

Bijlage 1 Tariefberekening

In deze bijlage staat hoe we het tarief voor de onroerende zaakbelasting (OZB) vaststellen. Dat is voor woningen en niet-woningen hetzelfde. We spreken verder alleen over 'woningen'.

Het uitgangspunt voor de tariefberekening is de gewenste opbrengst die voor het betreffende jaar in de begroting staat. De gemeente stelt jaarlijks de waarde van alle woningen. De optelsom van de waarde van alle individuele woningen is de totale waarde van alle woningen in de gemeente.

Dan stellen we vast hoe hoog het percentage van dat bedrag is dat overeenkomt met de gewenste opbrengst van de OZB.

Voorbeeld: Stel de gewenste opbrengst is 10 miljoen en de totale waarde van alle woningen in de gemeente is 10 miljard, dan is het percentage 0,1% (10 miljoen gedeeld door 10 miljard). De aanslag voor een woning met een waarde van € 200.000,- is dan € 200,-. ($0,1\% \times € 200.000,-$).

Als de totale waarde van alle woningen daalt, dan moet het tarief stijgen om de gewenste opbrengst te halen. Dus als de waarde van de woningen stijgt, daalt het tarief. Het gemiddelde te betalen bedrag (de aanslag) blijft in beide gevallen precies gelijk. Let wel: het gaat om de gemiddelde belastingaanslag.

De hoogte van de belastingaanslag wordt dus bepaald door een percentage van de waarde van de woning. Die "WOZ-waarde" kan per woning per jaar behoorlijk verschillen. Sommige soorten woningen kunnen sterk in waarde schommelen. Er zijn verschillen in prijsontwikkelingen tussen hoekwoningen, vrijstaande woningen, appartementen enzovoorts. Ook zijn er verschillen tussen wijken en dorpen als het gaat om prijsontwikkelingen.

De vrije verkoopwaarde (= waarde in het economisch verkeer) van een woning wordt vastgesteld op 1 januari van het voorafgaande jaar. De waarde stellen we vast aan de hand van veel beschikbare informatie: verkoopcijfers van vergelijkbare woningen, kadastrale informatie, bouwtekeningen, foto's, etc. De waarde die daar uit rolt, controleert de gemeentelijke taxateur.

De waarde van de individuele woning maal het tarief(=percentage) bepaalt de hoogte van de aanslag OZB. De gemeenteraad bepaald met welk % de opbrengst van de OZB per jaar stijgt. De gemiddelde belastingaanslag zal ook met dat % stijgen.

Niet woningen

De vastgoedmarkt van bedrijfspanden laat een stevige daling zien. Panden worden lager verkocht dan de geldende WOZ waarde en ook nieuwe huurovereenkomsten worden lager afgesloten dan in voorgaande jaren. Deze marktontwikkeling heeft gevolgen voor de bedrijfspanden in Olst-Wijhe. Deze gevolgen brengen we nader in beeld bij het raadsvoorstel en de verordening OZB 2016.

Ook hiervoor is het uitgangspunt bij de tariefstelling voor niet-woningen het realiseren van de begrote opbrengsten voor 2016. Een lagere vastgoedwaardering betekent een hoger tarief om tot dezelfde begrote opbrengst te komen.

