak het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht.
2. Bij de gebruikersbelasting wordt:
   a. gebruik door degene aan wie een deel van een onroerende zaak in gebruik is gegeven, aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven;
   b. het ter beschikking stellen van een onroerende zaak voor volgtijdig gebruik aangemerkt als gebruik door degene die de onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld.
3. Degene die een onroerende zaak in gebruik heeft gegeven of ter beschikking heeft gesteld, is bevoegd de gebruikersbelasting als zodanig te verhalen op degene aan wie die onroerende zaak of een deel daarvan in gebruik is gegeven of ter beschikking is gesteld.
4. Met betrekking tot de eigenarenbelasting wordt als genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht aangemerkt degene die bij het begin van het kalenderjaar als zodanig in de basisregistratie kadaster is vermeld, tenzij blijkt dat hij op dat tijdstip geen genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is.

Artikel 2 Voorwerp van de belasting

1. Het voorwerp van de belasting is een onroerende zaak als bedoeld in hoofdstuk III van de Wet waardering onroerende zaken.
2. Een onroerende zaak dient in hoofdzaak tot woning indien de waarde die op grond van Hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken is vastgesteld voor die onroerende zaak in hoofdzaak kan worden toegerekend aan delen van die onroerende zaak die dienen tot woning dan wel volledig dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 3 Maatstaf van heffing

1. De heffingsmaatstaf is de op de voet van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken voor de onroerende zaak vastgestelde waarde voor het kalenderjaar, als bedoeld in artikel 1.
2. Indien voor een onroerende zaak geen waarde is vastgesteld op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken wordt, onverminderd artikel 220c van de Gemeentewet, de heffingsmaatstaf van die onroerende zaak bepaald met overeenkomstige toepassing van het bepaalde bij of krachtens de artikelen 17, 18 en 20, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 4 Uitzonderingen

1. In afwijking van artikel 3 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf buiten aanmerking gelaten, voor zover dit niet reeds is geschied bij de bepaling van de in dat artikel bedoelde waarde, de waarde van:
   a. ten behoeve van de land- of bosbouw bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond, daaronder mede begrepen de open grond, alsmede de ondergrond van glasopstanden die bedrijfsmatig aangewend wordt voor de kweek of teelt van gewassen, zonder daarbij de ondergrond als voedingsbodem te gebruiken;
   b. glasopstanden die bedrijfsmatig worden aangewend voor de kweek of teelt van gewassen, voor zover de ondergrond daarvan bestaat uit de in onderdeel a bedoelde grond;
   c. onroerende zaken die in hoofdzaak zijn bestemd voor de openbare eredienst of voor het houden van openbare bezinningssamenkomsten van levensbeschouwelijke aard, een en ander met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
   d. één of meer onroerende zaken die deel uitmaken van een op de voet van de Natuurschoonwet 1928 aangewezen landgoed dat voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 8 van het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928, met uitzondering van de daarop voorkomende gebouwde eigendommen;
   e. natuurterreinen, waaronder mede worden verstaan duinen, heidevelden, zandverstuivingen, moerassen en plassen, die door rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid welke zich uitsluitend of nagenoeg uitsluitend het behoud van natuurschoon ten doel stellen, beheerd worden;
   f. openbare land- en waterwegen en banen voor openbaar vervoer per rail, een en ander met inbegrip van kunstwerken;
   g. waterverdedigings- en waterbeheersingswerken die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
   h. werken die zijn bestemd voor de zuivering van riool- en ander afvalwater en die worden beheerd door organen, instellingen of diensten van publiekrechtelijke rechtspersonen, met uitzondering van de delen van zodanige werken die dienen als woning;
   i. werktuigen die van een onroerende zaak kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis aan die werktuigen wordt toegebracht en die niet op zichzelf als gebouwde eigendommen zijn aan te merken;
   j. straatmeubilair, waaronder begrepen alle zodanige gebouwde eigendommen, niet zijnde gebouwen, welke zijn geplaatst ten gerieve of in het belang van het publiek, ten dienste van het verkeer of ter verfraaiing van de gemeente;

k. rioleringswerken, die bestemd zijn om te worden gebruikt voor de publieke dienst en waarvan de gemeente het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht;
l. plantsoenen, parken en waterpartijen, die bij de gemeente in beheer zijn of waarvan de gemeente het genot heeft krachtens eigendom, bezit of beperkt recht, met uitzondering van delen van zodanige onroerende zaken die dienen als woning;
m. begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria, tenzij deze bestemd zijn voor de lijkbezorging van dieren.

2. In afwijking van artikel 3 wordt bij de bepaling van de heffingsmaatstaf voor de gebruikersbelasting buiten aanmerking gelaten de waarde van gedeelten van de onroerende zaak die in hoofdzaak tot woning dienen dan wel in hoofdzaak dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 5 Belastingtarieven

1. Het tarief van de belasting bedraagt een percentage van de heffingsmaatstaf en bedraagt voor:
   a. de gebruikersbelasting 0,2944%;
   b. de eigenarenbelasting:
      1°. voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen 0,0643%;
      2°. voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen 0,4129%.
2. Indien de heffingsmaatstaf lager is dan € 12.000, wordt geen belasting geheven.

Artikel 6 Wijze van heffing

De belastingen worden bij wege van aanslag geheven.

Artikel 7 Termijnen van betaling

1. In afwijking van artikel 9, eerste lid, van de Invorderingswet 1990 worden de aanslagen voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen, betaald in één termijn welke vervalt 62 dagen na de dagtekening van het aanslagbiljet.
2. In afwijking van artikel 9, eerste lid, van de Invorderingswet 1990 worden de aanslagen voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen, betaald in één termijn welke vervalt 62 dagen na de dagtekening van het aanslagbiljet.
3. In afwijking van het eerste lid geldt, zolang de verschuldigde bedragen door middel van automatische incasso kunnen worden afgeschreven, dat de aanslagen worden betaald in twaalf termijnen. De eerste termijn vervalt 31 dagen na de dagtekening van het aanslagbiljet en elk van de volgende termijnen telkens 31 dagen later.
4. Met betrekking tot een ingevolge artikel 2, tweede lid, onderdeel c, van de Invorderingswet 1990, met een belastingaanslag gelijkgestelde beschikking inzake een bestuurlijke boete is het eerste en tweede lid van overeenkomstige toepassing, voor zover deze gelijktijdig wordt opgelegd met de vaststelling van de aanslag.

Artikel 8 Intrekking en overgangsrecht

De Verordening onroerende-zaakbelastingen 2025 wordt ingetrokken, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op de belastbare feiten die zich voor 1 januari 2026 hebben voorgedaan.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2026.

Artikel 10 Citeertitel
Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening onroerendezaakbelastingen 2026.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 11 en 13 november 2025.

De griffier,

I.C.M. Broeders

De voorzitter,

C.J. Schouten

Toelichting op de Verordening onroerende-zaakbelastingen 2026

Algemeen

De Verordening onroerendezaakbelastingen 2026 is gebaseerd op de tekst van de Gemeentewet (artikelen 220-220h). Voor de waardebepaling gelden ook de bepalingen van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ).

De Wet WOZ regelt de bepaling en vaststelling van de waarde van onroerende zaken ten behoeve van de belastingheffing door Rijk, gemeenten en waterschappen, waaronder ook de onroerendezaakbelastingen. De waardebepaling geschiedt onder verantwoordelijkheid van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam. De waarde wordt door de heffingsambtenaar met een voor bezwaar en beroep vatbare beschikking aan de eigenaar of aan de gebruiker (belanghebbende) bekendgemaakt.

De onroerendezaakbelasting wordt berekend naar een percentage van de waarde van de onroerende zaak. De gemeenteraad is vrij in het vaststellen van de drie tarieven: een gebruikerstarief voor niet-woningen, een eigenarentarief voor woningen en een eigenarentarief voor niet-woningen.

Artikelsgewijs

Artikel 1 Belastbaar feit en belastingplicht

Eerste lid

Gebruikersbelasting
De gebruikersbelasting wordt alleen geheven van degene die (naar de omstandigheden beoordeeld) bij het begin van het kalenderjaar een onroerende zaak die niet in hoofdzaak tot woning dient (niet-woning) al dan niet krachtens eigendom, bezit of beperkt recht of persoonlijk recht gebruikt. Wanneer een onroerende zaak in hoofdzaak tot woning dient, wordt omschreven in artikel 2, tweede lid, van deze verordening. Het is daarbij niet van belang waarop het gebruik van de niet-woning is gebaseerd.
Of er sprake is van gebruik wordt beoordeeld naar de feitelijke omstandigheden.

Tweede lid, onderdeel a (deelgebruik)

In artikel 1, tweede lid, van de verordening is een aanvullende bepaling voor de gebruikersbelasting opgenomen (zie ook Artikel 220b, eerste lid, van de Gemeentewet): gebruik door degene aan wie een (onzelfstandig) deel van een onroerende zaak in gebruik is gegeven (gebruiker), wordt aangemerkt als gebruik door degene die dat deel in gebruik heeft gegeven (gebruikgever). De verhuurder (al of niet tevens eigenaar) is ook belastingplichtig voor de gebruikersbelasting als hij niet zelf gebruiker (van een deel) van de niet-woning is maar het gehele object in onzelfstandige delen verhuurt (Hoge Raad 05-06-2009, ECLI:NL:HR:2009:BI6157). Bij kantoorverzamelgebouwen met meer dan één gebruiker (die voor de Wet WOZ en de onroerende-zaakbelastingen als één object kunnen gelden), wordt de verhuurder in de heffing van de gebruikersbelasting betrokken. De huurders zijn dan niet belastingplichtig. De bepaling ziet alleen op situaties waarin delen van de onroerende zaak worden gebruikt door afzonderlijke gebruikers, die niet gezamenlijk het geheel gebruiken. De verhuurder van een niet-woning kan niet als gebruiker worden

aangemerkt als hij de niet-woning in zijn geheel verhuurt aan bijvoorbeeld één onderneming of één persoon. Verhuurt hij de verschillende onzelfstandige delen aan verschillende gebruikers, dan is hij wel belastingplichtig. Hij staat dan immers niet een gedeelte van de niet-woning in gebruik af. De gebruikgever mag de gebruikersbelasting wel verhalen op de gebruiker.

Tweede lid, onderdeel b (volgtijdig gebruik)
Het ter beschikking stellen voor achtereenvolgens gebruik van een onroerende zaak aan verschillende gebruikers wordt aangemerkt als gebruik door degene die de onroerende zaak ter beschikking heeft gesteld.

Eigendom/gebruik; woning/niet-woning
Voor iedere onroerende zaak die binnen de gemeente Rotterdam ligt, kan een directe belasting voor het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht worden geheven. De belasting wegens genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht wordt aangeduid als eigenarenbelasting. De belasting wegens het gebruik van een onroerende zaak wordt aangeduid als gebruikersbelasting en wordt alleen geheven ter zake van onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen. De onroerende-zaakbelastingen zijn tijdstipbelastingen. Het begin van het kalenderjaar bepaalt de belastingplicht. Indien het gebruik dan wel het genot krachtens eigendom, bezit of beperkt recht in de loop van het jaar aanvangt of eindigt, heeft dat geen invloed op de belastingplicht. De aanslag wordt dan niet tijdsevenredig verminderd.

Derde lid
De basisregistratie kadaster geeft in bijna alle gevallen uitsluitsel over de vraag wie de genothebbende krachtens eigendom, bezit of beperkt recht is. De gemeente heeft een keuzemogelijkheid indien naast eigendom ook sprake is van een afgeleid recht (bijvoorbeeld recht van vruchtgebruik). De aanwijzing van een belastingplichtige vindt plaats op basis van beleidsregels die door het college van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld en bekendgemaakt. Als er meer genothebbenden zijn die met betrekking tot één onroerende zaak in dezelfde hoedanigheid verkeren (bijvoorbeeld in geval van mede-eigendom bij twee eigenaren) geldt hetzelfde. De gemeente zal bij de keuze van de belastingplichtige handelen volgens vastgestelde en bekendgemaakte beleidsregels.

Artikel 2 Voorwerp van de belasting
Eerste lid
De voorschriften voor de afbakening van het belastingobject staan in artikel 16 van de Wet WOZ.

Tweede lid
In dit lid wordt het 'in hoofdzaak-criterium' geïntroduceerd. Dit criterium wordt uitgelegd als: 70% of meer.

Artikel 3 Maatstaf van heffing
Eerste lid
Waarde in het economische verkeer
De heffingsmaatstaf is de waarde van de onroerende zaak zoals deze is vastgesteld op basis van de Wet WOZ. Artikel 17 van de Wet WOZ geeft de regels voor de waardering. Uitgangspunt daarbij is de waarde in het economische verkeer. Dat is de waarde die aan de

onroerende zaak kan worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak zou kunnen worden overgedragen (overdrachtsfictie) en de verkrijger de zaak in de staat waarin die zich bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen (verkrijgingsfictie). Bij de waardebepaling wordt geen rekening gehouden met eventueel op de onroerende zaak rustende lasten. Voor woningen en rijksmonumenten is de waarde in het economische verkeer altijd van toepassing. Voor niet-woningen daarentegen wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde genomen indien deze hoger is dat de waarde in het economische verkeer.

Gecorrigeerde vervangingswaarde
De gecorrigeerde vervangingswaarde wordt bepaald door de vervangingswaarde van de onroerende zaak te verminderen met de afschrijving wegens technische en functionele veroudering. De afschrijving wegens technische veroudering vindt plaats op grond van de verwachte levensduur van het object en de restwaarde die het object aan het einde van die levensduur zal hebben. De afschrijving wegens functionele veroudering brengt de mate tot uitdrukking waarin nog behoefte bestaat aan de onroerende zaak als gevolg van technische, economische en maatschappelijke ontwikkelingen.

Bij wijzigingen na de waardepeildatum wordt de waarde bepaald overeenkomstig artikel 18, derde lid, van de Wet WOZ.

Tweede lid
Vangnet bij ontbreken WOZ-beschikking
Het tweede lid is een zogenaamde 'vangnet-bepaling' en voorziet erin dat indien voor een onroerende zaak onverhoopt geen WOZ-beschikking is vastgesteld, toch een aanslag kan worden opgelegd.

Artikel 4 Uitzonderingen
De verplichte uitzonderingen zijn opgenomen in artikel 220d van de Gemeentewet. Een object als zodanig wordt niet vrijgesteld maar de waarde van (een gedeelte) van een object wordt buiten aanmerking gelaten. In de praktijk wordt het begrip 'vrijstellingen' nog wel gehanteerd. De waarde van de objecten (of objectonderdelen), genoemd in het eerste lid, onderdelen a tot en met i, wordt bij het vaststellen van de WOZ-beschikking verplicht uitgezonderd. De uitzonderingen die zijn opgenomen onder het eerste lid, onderdelen j tot en met m zijn zogenaamde 'facultatieve vrijstellingen'.

Eerste lid, onderdeel i (werktuigenvrijstelling)
De vrijstelling van werktuigen staat in artikel 220d, eerste lid, onderdeel j, van de Gemeentewet.

De werktuigenvrijstelling is van toepassing op:
- onroerende werktuigen,
- die verwijderd kunnen worden met behoud van hun waarde als zodanig,
- en niet op zichzelf bezien als gebouwde eigendommen zijn aan te merken.

Naast de wettelijke vrijstelling zijn er ook nog enige facultatieve vrijstellingen. Dit betreft straatmeubilair (o.a. op lichtmasten, verkeersinstallaties, standbeelden, monumenten, fonteinen, banken, abri's, hekken en palen), rioleringswerken, plantsoenen, parken en

waterpartijen en begraafplaatsen, urnentuinen en crematoria. Deze zijn opgenomen in art. 4 eerste lid, onderdelen j tot en met m.

Tweede lid (woondelenvrijstelling gebruikersaanslag)
Als de waarde van de woondelen van een onroerende zaak minder dan 70% uitmaakt van de totale waarde van die onroerende zaak, is sprake van een niet-woning voor de OZB. De onroerende zaken die als niet-woning worden aangemerkt omdat het percentage woondelen onder de 70% blijft, worden dan naar het tarief voor niet-woningen aangeslagen. Bij die onroerende zaken, zoals boerderijen en verpleeg- en verzorgingstehuizen, wordt het woongedeelte vrijgesteld voor de gebruikersbelasting niet-woningen. Dit geldt ook voor gedeelten van de niet-woning die dienstbaar zijn aan woondoeleinden.

Artikel 5 Belastingtarieven
De gemeente hanteert drie tarieven: een eigenarentarief, een gebruikerstarief voor niet-woningen en een eigenarentarief voor woningen.

Eerste lid (tarief is percentage heffingsmaatstaf)
De tarieven worden berekend naar een percentage van de waarde van de onroerende zaak. Voor elke afzonderlijke belasting is een apart percentage vastgesteld dat volgens artikel 220f van de Gemeentewet wel gelijkelijk moet zijn.

Tweede lid (efficiencydrempel)
Uit efficiencyoverwegingen wordt geen belasting geheven van onroerende zaken waarvan de heffingsmaatstaf blijft beneden een bepaald bedrag. Dit bedrag mag maximaal € 12.000 zijn. De mogelijkheid hiertoe berust op artikel 220h, eerste lid, van de Gemeentewet.