

Berekening van OZB tarieven in relatie tot de getaxeerde WOZ waarden

Onroerende zaakbelasting (OZB) wordt in Heiloo in rekening gebracht aan eigenaren van woningen en aan eigenaren van niet-woningen. De hoogte van de aanslag OZB is afhankelijk van de WOZ waarde van de woning of niet woning. De WOZ-waarde is de marktwaarde van een woning of een niet-woning op 1 januari van het jaar, voorafgaand aan het belastingjaar (de waarde peildatum). De WOZ-waarde voor 2022 is de marktwaarde die woning of niet-woning heeft op 1 januari 2021, voor de WOZ waarde 2023 is dat de marktwaarde op 1 januari 2022 etc. Het tarief van de OZB betreft een percentage van deze WOZ-waarde.

Doordat de waarde van onroerende zaken fluctueert moeten, om de marktwaarde op de waarde peildatum te kunnen vaststellen, ieder jaar alle woningen en niet-woningen worden getaxeerd. Deze WOZ-taxaties leiden in het algemeen tot wijzigingen van de WOZ-waarden ten opzichte van het voorgaande jaar. Daarom kunnen voor het behalen van de begrote OZB opbrengsten niet zondermeer de OZB tarieven ten opzichte van een voorgaand jaar worden geïndexeerd. Er zal hierbij rekening moeten worden gehouden met de stijging of daling van de WOZ-waarden van woningen en niet-woningen.

Voorbeeld: Als de waarde van woningen in 2023 met 10% is gestegen ten opzichte van 2022, dan zou bij indexering met 2,4% van het OZB tarief de aanslag (en de totale opbrengst) 12,6% hoger zijn, zie de uitwerking hieronder voor een woning met een WOZ-waarde in 2022 van € 300.000.

WOZ waarde 2022	OZB tarief 2022	Aanslag OZB 2022	Marktwerking 2022-2023	WOZ waarde 2023	OZB tarief 2023 (indexering 2,4%)	Aanslag OZB 2023	Vershil OZB 2022 -2023
€ 300.000	0,1%	€ 300,00	+ 10%	€ 330.000	0,1024%	€ 337,92	+ 12,6%

Bij de berekening van de OZB tarieven op basis van de WOZ-waarde moet daarom rekening worden gehouden met de WOZ-waardestijging of daling (de marktwerking). Bij een indexering van de OZB opbrengst van 2,4%, zal bij een stijging van de WOZ-waarde van 10% het tarief daarom moeten dalen. Ook in de uitwerking hieronder is een woning met een WOZ-waarde van € 300.000 in 2022 als voorbeeld genomen. Hierin is te zien dat bij een 6,91% lager OZB tarief het aanslagbedrag 2,4% hoger uitkomt (gelijk aan de indexering) ten opzichte van 2022.

WOZ waarde 2022	OZB tarief 2022	Aanslag OZB 2022	Marktwerking 2022-2023	WOZ waarde 2023	OZB tarief 2023 (= 0,1% - 6,91%)	Aanslag OZB 2023	Vershil OZB 2022 -2023
€ 300.000	0,1%	€ 300,00	+ 10%	€ 330.000	0,093091%	€ 307,20	+ 2,4%

Uitgangspunten bij de berekening van OZB tarieven

- De OZB tarieven worden berekend om de begrote opbrengsten te realiseren. De tarieven zijn daarmee een middel om tot de opbrengsten te komen. De tarieven kunnen niet 'los' worden gezien van de totale WOZ-waardeomvang (areaal) van de onroerende zaken binnen de gemeente.
- Het areaal varieert per jaar in verband met de gestegen of gedaalde waarde (de marktbeving) van onroerend goed. Om de omvang van het areaal te kunnen bepalen worden ieder jaar alle woningen en niet-woningen getaxeerd. De taxatieresultaten en daarmee tevens de omvang van het areaal zijn onlangs beschikbaar gesteld. Hierdoor kunnen de in de concept OZB verordening opgenomen fictieve tarieven worden gewijzigd in de definitieve tarieven.
- In onderstaand overzicht is een analyse opgenomen van de bruto WOZ waarde totalen. Na toepassing van een aantal correcties resulteren deze in de netto WOZ waarden (de arealen) waarop vervolgens de OZB tarieven zijn berekend.
- In de eerste kolom van het bovenste staatje is de totale getaxeerde WOZ waarde-omvang weergegeven. Voor de berekening van het OZB tarief worden daarop de volgende 3 'correcties' toegepast:
 - accres, dit betreft de WOZ waarde die kan worden toegeschreven aan bijvoorbeeld nieuwbouw (areaaluitbreiding);
 - inschatting van bezwaren die leiden tot een verlaging van de WOZ waarde;
 - vrijstellingen, voorbeeld: voor bij de gemeente in eigendom en gebruik zijnde objecten wordt geen aanslag OZB opgelegd.
- Wat overblijft is een totale WOZ waarde voor woningen en niet-woningen waarover OZB kan worden geheven, de WOZ waarde-arealen. Deze waarden dienen als basis voor de berekening van de OZB tarieven.
- In het onderste staatje is berekend welk tarief nodig is om de begrote opbrengst per belastingsoort (OZB woningen en OZB niet-woningen) te behalen. De begrote opbrengst per belastingsoort is in de eerste kolom opgenomen.

Berekening OZB tarieven Heiloo 2023						
	Bruto WOZ waarde 2023	Accres +/- (nieuwbouw)	Bezwaren -/-	Vrijstelling -/-	WOZ waarde areaal 2023	
WOZ waarde-omvang eigenaar woning	€ 5.671.900.000	€ 12.596.000	€ 12.140.000	€ -	€ 5.672.356.000	
WOZ waarde-omvang eigenaar niet-woning	€ 385.385.000	€ 5.262.000	€ 2.777.500	€ 6.887.190	€ 380.982.310	
	Begroting 2023	WOZ waarde areaal 2023	Berekening tarieven= begroting gedeeld door WOZ waarde areaal	Voorstel tarieven 2023	Ter vergelijk tarieven 2022	
Berekening OZB tarief eigenaar woning	€ 4.126.828	€ 5.672.356.000	€ 4.126.828 : € 5.672.356.000 =	0,07275%	0,08631%	
Berekening OZB tarief eigenaar niet-woning	€ 1.171.203	€ 380.982.310	€ 1.271.203 : € 380.982.310 =	0,30742%	0,27313%	
OZB totaal	€ 5.298.031					