



Onderwerp: Verordening tot eerste wijziging op de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelasting 2024

Jaar/nummer: 2023/262-O

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 2024.

Samenvatting

Op 13 december 2023 heeft de gemeenteraad de Verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelasting voor 2024 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 2024.

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.

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 2024.

Martkontwikkeling op Terschelling

De WOZ-waarde voor 2024 heeft een waardepeildatum op 1 januari van één jaar daarvoor. Voor de WOZ-beschikkingen die in 2024 verzonden worden, geldt de waardepeildatum 1 januari 2023.

Dit is voor woningen gebaseerd op de transactiecijfers van gerealiseerde verkopen in het afgelopen jaar.

Voor niet-woningen wordt de waarde bepaald aan de hand van de beschikbare transactiegegevens van huur en koop van niet-woningen en de landelijke taxatiewijzers voor incurante 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.

De totale waardestijging van permanente woningen is 3,4% en voor het recreatiesegment was dit 6,3%. Een totale stijging van de waarde van woningen van 4,5% voor 2024.

Dit is lager dan waarmee in de Begroting voor 2024 is rekening gehouden. Hierin zijn wij uitgegaan van een stijging van de totale woning waarde van 7%.

Reden van de minder forse stijging is dat het aantal verkopen en de verkoopsommen op een lager niveau uitkwamen gedurende 2023 dan wat was verwacht ten tijde van het opstellen van de Begroting voor 2024, in het voorjaar van 2023.

De waardewijziging bij de niet-woningen ligt rond 1%. Met dit stijgingspercentage is rekening gehouden bij de Begroting voor 2024. De totale WOZ waarde van niet-woningen wordt beïnvloedt door de waarderingsmethode van niet-woningen waarbij rekening gehouden wordt met de afschrijving en technische en functionele veroudering.

Historie

n.v.t.

Juridische gevolgen/fatale termijnen/handhaving

Deze eerste wijziging van de verordening op de heffing en invordering van onroerende zaakbelasting 2024 betreft een reële tariefsverlaging ten opzichte van de voorlopige tarieven over 2024 die eerder zijn voorgesteld in december 2023 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 2024 gerealiseerd, conform de afspraken in de Begroting. De jaarlijkse stijging van de OZB inkomsten stijgen met een inflatiecorrectie van 9,58% .

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 2023 is geheven, het (voorlopig, te hoge) vastgestelde tarief voor 2024 en het voorgestelde tarief voor 2023.

	<u>2023</u>	<u>Vastgesteld tarief voor 2024 op 13-12-2023</u>	<u>2024</u>
Eigenarenbelasting:			
- voor onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen:	0,081%	0,099%	0,088%
- voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen:	0,323%	0,375%	0,375%
Gebruikersbelasting:			
- voor onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen:	0,228%	0,295%	0,295%

Voor 2024 wijzigt dus alleen het OZB tarief voor eigenaren van woningen. De OZB tarieven voor niet-woningen kunnen gelijk blijven aan de eerder vastgestelde tarieven in december 2023.

Communicatie/interactiviteit

Dit besluit wordt bekend gemaakt door middel van publicatie in de Terschellinger; de definitieve tarieven OZB 2024 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

Ter inzage liggende stukken

n.v.t

Datum behandeling in B&W + ondertekening

Terschelling, 9 januari 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Terschelling,

H.M. de Jong,
secretaris/directeur

mr. R.S. Cazemier,
burgemeester