gemeente Terschelling

Memo

Aan	:	**Gemeenteraad**
Datum	:	**28 januari 2025**
Afzender	:	**College van burgemeester en wethouders**
Onderwerp	:	**Onroerende zaakbelasting 2025**
Bijlage(n)	:	

Tijdens de raadsvergadering van 22 januari 2025 heeft de fractie van PBT gevraagd of het tarief voor de onroerende zaakbelasting correct is berekend.

In de Financiële Verordening is opgenomen dat de verhoging van de gemeentelijke tarieven voor belastingen en heffingen zal stijgen met de indexatie conform de door het CBS gepubliceerde meest recente consumenten prijs index (CPI). De meest recente CPI op het moment van schrijven van het voorstel voor de tarieven OZB was 3,5%.

In de Begroting voor 2025 is aangegeven welk totaal bedrag aan OZB inkomsten de gemeente wenst te ontvangen in 2025. De totale inkomsten OZB voor 2025 zijn met de 3,5% gestegen ten opzichte van 2024. De wijze waarop het tarief OZB wordt bepaald is al jaren hetzelfde.

Het bedrag aan OZB is onderverdeeld in een OZB inkomsten voor woningen en voor niet-woningen. Bij de niet-woningen is dit bedrag weer onderverdeeld in een inkomsten voor eigenaren en voor gebruikers.

De basis van de heffing OZB is de WOZ waarde van alle onroerende zaken. Deze WOZ waarde wijzigt jaarlijks als gevolg van de jaarlijkse herwaardering. De stijging of daling van de WOZ waarde beïnvloedt de hoogte van het OZB tarief. Zoals nu te zien is bij het tarief OZB voor woningen: door stijging van de totale WOZ waarde, kan het tarief voor 2025 dalen, omdat de gewenste opbrengst met dit lagere tarief behaald wordt.
Bij de niet-woningen dient het tarief te stijgen, omdat de totale WOZ waarde van de niet-woningen minder stijgt en in sommige categorieën zelfs daalt. Dit is inherent aan de wijze van waarderen van niet-woningen, waarbij rekening wordt gehouden met afschrijvingen in de waarde van het object.

Het tarief OZB kan daarom niet vergeleken worden met het tarief van het jaar ervoor, omdat er toen sprake was van andere parameters: een andere totale WOZ waarde en een ander gewenst bedrag aan inkomsten OZB voor dat jaar.

Voor 2025 is de berekening als volgt:

In de begroting voor 2025 is opgenomen welke inkomsten de gemeente wenst te ontvangen van de OZB inkomsten:

Woningen:	€ 1.463.000
Niet- woningen eigenaren	€ 777.000
Niet-woningen gebruikers	€ 493.000
Totaal	€ 2.733.000

De herwaardering van alle WOZ objecten voor belastingjaar 2025 heeft de volgende totale WOZ waarden opgeleverd:

WOZ waarde woningen	€ 1.707.114.000
WOZ waarde niet-woningen	€ 207.056.000
WOZ waarde niet woningen tbv gebruikers	€ 171.149.000
Totaal	€ 2.085.419.000

Door de gewenste inkomsten OZB te delen door de totale WOZ waarde per categorie, ontstaat het tarief OZB.

OZB woningen
€ 1.463.000/€ 1.707.114.000 = 0,085%

OZB niet-woningen eigenaren
€ 777.000/€ 207.056.000 = 0,375%

OZB niet-woningen gebruikers
€ 493.000/€ 171.149.000 = 0,288%

Het tarief OZB niet-woningen is exclusief de opslag voor het Ondernemersfonds.
De opslag is verdeeld over de OZB voor niet-woningen voor eigenaren en gebruikers. Verdeling van deze opslag is € 86.000 voor eigenaren en € 70.000 voor gebruikers.

Als met deze opslag rekening wordt gehouden is de berekening als volgt:

OZB niet woningen eigenaren
€ 865.000/€ 207.056.000 = 0,417%

OZB niet-woningen gebruikers
€ 563.000/€ 171.149.000 = 0,328%

Het tarief van de OZB was	in 2024:	in 2025:
OZB woningen	0,088%	0,085%
OZB niet-woningen eigenaren	0,375%	0,417%
OZB niet woningen gebruiker	0,295%	0,328%