

Berekening tarieven onroerende zaakbelasting 2014

De gewenste opbrengst OZB 2014 is van belang voor het bepalen van de tarieven onroerende zaakbelasting (OZB). Daarnaast zijn de WOZ-waarden 2014 van belang voor het berekening van de tarieven.

De OZB tarieven worden berekend door de OZB opbrengst te delen door de totale WOZ-waarden van woningen en niet-woningen. Hierbij wordt rekening gehouden met de daling van WOZ-waarden, verplichte vrijstellingen, leegstand van panden en nieuwbouwontwikkelingen.

Opbrengst onroerende zaakbelasting

	Opbrengst in begroting 2014	Compensatie onderhoud wegen	Benodigde opbrengst 2014
Eigenaren woningen en niet-won.	€ 6.528.779	€ 340.000	€ 6.868.779
Gebruikers niet-woningen	€ 1.212.044	€ 60.000	€ 1.272.044
Totaal	€ 7.740.823	€ 400.000	€ 8.140.823

Verdeling opbrengst compensatie onderhoud wegen.

De verdeling van de € 400.000 tussen eigenaren en gebruikers is gelijk aan de verhouding tussen de opbrengsten onroerende zaak belasting: Eigenaren 85% en gebruikers 15%

Verdeling opbrengst tussen eigenaren woningen en eigenaren niet-woningen

Voor het berekenen van de tarieven moet de opbrengst worden verdeeld tussen eigenaren woningen en eigenaren niet-woningen. Hierbij is gekeken hoe de verhouding hiervan bij de vier voormalige gemeenten was. Dit heeft geleid tot een verdeling van 70% voor de woningen en 30% voor de niet-woningen.

In cijfers geeft dit het volgende beeld:

Opbrengst eigenaren woningen	€ 4.808.145
Opbrengst eigenaren niet-woningen	€ 2.060.634

Tarief eigenaren woningen

De opbrengst OZB eigenaren woningen is bepaald op € 4.808.145. 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 2013
- Waardedaling woningen (4,6%)
- = Gecorrigeerde WOZ-waarde woningen
- + WOZ-waarden woningen in aanbouw per 1-1-2014
- = **WOZ-waarde eigenaren woningen 2014 waarover OZB wordt geheven**

Berekening tarieven onroerende zaakbelasting 2014

Het tarief wordt vervolgens als volgt berekend:

Opbrengst OZB eigenaren woningen / WOZ-waarde eigenaren woningen 2014 =
 $\text{€ } 4.808.145 / \text{€ } 4.023.449.484 \times 100 = \underline{0,1195\%}$

Tarief eigenaren niet-woningen

De opbrengst OZB is bepaald op € 2.060.634.

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 2013
- WOZ-waarde vrijstellingen niet-woningen
- Waardedaling niet-woningen (2,5%)
- = Gecorrigeerde WOZ-waarde niet-woningen
- + WOZ-waarden niet-woningen in aanbouw
- = **WOZ-waarde eigenaren niet-woningen 2014 waarover OZB wordt geheven**

Het tarief wordt vervolgens als volgt berekend:

Opbrengst OZB eigenaren niet-woningen / WOZ-waarde eigenaar niet-woningen 2014 =
 $\text{€ } 2.060.634 / \text{€ } 1.238.571.800 \times 100 = \underline{0,1664\%}$

Tarief gebruikers niet-woningen

De opbrengst OZB 2014 is begroot op € 1.272.044. Voor de berekening van het tarief OZB gebruikers niet-woningen moet een afwijkende totale WOZ-waarde worden vastgesteld.

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 gebruik, 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.

Berekening tarieven onroerende zaakbelasting 2014

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 2013
- WOZ-waarde vrijstellingen
- WOZ-waarde leegstand
- WOZ-waarde bouwgrond niet in gebruik
- WOZ-waarde vrijstellingen De Pater
- Waardedaling niet-woningen (2,5%)
- = Gecorrigeerde WOZ-waarde niet woningen
- + WOZ-waarden niet-woningen in aanbouw
- = **WOZ-waarde gebruikers niet-woningen 2014 waarover OZB wordt geheven**

Het tarief wordt dan als volgt berekend:

Opbrengst OZB gebruikers niet-woningen / WOZ-waarde gebruikers niet-woningen 2014 =
€ 1.272.044 / € 965.169.563 x 100 = 0,1318%