Bijlage: Toelichting totstandkoming OZB 2027

Zaaknummer: 3075413
Steller: L. Hartman
Team: Belastingen

Elk jaar worden bij de belastingverordeningen de OZB-tarieven vastgesteld. In deze bijlage wordt een nadere toelichting gegeven over de totstandkoming van de tarieven OZB.

Uitgangspunten
De OZB wordt berekend over de WOZ-waarde, zoals is voorgeschreven in de Gemeentewet en de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). Om het tarief voor 2027 te kunnen berekenen moet de WOZ-waarde van alle woningen en overige gebouwen binnen de gemeentegrenzen bekend zijn. Al deze waarden gezamenlijk wordt ook wel de waarde van de stad genoemd.

Het OZB tarief wordt berekend door de beoogde opbrengst te delen door de waarde van de gemeente. De gemeente mag een onderscheid maken in een tarief voor eigenaren en een tarief voor gebruikers. Voor woningen wordt geen OZB voor gebruik opgelegd. Er zijn drie tarieven OZB:

- een tarief voor eigendom van een woning;
- een tarief voor eigendom van een niet-woning;
- een tarief voor het gebruik van een niet-woning.

De waarde van de stad speelt een rol bij de hoogte van de tarieven. Als het uitgangspunt is een gelijkblijvende opbrengst OZB dan geldt de volgende vuistregel:

- als de waarde van de stad stijgt, moet het tarief dalen;
- als de waarde van de stad daalt, zal het tarief moeten stijgen.

Anders aangeduid als ‘communicerende vaten’.

Bij de begroting is rekening gehouden dat de opbrengst OZB wordt aangepast met het geharmoniseerde consumentenprijsindexcijfer van 3,1%.
Er vindt voor 2027 geen nominale verhoging van de OZB plaats. De OZB komt volledig ten gunste van de algemene middelen.

Herwaardering WOZ 2027 en Tarieven 2027
Voor het nieuwe belastingjaar 2027 worden de WOZ waarden van alle woningen en bedrijven bepaald naar de bijbehorende prijspeildatum 1 januari 2026. De totale waarde van 2027 dient te worden vergeleken met de totale waarde van 2026 (prijspeildatum 1 januari 2025).

Woningen
De totale waarde van alle woningen is in 2026 gestegen. Niet elke woning stijgt met hetzelfde percentage. Er zijn dus onderlinge verschillen. Bij de bepaling van de WOZ-waarde wordt gebruik gemaakt van verkopen binnen het marktsegment.

Bedrijven
Bij de bedrijven zijn er in de marktsegmenten verschillen zichtbaar, net zoals bij de woningen. Er zullen bedrijven zijn die meer in waarde stijgen dan andere bedrijven.

Er kan alleen een tarief worden vastgesteld voor het eigendom en/of het gebruik. Er kan geen onderscheid worden gemaakt tussen de verschillende marktsegmenten. Dit is in de wet geregeld.

Soort	Percentage tarief ozb 2026	Mutatie tarief 2027	Percentage tarief ozb 2027
Woningen			
Eigenaren	**0,0954 %**	**1,68 %**	**0,0970 %**
Bedrijven			
Eigenaren	**0,2724 %**	**-3,85 %**	**0,2619 %**
Gebruikers	**0,1710 %**	**-0.58 %**	**0,1700 %**

Hieronder wordt een aantal rekenvoorbeelden gegeven waaruit de gevolgen blijken voor een burger of bedrijf in 2027 ten opzichte van 2026.

De rekenvoorbeelden zijn realistische berekeningen voor een individuele woning of bedrijf. De berekende daling of stijging van de OZB-aanslag kan verschillen per woning of bedrijf in het marktsegment.

Door vraag en aanbod, kan een bepaald type woning of bedrijfsgebouw extra goed in de markt liggen, of juist minder goed dan gemiddeld. Dit resulteert voor de betreffende eigenaar of gebruiker in een aanslag OZB die ten opzichte van vorig jaar wat meer gestegen of gedaald is. De eigenaar of gebruiker wordt belast naar de waarde in het economische verkeer (de WOZ waarde) ten tijde van de waardepeildatum.

Rekenvoorbeelden OZB 2027:

Woningen
Een eigenaar van een appartement met een waarde in 2026 van € 350.000 betaalde in 2026 € 333,90 OZBE. Stel dat de waarde van dit appartement in 2027 stijgt naar een waarde van € 355.000.
In 2027 betaalt deze eigenaar dan € 344,35 (€ 355.000 x 0,0970%)
De belastingstijging in 2027 ten opzichte van 2026 is € 10,45.

Een eigenaar van een rijwoning met een waarde in 2026 van € 437.000 betaalde in 2026 € 416,90 OZBE. Stel dat de waarde van deze woning in 2027 naar een waarde van € 465.000 stijgt.
In 2027 betaalt deze eigenaar dan € 451,05 (€ 465.000 x 0,0970%).
De belastingstijging in 2027 ten opzichte van 2026 is € 34,15.

Bedrijven
Een eigenaar van een kantoor met een waarde in 2026 van € 250.000 betaalde in 2026 € 681,00 OZBE. Stel dat in 2027 de waarde van dit kantoor daalt naar € 245.000.
In 2027 betaalt deze eigenaar dan € 641,65 (€ 245.000 x 0,2619%).
De belastingdaling in 2027 ten opzichte van 2026 is € 39,35.

Een eigenaar van een bedrijfsruimte met een waarde in 2026 van € 750.000 betaalde in 2026 € 2.043,00 OZBE. Stel dat in 2027 de waarde van deze bedrijfsruimte stijgt naar € 760.000.
In 2027 betaalt deze eigenaar dan € 1.990,44 (€ 760.000 x 0,2619%)
De belastingdaling in 2027 ten opzichte van 2026 is € 52,56.

Een gebruiker van een winkel met een waarde in 2026 van € 500.000 betaalde in 2026 € 855,00 OZBG. Stel dat in 2027 de waarde van deze winkel daalt naar € 490.000.
In 2027 betaalt deze gebruiker dan € 833,00 (€ 490.000 x 0,1700%).
De belastingdaling in 2027 ten opzichte van 2026 is € 22,00.

Een gebruiker van een agrarisch object met een waarde in 2026 van € 675.000 betaalde in 2026 € 1.154,25 OZBG. Stel dat in 2027 de waarde van dit object stijgt naar € 700.000.
In 2027 betaalt deze gebruiker dan € 1.190,00 (€ 700.000 0,1700%).
De belastingstijging in 2027 ten opzichte van 2026 is € 35,75.