gemeente Terschelling

Raadsvoorstel

Onderwerp: **Verordening tot eerste wijziging op de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelasting 2023**

Jaar/nummer: **2022/**

In behandeling bij: **Wethouder Hoekstra - Sikkema**

Voorstel

Vaststellen van de Verordening tot eerste wijziging op de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelasting 2023.

Samenvatting

Op 21 december 2022 heeft de gemeenteraad de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelasting voor 2023 vastgesteld.
Daarbij is in het Raadsvoorstel de aantekening gemaakt dat de tarieven voorlopige tarieven zijn, in afwachting van de afronding van de herwaardering van de WOZ objecten per 1 januari 2023.
Door onvoorziene omstandigheden is de herwaardering nog niet afgerond. Wel wordt nu voorgesteld de tarieven OZB 2023 te verlagen naar het waarschijnlijke tarief. Mocht blijken dat dit tarief nog moet worden aangepast naar aanleiding van de afronding van de herwaardering, dan zal dit voor de raadscommissie vergadering van 11 januari 2023 kenbaar worden gemaakt.

Toelichting

De afgelopen jaren was het de gebruikelijke werkwijze, met betrekking tot het vaststellen van de tarieven onroerende zaakbelasting, om in eerste instantie een te hoog tarief te laten vaststellen, welke in januari weer naar beneden werd bijgesteld.
Deze werkwijze wordt aangehouden omdat de controle van de herwaardering pas aan het einde van het jaar kan plaatsvinden.

De onroerende zaakbelasting is een tijdstip belasting, hetgeen betekent dat er op het tijdstip waarop de belastingplicht wordt vastgesteld, namelijk 1 januari van het belastingjaar, een belastingtarief vastgesteld en bekendgemaakt moet zijn om een belastingheffing te kunnen opleggen.

Door onvoorziene en uitzonderlijke omstandigheden, die buiten onze macht liggen, loopt het taxatiebureau dat de herwaardering woningen en niet-woningen uitvoert, dit jaar achter op schema. De omstandigheden zijn personeelstekort in combinatie met ziekte en verlof, en de afronding van de overgang naar waardering op basis van gebruiksoppervlakte in plaats van bruto inhoud en de afhandeling van de hoeveelheid bezwaarschriften die zijn ingediend.
Op dit moment wordt hard gewerkt aan de herwaardering en de verwachting is dat deze eind december voldoende gecontroleerd is.

Voor nu wordt een 1e wijziging van de verordening OZB 2023 voorgelegd ter vaststelling. De tarieven OZB 2023 zijn verlaagd naar een realistisch niveau, gebaseerd op de procentuele, algemene waardestijging bij de woningen en niet-woningen.

Dit is voor woningen gebaseerd op de transactiecijfers van gerealiseerde verkopen in het afgelopen jaar. Voor niet-woningen wordt dit stijgingspercentage gebaseerd op de beschikbare transactiegegevens van huur en koop van niet-woningen en de landelijke taxatiewijzers voor incourante objecten.
De gebruikelijke methode van de gemeentelijke controle van de herwaardering is een gedetailleerde controle van alle objecten, rekening houdend met alle waardebepalende factoren, zoals ligging, staat van onderhoud, gebruiksoppervlakte en kaveloppervlakte, waarbij de woningen worden vergeleken met soortgelijke woningen die zijn verkocht.

In de wet WOZ (art. 24) is opgenomen dat de WOZ beschikking binnen 8 weken na het begin van het kalenderjaar waarvoor zij geldt, worden genomen.
Het tarief in een verordening treedt in werking na vaststelling en met ingang van de achtste dag na de bekendmaking. Het is daarom van belang dat het gewijzigde tarief wordt vastgesteld door de gemeenteraad in januari 2023, omdat de vergadering van de raad in februari 2023 te laat is om nog op tijd te kunnen bekendmaken.

Mocht eind december blijken uit de ontvangen herwaardering, dat de nu voorgestelde tarieven nog niet geheel correct zijn, zal dit zo spoedig mogelijk, maar vòòr de raadscommissie vergadering van 11 januari 2023, aan de raadscommissie bekend worden gemaakt.

Martkontwikkeling op Terschelling

De WOZ-waarde voor 2023 heeft een waardepeildatum op 1 januari van één jaar daarvoor. Voor de WOZ-beschikkingen die in 2023 verzonden worden, geldt de waardepeildatum
1 januari 2022.

De tussentijdse inschatting van de totale WOZ waarde van alle onroerende zaken is een stijging van 10%-13% ten opzichte van de herwaardering met waardepeildatum 1 januari 2021.

Historie

n.v.t.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Deze eerste wijziging van de verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelasting 2023 betreft een reële tariefsverlaging ten opzichte van de voorlopige tarieven over 2023 die eerder zijn voorgesteld in december 2022 en dus een verbetering van de positie van de belastingplichtigen. Naar ons oordeel is de inwerkingtreding van deze verordening met terugwerkende kracht daarom gerechtvaardigd.

Belang voor toerisme/samenleving/economie

n.v.t.

Financiële/personele/organisatorische gevolgen

Met de in dit voorstel opgenomen OZB tarieven voor woningen en niet-woningen wordt de OZB opbrengst voor 2023 gerealiseerd, conform de afspraken in de Begroting. De jaarlijkse stijging van de OZB inkomsten stijgen met een

inflatiecorrectie van 5,6% en tevens is rekening gehouden met de motie van 13 juli 2022 (agendapunt 2022/54) om de OZB meeropbrengst van € 100.000 te verminderen op de begrote OZB inkomsten over 2023.

Ook de opslag voor het Ondernemersfonds is van invloed op de hoogte van het OZB niet-woning tarief. In de raadsvergadering van 15 december 2021 heeft de raad de verlenging van het Ondernemersfonds geaccordeerd. Hierin is opgenomen dat het maximale bedrag van de opslag € 87,48 zal zijn. Bij de berekening van het tarief OZB is rekening gehouden met deze opslag.

Onderstaand het percentage OZB tarief per categorie zoals dit in 2022 is geheven, het (voorlopig, te hoge) vastgestelde tarief voor 2023 en het voorgestelde tarief voor 2023.

	2022	Vastgesteld tarief voor 2023 op 21-12-2022	**2023**
Eigenarenbelasting:			
- voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen:	0,095%	0,096%	**0,091%**
- voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen:	0,315%	0,375%	**0,351%**
Gebruikersbelasting:			
- voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen:	0,225%	0,275%	**0,263%**

Communicatie/interactiviteit

Dit besluit wordt bekend gemaakt door middel van publicatie in de Terschellinger; de definitieve tarieven OZB 2023 worden gepubliceerd op de website van de gemeente. Verder is de gemeente verplicht deze officiële bekendmaking ook landelijk elektronisch bekend te maken.

Advies van de raadscommissie

De Raad is voor 11 januari geïnformeerd over de afronding van de herwaardering in een aanvullend memo. In het memo wordt toegelicht dat de tarieven kunnen worden verlaagd. Hiervoor is een amendement nodig.

	2022	**Vastgesteld tarief voor 2023 op 21-12-2022**	**definitief tarief voor 2023**
Eigenarenbelasting:			
- voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen:	0,095%	0,099%	**0,081%**
- voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen:	0,315%	0,375%	**0,323%**
Gebruikersbelasting:			
- voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen:	0,225%	0,275%	**0,228%**

De tarieven zijn op de volgende wijze berekend.
In de begroting voor 2023 is vastgesteld hoeveel OZB de gemeente wil ontvangen in 2023:
OZB eigenaar woningen: € 1.393.920 - € 100.000 [1] = € 1.293.920
OZB eigenaar niet-woning: € 774.048 (inclusief opslag voor TOF)
OZB gebruiker niet-woning: € 497.376 (inclusief opslag voor TOF)
De herwaardering van alle woz objecten resulteert in de volgende woz waarden:

Woningen	€ 1.597.432.000
Niet woningen:	€ 239.643.000
Gebruikersdeel bij Niet-woningen:	€ 218.147.000

Berekening van het OZB tarief:

OZB eigenaar woningen:	(€ 1.293.920 / € 1.597.432.000)*100 = 0.081%
OZB eigenaar niet-woning:	(€ 774.048 / € 239.643.000)*100 = 0.323%
OZB gebruiker niet-woning:	(€ 497.376 / € 218.147.000)*100 = 0.228%

Ter inzage liggende stukken

n.v.t

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 6 december 2022
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,	C. van de Pol,
secretaris/directeur	burgemeester

[1] motie van 13 juli 2022 (agendapunt 2022/54) om de OZB meeropbrengst van € 100.000 te verminderen op de begrote OZB inkomsten over 2023.