

INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 89

Portefeuille: Financiën
Programma: Bestuur en ondersteuning
Taakveld: 0.62 / 7.3

Datum: 16 maart 2021

Onderwerp: Beantwoording toezegging woondelenvrijstelling agrarische objecten, uit raadsvergadering 15 december 2020

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:

- De beantwoording van de mondelinge toezegging van het college om naar de raad aan te geven wat het financiële voordeel is voor gebruikers van agrarische objecten, nu de OZB gebruik stapsgewijs heringevoerd wordt.

INLEIDING

In de raadsvergadering van 15 december 2020 heeft het college bij het agendapunt 'tarievennota 2021' toegezegd om aan uw raad terug te koppelen wat voor gebruikers van agrarische objecten het financiële voordeel is van de gefaseerde overheveling van de OZB-eigenarenbelasting, naar een OZB gebruikersbelasting. Hierbij treft u, naar aanleiding van de vastgestelde WOZ-waardes voor het jaar 2021, de terugkoppeling aan.

KERNBOODSCHAP

Uit de herwaardering 2021 is gebleken dat een agrarisch object, dat is gecombineerd met een woning, een gemiddelde waarde heeft van € 545.271,84 (afgerond € 545.000). Dit is het gemiddelde van 103 reeds gewaardeerde agrarische (woon)objecten. Het gaat daarbij om o.a. akkerbouwbedrijven, intensieve veehouderij, paardenfokkerijen, pluimveehouderijen, melkveebedrijven en tuinbouwbedrijven. In de range van agrarische (woon)objecten is de laagste waarde ongeveer 3 ton, de hoogste ongeveer 1,3 mln.

Binnen de genoemde gemiddelde waarde van de agrarische (woon)objecten is de waarde van het woondeel gemiddeld € 248.048,54 (afgerond € 248.000). Over dit deel hoeft vanwege de toepassing van de woondelenvrijstelling geen OZB-gebruik te worden betaald. Het tarief in 2021 is voor het gebruikersdeel niet-woningen 0,0628% van de WOZ-waarde.

De totale aanslag OZB 2021 voor een gemiddeld agrarisch (woon)object is dan:

Gebruikersbelasting: € 545.000 - € 248.000 (vrijgesteld) = € 297.000 * 0,0628% = € 186,51

Eigenarenbelasting: € 545.000 * 0,6437 = € 3.508,16

Totaal: € 3.694,67

In 2020 bestond binnen de OZB in Lelystad alleen de eigenarenbelasting. Wanneer dit was doorgezet en er dus geen overheveling plaats had gevonden naar het gebruikersdeel, dan was het eigenarentarief in 2021 de volgende geweest:

Tarief 2020 was 0,6894%

Inflatiecorrectie 2021 is +1,95% (komt bovenop tarief 2020)

Waardestijging niet-woningen +1,47% (wordt in mindering gebracht op tarief 2020)

Tarief 2021 zou zijn geworden 0,6927%

Agrarisch woonbedrijf zou dan aan OZB hebben betaald: € 545.000 * 0,6927% = € 3.775,21

Voordeel jaar één

€ 3775,21 - € 3.694,67 = **€ 80,54.**

Voordeel jaar vijf

Huidige tarieven/aanslagen geëxtrapoleerd naar einde termijn afbouw (jaar 5):

Eigendom € 545.000 * 0,3925% = € 2.139,12

Gebruik € 297.000 * 0,3140% = € 932,58

Totaal € 3.071,70

Voordeel na vijf jaar is dan € 3.775,21 – € 3.071,70 = € 704,11

Verklaring verschil tussen vrijgesteld bedrag en voordeel ten opzichte van vorig jaar:

Allereerst is er het feit dat 22,5% van de aanslagen voor gebruikers niet kan worden opgelegd, vanwege enerzijds de woondelenvrijstelling, maar ook vanwege leegstand. Beide elementen raken niet de eigenarenbelasting, wel de gebruikersbelasting. De raad is over dit fenomeen geïnformeerd bij de programmabegroting en de tarievennota. Daarnaast is er sprake van peilaanpassing.