Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Bijlage bij het raadsvoorstel Eerste wijziging Verordening Onroerendezaakbelasting Midden-Delfland 2025

Informatie berekenen tarieven onroerendezaakbelastingen (OZB)

Algemeen
Voor het berekenen van de tarieven voor de onroerendezaakbelastingen (OZB) zijn twee factoren van belang: de opbrengst en de WOZ-waarden van de onroerende zaken.
Uitgangspunt voor de opbrengst OZB 2025 is dat deze ten opzichte van 2024 met 3% stijgt.
Deze opbrengst wordt echter niet gerealiseerd door simpelweg de tarieven met 3% te verhogen. De opbrengst wordt namelijk niet alleen bepaald door de tarieven, maar ook door de WOZ-waarden van de onroerende zaken in Midden-Delfland. Dit betekent dat ook de waardeontwikkeling van invloed is op de stijging of daling van de tarieven.

Een stijging van de waarden betekent dat het tarief met minder dan 3% verhoogd hoeft te worden om tot de boogde opbrengst te komen Andersom geldt dat wanneer de waarden dalen, de tarieven met meer dan 3% stijgen om de beoogde opbrengst te realiseren. Kortom: hoe hoger de WOZ-waarden hoe lager de tarieven OZB kunnen zijn om de beoogde opbrengst te realiseren. Alleen wanneer er geen waardeontwikkeling zou zijn, kunnen de tarieven verhoogd worden met het percentage van de beoogde opbrengststijging.

In de raadsvergadering van 17 december 2024 heeft de gemeenteraad de 'Verordening onroerendezaakbelastingen Midden-Delfland 2025', verder de verordening, vastgesteld. Op het moment van vaststellen van de verordening was de waardering van de onroerende zaken voor 2025 nog niet afgerond. De tarieven voor de OZB 2025 zijn daarom gebaseerd op een stijging van de opbrengst OZB 2025 met 3% ten opzichte van de opbrengst OZB 2023. Er is daarbij geen rekening gehouden met de waardeontwikkeling van de onroerende zaken in Midden-Delfland.

Nu de waardering voor 2025 is afgerond, is ook de waardeontwikkeling bekend. Voor de woningen betekent dit een waardeontwikkeling tussen 2024 en 2025 van 3,50%. Voor de niet-woningen is dit 2,34%.

Op basis van de waardeontwikkeling voor de woningen is het verstandig om de tarieven OZB eigendom woningen 2025 te verlagen. Zoals al eerder aangegeven is bij het bepalen van de tarieven rekening gehouden met het uitgangspunt dat de opbrengst OZB 2025 ten opzichte van 20243 met 3% stijgt. Wanneer de tarieven niet aangepast worden, leidt dit tot een stijging van de opbrengst OZB 2025 ten opzichte van 2024 van meer dan 3%. Dit betekent ook voor inwoners (eigenaren woningen) gemiddeld een (ongewenste) lastenverhoging van meer dan 3%.

Ter verduidelijking vindt u hieronder een overzicht van de tarieven van 2024 en 2025 en een rekenvoorbeeld.

absolute wijziging tarief											
	tarief 2024	tarief 2025	stijging tarief	tarief 2025 1e wijz	daling tarief nav def waarde						
eigendom woning	0,1080%	0,1112%	3,0%	0,1075%	-0,5%						
aanslagen ozb											
					gemiddelde waardestijging	tarief 'Verordening onroerendezaakbelastingen Midden-Delfland 2024'					gemiddelde lastenstijging
		tarief	ozb	aanslag ozb		waarde	waarde (afgerond)	tarief	ozb	aanslag ozb	
eigendom woning	€ 420.000	0,1080%	€ 453,60	€ 453,00	3,5%	€ 434.700	€ 434.000	0,1112%	€ 482,78	€ 482,00	**6,40%**
	€ 720.000	0,1080%	€ 777,60	€ 777,00	3,5%	€ 745.200	€ 745.000	0,1112%	€ 828,74	€ 828,00	**6,56%**
	€ 1.200.000	0,1080%	€ 1.296,00	€ 1.296,00	3,5%	€ 1.242.000	€ 1.242.000	0,1112%	€ 1.381,60	€ 1.381,00	**6,56%**
aanslagen ozb											
	2023				gemiddelde waardestijging	tarief '1e wijziging Verordening onroerendezaakbelastingen Midden-Delfland 2024'					gemiddelde lastenstijging
	waarde	tarief	ozb	aanslag ozb		waarde	waarde (afgerond)	tarief	ozb	aanslag ozb	
eigendom woning	€ 420.000	0,1080%	€ 453,60	€ 453,00	3,5%	€ 434.700	€ 434.000	0,1075%	€ 466,55	€ 466,00	**2,9%**
	€ 720.000	0,1080%	€ 777,60	€ 777,00	3,5%	€ 745.200	€ 745.000	0,1075%	€ 800,88	€ 800,00	**3,0%**
	€ 1.200.000	0,1080%	€ 1.296,00	€ 1.296,00	3,5%	€ 1.242.000	€ 1.242.000	0,1075%	€ 1.335,15	€ 1.335,00	**3,0%**