

# Onroerendezaakbelastingen - meer informatie

Informatie voor raadsleden

---

## Begrippen toegelicht

- Eigenaar: in de volksmond wordt over een eigenarenbelasting gesproken. Naar de letter van de wet is iemand belastingplichtig 'als hij het genot krachtens zakelijk recht heeft van een onroerende zaak'. Zo is men ook belastingplichtig als men het genot van de onroerende zaak heeft door een appartementsrecht, een recht van erfpacht, een recht van opstal of een recht van vruchtgebruik.
- Onroerende zaak: Het begrip onroerende zaak is ontleend aan het Burgerlijk Wetboek. Onroerend zijn de grond en de opstallen die daar duurzaam mee verenigd zijn. Te denken valt aan onbebouwde grond, woningen, kantoren, winkels, fabrieken of installaties. Voorwerpen die duurzaam drijven, zijn alleen onroerend als zij door verbindingen met de vaste wal zijn verenigd. Het gevolg van deze aanvulling is dat menig woonark geen onroerende zaak is.
- (niet-)woningen: Bij de OZB wordt onderscheid gemaakt tussen woningen en niet-woningen. Woningen zijn onroerende zaken waarvan de waarde in hoofdzaak (70% of meer) is toe te rekenen aan grond en opstallen die dienen tot woning of die dienstbaar zijn aan woondoeleinden (zoals garages, tuinhuisjes etc.). Niet-woningen zijn onroerende zaken die niet voldoen aan de voorwaarden voor een woning.



---

## WOZ-waarde

Omdat de waarde van een onroerende zaak voor verschillende belastingen werd gebruikt, is in 1995 de Wet Waardering onroerende zaken (Wet WOZ) ingevoerd. Deze wet schrijft voor dat de gemeente jaarlijks de waarde vaststelt van iedere onroerende zaak in de gemeente. De WOZ-waarde is de prijs die de meestbiedende koper zou besteden als de onroerende zaak na een goede voorbereiding te koop wordt aangeboden. De vastgestelde WOZ-waarden worden inmiddels gebruikt voor verschillende overheidsdoelen, zoals belastingheffing, fraudebestrijding en huurprijzenbeleid.

### Kenmerken WOZ-waarde

Bij de waardebepaling wordt naar alle relevante kenmerken van een onroerend goed gekeken, zoals inhoud, oppervlakte, bouwtype, bouwwijze, bouwjaar en buurt. Hierbij horen ook specifieke kenmerken als dakkapellen, schuurtjes of onderhoudstoestand. Doordat elke onroerende zaak ieder jaar opnieuw wordt beoordeeld, kan de ontwikkeling van een individuele waarde afwijken van de gemeentelijke, regionale of landelijke trend.

### Taxatiemodellen

Uiteraard is het voor gemeenten ondoenlijk om elk jaar alle onroerende zaken één voor één af te gaan om ze ter plaatse te waarderen. Gemeenten werken daarom met geautomatiseerde taxatiemodellen, waarin alle kenmerken van een onroerend zaak zijn opgenomen. Deze modellen bevatten ook gegevens van alle gerealiseerde verkopen en verhuur rondom de waardepeildatum. Als een onroerende zaak voor aanvang van het WOZ-jaar wijzigt, bijvoorbeeld door (ver)bouw of sloop, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden.

---

## Wettelijke vrijstellingen

De Gemeentewet noemt een aantal onroerende zaken waarvan de waarde geheel of gedeeltelijk van de belastingheffing zijn uitgezonderd. Het gaat hierbij onder meer om:

- kassen en landbouwgronden
- kerken, moskeeën, synagogen en andere gebouwen voor levensbeschouwelijke samenkomsten
- openbare wegen, waterwegen en spoorbanen
- waterverdedigings- en waterbeheersingswerken van de overheid
- omvangrijke machines en werktuigen in de industrie
- natuurterreinen van natuurorganisaties

Buiten deze verplichte vrijstellingen, kan de gemeenteraad zelf ook vrijstellingen opnemen in de verordening. Eigen vrijstellingen mogen niet in strijd zijn met de algemene rechtsbeginselen en moeten daarom bij de totstandkoming van de verordening worden toegelicht. Regelmatig voorkomende vrijstellingen zijn:

- onroerende zaken met een WOZ-waarden onder de €12.000 of een lagere drempel
- objecten die in eigendom zijn van de gemeente (om te voorkomen dat de gemeente zichzelf aanslagen oplegt)
- plantsoenen en parken

---

## OZB en gemeentefonds

De hoogte van de algemene uitkering uit het gemeentefonds van een gemeente hangt onder andere af van de zogenoemde 'OZB-belastingcapaciteit' van een gemeente. Het idee daarachter is eenvoudig: hoe meer geld een gemeente aan OZB kan binnenhalen, des te minder geld uit het gemeentefonds nodig is. Zonder de toepassing van de OZB-belastingcapaciteit bij de verdeling van het gemeentefonds zouden gemeenten met een hoge waarde aan onroerende zaken een hoger voorzieningenniveau of lagere belastingtarieven kunnen bieden dan gemeenten met een lage waarde.

Bij een gelijk tarief zijn de OZB-inkomsten in een gemeente met hoge WOZ-waarden immers hoger dan in een gemeente met lage WOZ-waarden. Een andere mogelijkheid is dat de tarieven in de gemeente met hoge WOZ-waarden lager uitvallen, terwijl de voorzieningen op een gemiddeld peil worden geboden.

### Reken/normtarieven

De belastingcapaciteit is afhankelijk van de WOZ-waarden in een gemeente. Hoe hoger de waarde, hoe hoger de belastingcapaciteit, hoe hoger de 'OZB-afrekpost' bij de verdeling van het gemeentefonds. Gemeenten worden afgerekend op de zogenoemde reken- of normtarieven. Er zijn drie reken- of normtarieven:

- voor eigenaren van woningen (in 2018: 0,1054%)
- voor gebruikers van niet-woningen (in 2018: 0,1259%) en
- voor eigenaren van niet-woningen (in 2018: 0,1562%)

Deze drie tarieven zijn voor alle gemeenten gelijk. Verschillen tussen gemeenten in de OZB-afrekpost worden dus alleen bepaald door verschillen in de waarde van onroerende zaken. De tarieven die de gemeenten werkelijk in rekening brengen bij de gebruikers en eigenaren van onroerende zaken spelen hierbij geen enkele rol. Dit betekent dat een verhoging of verlaging van de OZB-tarieven door de gemeente geen gevolgen heeft voor de uitkering uit het gemeentefonds. Alleen als de WOZ-waarde verandert, door de jaarlijkse hertaxatie of door nieuwbouw of sloop, verandert de gemeentefondsuitkering.

---

### Belastingkennis voor raadsleden