



Memo

Datum

5 december 2019

Van

Wolbert Meijer

Aan

Raads- en commissieleden

Onderwerp

Rekenvoorbeeld WOZ-waarde en ozb 2020

Jaarlijks worden de tarieven voor de onroerende-zaakbelasting opnieuw vastgesteld. Het uitgangspunt bij de vaststelling van de tarieven is de begrote opbrengst van de ozb. Voor 2020 is de begrote opbrengst geïndexeerd (+1,4%). Deze verhoging moet worden verwerkt in de ozb-tarieven.

De heffingsmaatstaf ozb is de WOZ-waarde. Deze WOZ-waarde van individuele woningen is aan verandering onderhevig. Bij de vaststelling van de ozb-tarieven moet rekening worden gehouden met deze daling of stijging. Om die reden wordt, aan de hand van de voorlopige uitkomsten van de herwaardering, een correctie toegepast op het tarief. Kort gezegd wordt bij een verwachte stijging van de WOZ-waarden van 5%, het ozb-tarief met 5% verlaagd. Pas daarna wordt het tarief verhoogd met het inflatiepercentage (1,4%).

Het OZB-tarief voor woningen bedroeg 0,1651% van de WOZ-waarde in 2019. In 2020 wordt dit tarief verlaagd naar 0,1593%. Het tarief valt lager uit, omdat het inflatiepercentage (1,4%) lager is dan de correctie voor de verwachte stijging van de WOZ-waarde (gemiddeld 4,84%*).

Bij een woning met een WOZ-waarde van € 300.000 in 2019, stijgt de OZB in 2020 als volgt:

- WOZ-waarde 2019: € 300.000 x 0,1651% = € 495,30
- WOZ-waarde 2020: € 314.000* x 0,1593% = € 500,20

** Het gehanteerde stijgingspercentage is een voorlopig gemiddelde, op basis van de resultaten van de herwaardering zoals deze tot en met 8 oktober 2019 bekend zijn. Dit is het moment dat de college- en raadsvoorstellen voor de nieuwe belastingverordening in roulatie moet worden gebracht. De herwaardering wordt normaal gesproken pas eind december/begin januari afgerond. Het berekende percentage is de best mogelijke schatting op dat moment, maar het kan niet worden uitgesloten dat het gemiddelde stijgingspercentage uiteindelijk nog licht afwijkt. Verder wordt de gemiddelde stijging berekend over het volledige woningbestand. De werkelijke stijging van individuele WOZ-waarden kan hoger of lager zijn. Sommige woningtypes, bouwjaarklasses of specifieke gebieden laten een grotere stijging zien dan anderen.*