

Memo

Onderwerp
Tarief onroerende zaakbelasting

Aan
Auditcommissie

Doel
Informeren

Behandeling in
Auditcommissie 19/11/14

Datum
3 november 2014

Van
College

Kenmerk

Geachte commissie,

Bij de behandeling van de verordening onroerende zaakbelasting 2014 is toegezegd om onderzoek te doen naar de berekeningssystematiek voor tarieven onroerende zaakbelasting (OZB). Doel was te onderzoeken of een meer evenredige verdeling van de lasten over de diverse categorieën (eigenaren en gebruikers van woningen en niet-woningen) mogelijk is.

Randvoorwaarden voor een eventueel nieuwe systematiek waren het vermijden van gaten in de begroting en het intact houden van de mogelijkheid van inflatiecorrectie over de gehele opbrengst.

Aanleiding voor deze onderzoekswens was de constatering dat de totale opbrengst onroerende zaakbelasting (OZB) 2014 met 2,01% is gestegen ten opzichte van 2013, maar dat de individuele aanslagen voor eigenaren van woningen gemiddeld 4% hoger was ten opzichte van 2013. Het bedrag voor individuele aanslagen voor eigenaren en gebruikers van niet-woningen stegen minder.

Opbrengst onroerende zaakbelasting

Begrotingstechnisch gaan we in Hollands Kroon uit van de **totale opbrengst** van de OZB. Gekeken wordt welke opbrengst in een nieuw begrotingsjaar noodzakelijk is. Deze systematiek waarborgt vrijwel zekere inkomsten uit OZB waardoor het risico op een gat in de begroting zo klein mogelijk is.

Op basis van de begrote opbrengst OZB in de vastgestelde begroting worden de tarieven van de individuele aanslagen OZB bepaald. Er zijn drie categorieën voor individuele aanslagen:

- eigenaren woningen
- eigenaren niet-woningen (bedrijfspanden, schuren, etc.)
- gebruikers niet-woningen (bv huurders van bedrijfspanden)

De categorie gebruikers (huurders) van woningen is in 2006 afgeschaft.

De verdeling per categorie van de totale OZB-opbrengst 2014 ziet er als volgt uit:

Tarieven	Aantal aanslagen	Opbrengst 2014	percentage van de totale opbrengst	Tarief OZB
Eigenaren woningen	20.510	€ 4.808.145	58%	0,1195%
Eigenaren niet-woningen	3.649	€ 2.060.634	25%	0,1664%
Gebruikers niet-woningen	3.625	€ 1.272.044	17%	0,1318%
Totaal		€ 8.140.823	100%	

Omdat het aandeel van de verschillende categorieën in de totale opbrengst verschilt, is ook de procentuele stijging van de tarieven per categorie verschillend. Dit is zeker niet ongevoel. In bijlage 1 worden de aandelen van de diverse categorieën in diverse andere gemeenten in Noord Holland in beeld gebracht.

Daarnaast heeft de WOZ-waarde (stijging of daling) van woningen en niet-woningen invloed op de procentuele stijging of daling van het tarief van de op te leggen belasting. Op de WOZ-waarden hebben we als gemeente geen invloed en ook niet op het aantal aanslagen binnen de verschillende categorieën.

Tot slot moet er per categorie ook nog rekening gehouden worden met vrijstellingen, areaalontwikkeling en leegstand (bij gebruik niet-woningen). Dit zijn gegevens die geen gelijke trend hebben met de waardeontwikkeling van de objecten en ook niet beïnvloedbaar zijn.

Kortom, de verschillen van de bovenstaande aspecten per categorie hebben tot gevolg dat de individuele aanslagen (procentueel) verschillen van de procentuele stijging van de totale opbrengst van de OZB. Over het algemeen is het zo dat voor de niet-woningen de aanslag stijgt met iets minder dan de inflatie, voor de woningen stijgt de aanslag met iets meer dan de inflatie.

De individuele aanslag wordt naast de inflatiecorrectie ook beïnvloed door een aantal andere factoren:

- de verdeling tussen woningen en niet- woningen (zie bijlage 1) bepaald welke categorie welk aandeel heeft in de opbrengst
- vrijstellingen
- leegstand (dit betekent een lagere opbrengst, waarmee rekening gehouden moet worden)
- areaalontwikkeling

Voor elke categorie moet hiermee ook rekening worden gehouden. Deze effecten maken dat een vertaling van het percentage inflatie correctie naar rechtstreeks het bedrag op de individuele aanslag niet 1-op-1 correct is.

Berekening tarief

De gewenste totale opbrengst OZB is mede bepalend voor de hoogte van de tarieven. Daarnaast zijn de WOZ-waarden van belang. De OZB-tarieven worden als volgt bepaald:

$$\text{gewenste OZB opbrengst} / \text{de totale WOZ-waarden}$$

Dit wordt per categorie (en dus per tarief) gedaan. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met verplichte vrijstellingen, leegstand en areaalontwikkeling. (Zie bijlage 2)

Als de **totale** opbrengst van de OZB gelijk moet blijven maar de WOZ-waarden per object dalen, betekent dit dat de tarieven **procentueel** omhoog gaan. Dit heeft echter in principe niet of nauwelijks invloed op de te betalen bedragen per individuele aanslag.

Bijvoorbeeld:			
Opbrengst 2014	€ 10.000.000	Opbrengst 2015	€ 10.000.000
WOZ-waarden 2014	€ 10.000.000.000	WOZ-waarden 2015	€ 9.500.000.000 (daling 5%)
Dit betekent een tarief van 0,1000%		Dit betekent een tarief van 0,1053%	
Aanslag 2014			
WOZ-waarde € 200.000 x tarief 0,1000% = € 200,00			
Aanslag 2015			
WOZ-waarde (€ 200.000 -5%) = € 190.000 x tarief 0,1053% = € 200,07 (wordt afgekapt op € 200,00)			

Bij dit voorbeeld wordt voor de berekening uitgegaan van een gemiddelde daling van de WOZ-waarden met 5%. Dit verschilt echter per individueel object.

Als de **totale** opbrengst moet stijgen met een inflatiepercentage (in dit voorbeeld 1,5%) , moeten ook de tarieven van de individuele aanslagen per categorie stijgen. Deze (procentuele) stijging wordt beïnvloed door het aandeel van die categorie in de totale opbrengst. Daarbij komt nog een extra (procentuele) stijging als ook de WOZ-waarde van een object daalt.

Bijvoorbeeld:			
Opbrengst 2014	€ 10.000.000	Opbrengst 2015	€ 10.150.000 (stijging 1,5%)
WOZ-waarden 2014	€ 10.000.000.000	WOZ-waarden 2015	€ 9.500.000.000 (daling 5%)
Dit betekent een tarief van 0,1000%		Dit betekent een tarief van 0,1068% **	
Aanslag 2014			
WOZ-waarde € 200.000 x tarief 0,1000% = € 200,00			
Aanslag 2015			
WOZ-waarde (€ 200.000 -5%) = € 190.000 x tarief 0,1068% = € 202,92 (wordt afgekapt op € 202,00)			

****NB:** Het aangepaste tarief voor waardedaling van 0,1053 * 1,015 (inflatie stijging van 1,5%) geeft ook het tarief van 1,068 (afgerond).

Op dit moment zijn de WOZ-waarden voor 2015 nog niet bekend. Dit wordt pas medio november bekend. Half oktober is er wel een prognose bekend van de verwachte waardedaling of waardestijging. Rekening houdend met deze *prognose* en de in de begroting vastgestelde opbrengst worden de tarieven berekend en in december aan de raad aangeboden ter vaststelling.

Als in december, wanneer de nieuwe WOZ-waarden definitief bekend zijn, blijkt dat de tarieven te hoog zijn berekend, kan dit nog in raad van januari worden aangepast. Wanneer het tarief te laag blijkt te zijn, is er geen aanpassing meer mogelijk.

Gevolgen stijging individuele aanslagen met gemiddelde inflatie

Hollands Kroon hanteert een begrotingssystematiek waarbij wordt uitgegaan van de totale opbrengst OZB. Met deze systematiek staat de einduitkomst van de totale opbrengst OZB vrijwel zeker vast.

Wanneer we elke individuele aanslag met eenzelfde tarief percentage (per 1000,- woningwaarde) laten stijgen kunnen we individuele dalingen van WOZ-waarden niet (voldoende) compenseren met als gevolg dat de **totale opbrengst OZB** niet zeker is en zelfs daalt.

Evenwichtigere verdeling van de lasten

Wanneer we een evenwichtigere verdeling van de opbrengst onroerende zaakbelasting tussen eigenaren woningen, eigenaren niet-woningen en gebruikers niet-woningen willen bewerkstelligen heeft dat grote gevolgen voor één van de categorieën. Een wijziging betekent dat een bepaalde groep in het eerste jaar na de wijziging een aanslag onroerende zaakbelasting krijgt die (veel) meer stijgt dan de gemiddelde inflatie. Voor een andere groep betekent dit een (veel) lagere aanslag onroerende zaakbelasting.

Kortom:

in het staatje met de verdeling van de opbrengst is te zien dat de *eigenaren woningen* samen het grootste deel van de opbrengst binnen brengen, verdeeld over de grootste groep belastingplichtigen. De *eigenaren en de gebruikers van de niet-woningen* brengen een kleiner deel van de opbrengst binnen, verdeeld over een kleinere groep belastingplichtigen. De tarieven voor niet-woningen liggen behoorlijk hoger dan het tarief voor woningen. Door de opbrengsten van de drie categorieën evenwichtiger te verdelen, wordt het tarief voor de niet-woningen nog hoger.

Conclusie

Vanuit begrotingsoogpunt is het wenselijk om de totale-opbrengst-systematiek te blijven hanteren. Daarnaast constateren we dat een evenwichtigere verdeling van de lasten (grote) nadelige gevolgen heeft voor met name de categorie niet-woningen, waardoor het onzes inziens niet wenselijk is om hierin wijzigingen aan te brengen. Ik stel voor deze memo en uw advies aan de raad te sturen als informatie bij de behandeling van de verordening.

Met vriendelijke groet,



Theo Meskers
Wethouder Financiën

Bijlage

1. Overzicht verdeling opbrengsten
2. Berekening tarieven
3. Gevolgen tariefswijziging 2015

Verhouding opbrengst onroerende zaakbelasting voormalige gemeenten

Gemeente	Eigenaren	Gebruikers	Eig. woningen	Eig. niet woningen
Hollands Kroon	84,4%	15,6%	70,0%	30,0%
Anna Paulowna	57,3%	42,7%	69,4%	30,6%
Niedorp	77,8%	22,2%	85,5%	14,5%
Wieringen	75,7%	24,3%	83,9	16,1
Wieringermeer	43,1%	56,9%	54,7%	45,3%
Gemiddeld	63,5%	36,5%	73,4%	26,6%

Verhouding opbrengst onroerende zaak belasting gemeenten Noord Holland

Gemeente	Eigenaren	Gebruikers	Eig. woningen	Eig. niet woningen
Hollands Kroon	84,%	16%	70%	30%
Enkhuizen	78%	22%	64%	36%
Koggenland	88%	12%	81%	19%
Texel	83%	17%	71%	29%
Opmeer	87%	13%	75%	25%
Alkmaar	79%	21%	49%	51%
Bergen	88%	12%	83%	17%
Beverwijk	51%	49%	64%	36%
Graft-de Rijp	70%	30%	80%	20%
Haarlem	81%	19%	66%	34%
Haarlemmemeer	67%	33%	38%	62%
Heerhugowaard	79%	21%	64%	36%
Hillegom	85%	15%	77%	23%
Langedijk	86%	14%	50%	50%
Oostzaan	90%	10%	77%	23%
Schermer	89%	11%	77%	23%
Wormerland	88%	12%	81%	19%
Schagen	87%	13%	78%	22%
Hoorn	83%	17%	75%	25%
Drechterland	88%	12%	79%	21%
Medemblik	83%	17%	71%	29%
Castricum	88%	12%	80%	20%

Berekening tarieven onroerende zaakbelasting 2015

Tarief eigenaren woningen

De opbrengst OZB eigenaren wordt vastgelegd in de begroting. Van deze opbrengst wordt 70% opgebracht door de eigenaren van woningen. Nu moet de (voorlopige) totale WOZ-waarde voor woningen nog worden bepaald. Deze WOZ-waarde wordt op de volgende wijze bepaald :

- WOZ-waarde woningen op 1 januari 2014
- Waardedaling woningen
- = Gecorrigeerde WOZ-waarde woningen
- + WOZ-waarden woningen in aanbouw per 1-1-2015
- = WOZ-waarde eigenaren woningen 2015 waarover OZB wordt geheven

Het tarief wordt vervolgens als volgt berekend:

Opbrengst OZB eigenaren woningen / WOZ-waarde eigenaren woningen

Tarief eigenaren niet-woningen

De opbrengst OZB eigenaren wordt vastgelegd in de begroting. Van deze opbrengst wordt 30% opgebracht door de eigenaren van niet-woningen. Om het tarief te berekenen moet nu de (voorlopige) totale WOZ-waarde niet-woningen worden bepaald.

Bij niet-woningen moet rekening worden gehouden met vrijstellingen. Voorbeelden van vrijstellingen zijn grond onder kassen (wordt gezien als bedrijfsmatig gebruikte grond en dit is vrijgesteld), werktuigenvrijstelling. De totale WOZ-waarde voor niet-woningen wordt bepaald op de volgende manier:

- WOZ-waarde niet-woningen op 1 januari 2014
- WOZ-waarde vrijstellingen niet-woningen
- Waardedaling niet-woningen
- = Gecorrigeerde WOZ-waarde niet-woningen
- + WOZ-waarden niet-woningen in aanbouw
- = WOZ-waarde eigenaren niet-woningen 2015 waarover OZB wordt geheven

Het tarief wordt vervolgens als volgt berekend:

Opbrengst OZB eigenaren niet-woningen / WOZ-waarde eigenaar niet-woningen

Tarief gebruikers niet-woningen

De opbrengst OZB gebruikers wordt vastgelegd in de begroting. Voor de berekening van het tarief OZB gebruikers niet-woningen moet nu de totale WOZ-waarde van niet-woningen worden bepaald.

Voor de bepaling van deze afwijkende totale WOZ-waarde moet rekening worden gehouden met :

- Vrijstellingen (dezelfde als bij de OZB eigenaren niet-woningen)
- Leegstand van bedrijfspanden (dan kan geen OZB gebruik opgelegd worden)
- WOZ-waarden van bouwgronden waar geen bouwactiviteiten op plaatsvinden (hier is geen sprake van

Berekening tarieven onroerende zaakbelasting 2015

Gebruik en wordt er geen aanslag gebruik worden opgelegd. Daarom worden deze waarden niet meegenomen in de tariefberekening)

- Vrijstellingen De Pater : Onder de niet-woningen vallen ook de bedrijfspanden waarbij ook een woning aanwezig is. De WOZ-waarden van die woningen en de onderdelen behorende tot de woning (zoals grond bij woning, garage, aanbouw woonruimte, etc.) die binnen de opbouw van de WOZ-waarden van de niet-woningen zijn opgenomen, mogen niet worden betrokken in de heffing OZB gebruik niet-woningen.

De totale WOZ-waarde niet-woningen voor de heffing van OZB gebruikers niet-woningen wordt op grond van de genoemde uitzonderingen dan ook als volgt bepaald :

WOZ-waarde niet-woningen op 1 januari 2014

- WOZ-waarde vrijstellingen
- WOZ-waarde leegstand
- WOZ-waarde bouwgrond niet in gebruik
- WOZ-waarde vrijstellingen De Pater
- Waardedaling niet-woningen
- = Gecorrigeerde WOZ-waarde niet woningen
- + WOZ-waarden niet-woningen in aanbouw
- = WOZ-waarde gebruikers niet-woningen 2015 waarover OZB wordt geheven

Het tarief wordt dan als volgt berekend:

Opbrengst OZB gebruikers niet-woningen / WOZ-waarde gebruikers niet-woningen.

Bijlage 3: Gevolgen tariefswijziging 2015 t.o.v. 2014

Soort aanslag OZB	WOZ-waarde 2014	Dalings- percentage	WOZ-waarde 2015	Tarief 2014	Tarief 2015	Bedrag OZB 2014	Bedrag OZB 2015	Verschil	Percentage
Gebruik niet woning	€ 200.000	3,7%	€ 192.000	0,1318%	0,1390%	€ 263,00	€ 266,00	€ 3,00	1,14%
Eigendom niet-woning	€ 200.000	3,7%	€ 192.000	0,1664%	0,1743%	€ 332,00	€ 334,00	€ 2,00	0,60%
Eigendom woning	€ 200.000	4,3%	€ 191.000	0,1195%	0,1273%	€ 239,00	€ 243,00	€ 4,00	1,67%