

Toelichting WOZ-beschikking, aanslag onroerende-zaakbelastingen en rioolheffing bij bedrijfsverzamelgebouwen.

Wat is een bedrijfsverzamelgebouw?

Een bedrijfsverzamelgebouw is een gebouw dat dient om meer dan één bedrijf in te huisvesten en waarbij sprake is van een gezamenlijke of gemeenschappelijk gebruik van één of meer (nuts)voorzieningen in het gebouw.

Algemeen

De objectafbakening voor de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) en de onroerende-zaakbelastingen (OZB) is in de wetgeving vastgelegd. Voor andere gemeentelijke belastingen, bijvoorbeeld rioolheffing, kan de gemeente zelf in de verordening de objectafbakening definiëren en dus ook aansluiten op die van de OZB.

Vanaf 1 januari 2015 zijn de tarieven vervallen voor rioolheffing van bedrijfsunits in bedrijfsverzamelgebouwen. Voor de objectafbakening van de rioolheffing wordt met ingang van 1 januari 2015 uitgegaan van de regels van de OZB en Wet WOZ. De aanslag rioolheffing zal in de meeste gevallen voor de eigenaar van een bedrijfsverzamelgebouw lager uitvallen.

Stappenplan bedrijfsverzamelgebouwen Wet WOZ

De objectafbakening van een onroerende zaak voor de Wet WOZ vindt via een stappenplan plaats. Daarbij wordt eerst bepaald of er een gebouwd eigendom is (gebouw of werktuig) en daarna wordt bepaald of het gebouwde eigendom in zelfstandige gedeelten is op te splitsen. Ten slotte worden de zelfstandige gedeelten samengevoegd tot een samenstel als die bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn.

Een gedeelte is zelfstandig als het afsluitbaar is en over eigen toilet- en watervoorzieningen beschikt. De eigenaar van het WOZ-object ontvangt dan de aanslag OZB voor het eigendom en de huurder ontvangt de aanslag OZB voor het gebruik en de aanslag rioolheffing.

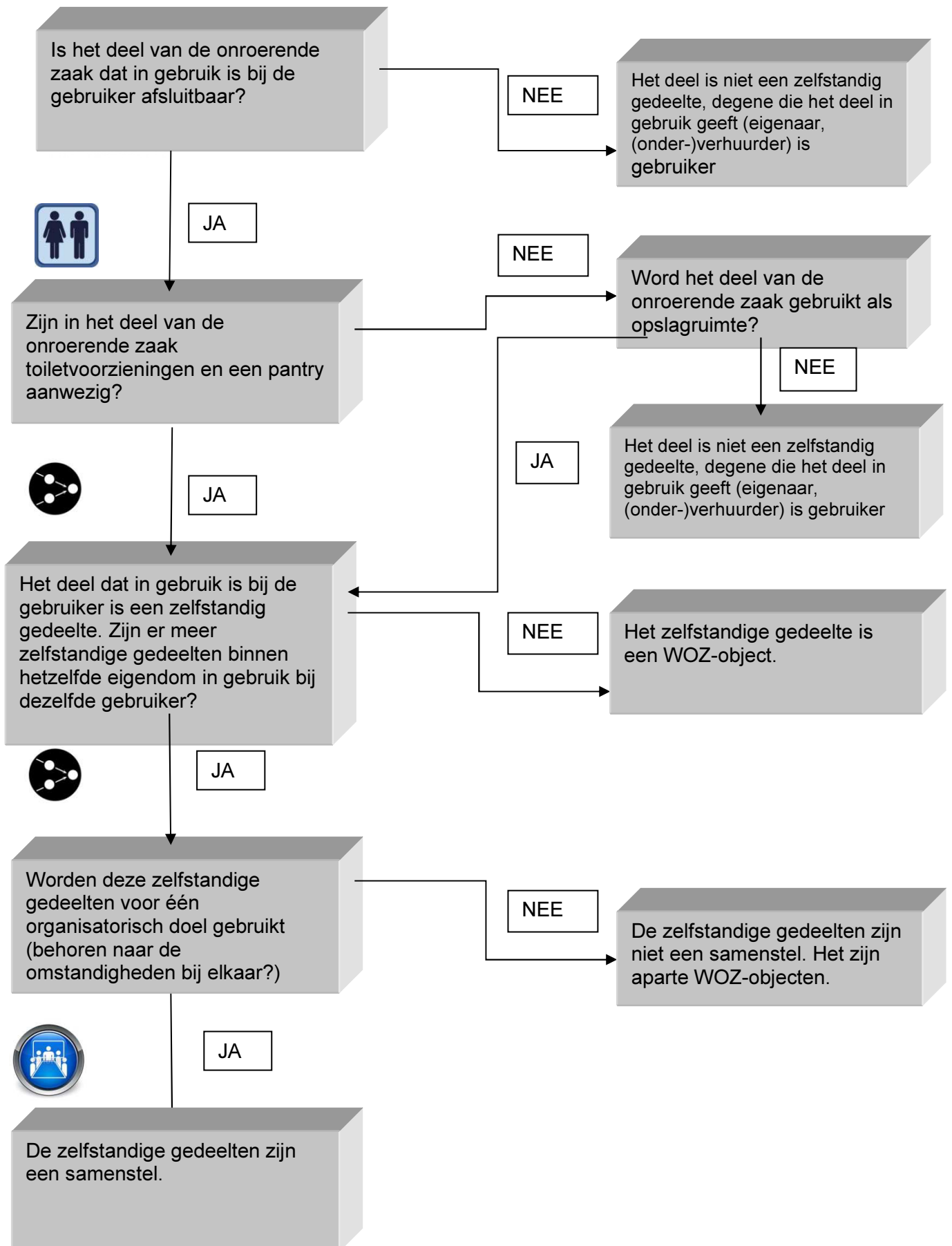
Is een huurder van een gedeelte van een gebouw afhankelijk van elders in het gebouw aanwezige essentiële voorzieningen dan is er geen zelfstandig gedeelte, maar een onzelfstandig gedeelte. Onzelfstandige gedeelten van een gebouwd eigendom zijn als één WOZ-object aan te merken. De gebruiker van zo'n WOZ-object is degene die de onzelfstandige units in gebruik heeft gegeven. In de meeste gevallen de eigenaar van het WOZ-object. De eigenaar ontvangt dan de aanslag OZB voor het eigendom én het gebruik en één aanslag rioolheffing voor dit WOZ-object.

Voor opslagruimte geldt dat het zelfstandige gedeelte verhuurbaar moet zijn, waarbij afwezigheid van toilet- en watervoorzieningen in de verhuurbare ruimte geen rol speelt. De eigenaar van het WOZ-object ontvangt dan de aanslag OZB voor het eigendom en de huurder ontvangt de aanslag OZB voor het gebruik en één aanslag rioolheffing voor dit WOZ-object.

Gedeeltelijke leegstand bedrijfsverzamelgebouw

Een bedrijfsverzamelgebouw kan ook voor een deel leegstaan. Wordt een onzelfstandig deel gebruikt en staat de rest leeg dan worden deze gedeelten als één WOZ-object aangemerkt, waarbij de eigenaar ook als gebruiker wordt aangemerkt voor de aanslag OZB en rioolheffing.

Beslisboom objectafbakening WOZ en rioolheffing



Voorbeelden

Voorbeeld 1: afbakening in een complex

Elke verdieping is afsluitbaar en op elke verdieping is één centrale toiletgroep en pantry. In een kantorencomplex van eigenaar X zijn de onderste vier afsluitbare verdiepingen in gebruik bij A. De vijfde en de achtste verdieping is in gebruik bij B. De zesde, zevende en negende verdieping zijn in gebruik bij C. De bovenste verdiepingen staan leeg.

Per gebruiker wordt de afbakening bepaald. Beoordeeld dient te worden of de verschillende verdiepingen naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar behoren. Daarbij wordt het criterium gebruikt dat het bedrijf als één samenhangend geheel moet worden beschouwd, waarbinnen alle (gedeelten van) eigendommen voor één organisatorisch doel worden aangewend. Is dat het geval dan behoren de verdiepingen naar de omstandigheden beoordeeld bij elkaar.

De onderste vier zijn dan één WOZ-object met A als gebruiker en X als eigenaar. De vijfde en de achtste zijn dan ook één WOZ-object met B als gebruiker en X als eigenaar. Hetzelfde geldt voor de zesde, zevende en negende verdieping: één WOZ-object met C als gebruiker en X als eigenaar.

Voor de leegstaande verdiepingen geldt dat die als afzonderlijke WOZ-objecten worden afgebakend. De verdiepingen worden namelijk niet voor één organisatorisch doel gebruikt.

De eigenaar ontvangt in dit voorbeeld alleen de aanslag OZB voor het eigendom van de WOZ-objecten.

Voorbeeld 2: 1^e verdieping

Eigenaar/verhuurder X, gebruikers A, B en C in afsluitbare kamers, afzonderlijke toiletgroep, afzonderlijke keuken met afvoer, verdieping is afsluitbaar.

De verdieping is één WOZ-object, eigenaar en gebruiker is X. De onzelfstandige delen in gebruik bij A, B en C zijn in gebruik bij X.

De eigenaar ontvangt in dit voorbeeld de aanslag OZB voor het eigendom én gebruik en een aanslag rioolheffing.

Voorbeeld 3: 1^e verdieping

Eigenaar/verhuurder X, gebruiker A heeft een afsluitbaar gedeelte met toiletten en keuken, B en C hebben afsluitbare kamers, maar maken gebruik van de toilet en keuken van A. Er is ook nog een gedeelte dat niet verhuurd is.

Er is sprake van twee WOZ-objecten, één WOZ-object met gebruiker A en eigenaar X. En één WOZ-object met gebruiker X en eigenaar X dat onderdeel uitmaakt van het gehele gebouwde eigendom. Omdat B en C geen zelfstandige voorzieningen hebben zijn dat onzelfstandige delen die door X ter beschikking zijn gesteld. Ook het onverhuurde gedeelte valt hieronder.

De eigenaar ontvangt in dit voorbeeld de aanslag OZB voor het eigendom van het WOZ-object waarvan A de gebruiker. Daarnaast ontvangt de eigenaar de aanslag OZB voor het eigendom én gebruik en een aanslag rioolheffing van het WOZ-object die gebruikt wordt door B en C.