Bijlage bij het raadsvoorstel van 19 oktober 2021, 2021-29844 / 21Z.004719

Informatie berekenen tarieven onroerendezaakbelastingen (OZB)

Algemeen
Gemeenten kunnen op grond van artikel 220 van de Gemeentewet onroerendezaakbelastingen (OZB) heffen. De OZB is een zogenaamde algemene belasting, er is geen relatie tussen de heffing en een bepaalde taak of verleende dienst van de gemeente. De opbrengsten van de OZB komen ten goede aan de algemene middelen.
De OZB bestaan uit twee belastingen: een eigenarenbelasting voor woningen en niet-woningen en een gebruikersbelasting voor niet-woningen.

Hoe wordt een aanslag OZB berekend?
De aanslagen OZB worden berekend naar een heffingsgrondslag. Het tarief is een percentage van deze heffingsgrondslag: de WOZ-waarde. De gemeente heeft geen vrije keus in de heffingsgrondslag. Dit is wettelijk geregeld in artikel 220c van de Gemeentewet.

Berekening tarief OZB
Voor het berekenen van de tarieven voor de OZB zijn twee factoren van belang: de opbrengst en de WOZ-waarden van de onroerende zaken.
Uitgangspunt voor de opbrengst OZB 2022 is dat deze ten opzichte van 2021 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.
Ten opzichte van 2021 laat deze voor de woningen een stijging zien van 6%. Voor de niet-woningen is de ontwikkeling nihil.

Bij een stijging van de waarde zal het tarief met minder dan 3% verhoogd hoeven te worden om tot de beoogde opbrengst te komen. Andersom geldt dat wanneer de waarden dalen, de tarieven met meer dan 3% moeten stijgen om de beoogde opbrengst te realiseren.
Alleen wanneer er geen waardeontwikkeling zou zijn, kunnen de tarieven met 3% stijgen.

In de onderstaande tabel wordt deze materie met fictieve cijfers verduidelijkt.
De tabel laat zien dat de hoogte van de aanslagen OZB dus niet afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de onroerende zaken.

			gemiddelde waardefluctuatie				**gemiddelde lastenstijging**
waarde	**tarief**	**aanslag ozb**		**waarde (afgerond)**	**tarief**	**aanslag ozb**	
€ 100.000	1,0000%	€ 1.000,00	0,00%	€ 100.000	1,03%	€ 1.030,00	**3%**
€ 650.000	1,0000%	€ 6.500,00	0,00%	€ 650.000	1,03%	€ 6.695,00	**3%**
€ 100.000	1,0000%	€ 1.000,00	+10,00%	€ 110.000	0,9363%	€ 1.029,00	**2,9%**
€ 650.000	1,0000%	€ 6.500,00	+10,00%	€ 715.000	0,9363%	€ 6.694,00	**3%**
€ 100.000	1,0000%	€ 1.000,00	-10,00%	€ 90.000	1,1444%	€ 1.029,00	**2,9%**
€ 650.000	1,0000%	€ 6.500,00	-10,00%	€ 585.000	1,1444%	€ 6.694,00	**3%**