

Bijlage: Toelichting totstandkoming OZB 2025

Zaaknummer: 2153513

Steller: F.Kaay

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 2025 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'.

Voor 2025 vindt er een verhoging van 15% voor woningen en 20% voor bedrijven van de OZB plaats. De OZB komt volledig ten gunste van de algemene middelen.

Herwaardering WOZ 2025 en Tarieven 2025

Voor het nieuwe belastingjaar 2025 worden de WOZ waarden van alle woningen en bedrijven bepaald naar de bijbehorende prijspeildatum 1 januari 2024. De totale waarde van 2025 dient te worden vergeleken met de totale waarde van 2024 (prijspeildatum 1 januari 2023).

Woningen

De totale waarde van alle woningen is in 2024 gestegen. De stijging van alle woningen gezamenlijk bedraagt ongeveer 4,5 procent. 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. De effecten hiervan worden hieronder in de rekenvoorbeelden uitgewerkt.

Bedrijven

Bij de bedrijven zijn er in de marktsegmenten verschillen zichtbaar. De verwachting is dat de waarde van alle bedrijven bij elkaar tussen de 0,5% en 1% stijgt. Er zullen echter bedrijven zijn die meer stijgen dan dit gemiddelde. Voor de eigenaren en gebruikers van deze bedrijven geldt dat deze te maken krijgen met een bovengemiddelde stijging van OZB. Daarentegen zijn er ook individuele bedrijven waarbij de waarde daalt; het OZB-bedrag voor deze eigenaren en gebruikers kan dalen, maar dat hoeft niet zo te zijn.

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 2024	Mutatie tarief 2025	Percentage tarief ozb 2025
Woningen			
Eigenaren	0,0929%	+ 8,18%	0,1005%
Bedrijven			
Eigenaren	0,2350%	+ 14,60%	0,2693%
Gebruikers	0,1521%	+ 14,33%	0,1739%

Rekenvoorbeelden

Hieronder wordt een aantal rekenvoorbeelden gegeven waaruit de gevolgen blijken voor een burger of bedrijf in 2025 ten opzichte van 2024. Hierboven zijn de gemiddelde percentages van de waardeontwikkeling genoemd. 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 2025:

Woningen

Een eigenaar van een appartement met een waarde in 2024 van € 350.000 betaalde in 2024 € 325,15 OZBE. Stel dat de waarde van dit appartement in 2024 stijgt naar een waarde van € 355.000. In 2025 betaalt deze eigenaar dan € 356,78 ($355.000 \times 0,1005\%$).

De belastingstijging in 2025 ten opzichte van 2024 is € 31,63.

Een eigenaar van een rijwoning met een waarde in 2024 van € 437.000 betaalde in 2024 € 405,97 OZBE. Stel dat de waarde van deze woning in 2025 naar een waarde van € 465.000 stijgt. In 2025 betaalt deze eigenaar dan € 467,33 ($465.000 \times 0,1005\%$).

De belastingstijging in 2025 ten opzichte van 2024 is € 61,36.

Bedrijven

Een eigenaar van een kantoor met een waarde in 2024 van € 250.000 betaalde in 2024 € 587,50 OZBE. In 2025 zal de waarde van het kantoor dalen naar bijvoorbeeld € 245.000. In 2025 betaalt deze eigenaar dan € 659,79 ($245.000 \times 0,2693\%$).

De belastingstijging in 2025 ten opzichte van 2024 is € 72,29.

Een eigenaar van een bedrijfsruimte met een waarde in 2024 van € 750.000 betaalde in 2024 € 1.762,50 OZBE. In 2025 zal de waarde van de bedrijfsruimte stijgen naar bijvoorbeeld € 760.000. In 2025 betaalt deze eigenaar dan € 2.046,68 ($760.000 \times 0,2693\%$).

De belastingstijging in 2025 ten opzichte van 2024 is € 284,18.

Een gebruiker van een winkel met een waarde in 2024 van € 500.000 betaalde in 2024 € 760,50 OZBG. Stel dat in 2025 de waarde van deze winkel daalt naar € 490.000. In 2025 betaalt deze gebruiker dan € 852,11 ($490.000 \times 0,1739\%$).

De belastingstijging in 2025 ten opzichte van 2024 is € 91,61.

Een gebruiker van een agrarisch object met een waarde in 2024 van € 675.000 betaalde in 2024 € 1.026,68 OZBG. Stel dat in 2025 de waarde van dit object stijgt naar € 700.000. In 2025 betaalt deze gebruiker dan € 1217,30 ($700.000 \times 0,1739\%$).

De belastingstijging in 2025 ten opzichte van 2024 is € 190,62.