



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Memorie van Toelichting inzake raadnota
'Belastingverordeningen en tarieven 2017
gemeente Maastricht'

DATUM
24 november 2016

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
JPJM (John) Wolters

TELEFOONNUMMER
043 350 4255

ONZE REFERENTIE
2016-38676

E-MAILADRES
john.wolters@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4230

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

In de Commissie Begroting en Verantwoording van 22 november jongstleden is de raadnota 'Belastingverordeningen en tarieven 2017 gemeente Maastricht' besproken. Betreffende de voorgestelde tarieven 2017 van de onroerendezaakbelasting (OZB) was er behoefte aan een toelichting. Deze treft u onderstaand aan.

Waardeontwikkeling

Met ingang van 2007 wordt de waarde van onroerende zaken elk jaar opnieuw bepaald en vastgesteld. Het tijdvak is daarmee ingeperkt tot één kalenderjaar (belastingjaar). De wettelijke waardepeildatum waar de WOZ-waarden voor het belastingjaar 2017 op worden gebaseerd, is 1 januari 2016. De waardeontwikkeling in het kader van de Wet WOZ ten opzichte van de vorige waardepeildatum (zijnde 1 januari 2015) heeft geleid tot een gemiddelde waardestijging van 4,2% voor woningen en een gemiddelde waardedaling van 4,0% voor niet-woningen.

WOZ-Waardeverschuiwing

Daarnaast heeft er een verschuiving plaatsgevonden van een aantal niet-woningen naar de categorie woningen (met een totale WOZ-waarde van € 120 mln.) op basis van een arrest van de Hoge Raad. Niet-woningen met woningdelen, waar de bewoners langdurig verblijven (en ook zijn ingeschreven op het betreffende adres) zoals kloosters en verzorgingstehuizen, moeten door het betreffende arrest ingedeeld worden bij woningen. De OZB-opbrengst die samenhangt met de verschuiving in WOZ-waarde betreft bijna € 0,54 mln.



DATUM
24 november 2016

Berekening van de OZB-tarieven

De OZB-tarieven worden berekend door voor elk van de drie categorieën (woningen, niet-woningen eigenarendeel en niet-woningen gebruikersdeel) de begrote OZB-opbrengsten 2017 te delen door de totale WOZ-waarde op 1 januari 2017.

Zou de WOZ-waardeverschuiwing van € 120 mln. niet hebben plaatsgevonden, dan zou de volgende berekeningmethode gelden. De WOZ-waarden van de categorie woningen zijn gestegen met 4,2%. Bij een gelijkblijvend tarief zouden we in 2017 4,2% meer OZB ontvangen, terwijl de afgesproken prijsindex 2% bedraagt. Het tarief voor OZB woningen zou daarom moeten dalen met 2,2%. De WOZ-waarden van niet-woningen zijn gedaald met 4,0%. Bij gelijkblijvende OZB- tarieven zou de OZB-opbrengst met 4% dalen, in plaats van met de prijsindex van 2% stijgen. Daardoor moeten de OZB-tarieven van niet woningen stijgen met 6% (4,0% van de waardedaling +2% van de prijsindex).

OZB-aanslagen voor woningen en niet-woningen met een gemiddelde waardeontwikkeling zouden dan 2% hoger zijn dan in 2016. In individuele gevallen kan dit uiteraard afwijken, zowel in negatieve als ook in positieve zin (het percentage waarmee OZB-tarieven stijgen of dalen is dus een ander percentage dan waarmee het bedrag op de OZB-aanslag stijgt).



DATUM
24 november 2016

Berekening van 3 opties

De verschuiving in WOZ-waarden van € 120 mln heeft betrekking op een OZB-opbrengst van 0,54 mln. Deze verschuiving zorgt voor een andere tariefsontwikkeling dan gebruikelijk. Daarom zijn er 3 opties uitgewerkt en voorgelegd aan het college.

Gebruikelijke berekening OZB-tarieven – OZB-opbrengst verschuift niet

Bij deze optie houden we geen rekening met de verschuiving in OZB-opbrengst van niet-woningen naar woningen. Hierdoor stijgen de OZB-tarieven van niet-woningen meer dan gebruikelijk en wel zodanig dat de alle niet-woningen samen € 0,54 mln. méér OZB-opbrengst genereren. Bij deze optie komen de lasten die veroorzaakt zijn door de WOZ-waardeverschuiving geheel ten laste van de eigenaren en gebruikers van niet-woningen.

Op basis van de totale begrote WOZ-waarden per 1 januari 2017 van woningen en niet-woningen en toepassing van de index van 2% daalt het OZB-tarief van woningen met 2,2% en stijgen de OZB-tarieven van niet-woningen met gemiddeld 11,5%. De OZB-tarieven van niet-woningen stijgen meer dan gebruikelijk, doordat de grondslag (dit is de totale WOZ-waarde per categorie) met € 120 mln. is afgenomen.

Uit onderstaand voorbeeld blijkt dat bij deze optie de eigenaren van woningen 1,9% meer OZB gaan betalen in 2017, nagenoeg het percentage van de prijsindex. Niet-woningen gaan echter gemiddeld 9,8% meer aan OZB betalen, doordat deze met minder niet-woningen een 'gelijkblijvend' aandeel OZB-opbrengst moeten opbrengen.

Voorbeeld – gebruikelijke berekening OZB-tarieven – OZB-opbrengst verschuift niet

		WOZ-waarde 2016	WOZ-waarde 2017	OZB 2016	tarief 2016	OZB 2017	OZB 2017- /-OZB 2016	tarief 2017	stijging tarief	stijging OZB
Woning	Eig	200.000	208.400	270,00	0,00135	275,09	5,09	0,00132	-2,2%	1,9%
Niet-won	Eig	200.000	192.000	494,00	0,00247	528,00	34,00	0,00275	11,3%	6,9%
Niet-won	Gebr	200.000	192.000	385,92	0,00201	432,00	46,08	0,00225	11,9%	11,9%



DATUM
24 november 2016

Alternatief 1 – verschuiving 100% (€ 0,54 mln.) OZB-opbrengst naar woningen

Bij dit alternatief zijn de OZB-tarieven zodanig berekend dat de lastenverzwaring van € 0,54 mln. van niet-woningen volledig wordt overgeheveld naar de categorie woningen. Op basis van de totale begrote WOZ-waarden per 1 januari 2017 van woningen en niet-woningen en toepassing van de index van 2% blijft het OZB-tarief van woningen gelijk (waar anders het tarief met 2,2% zou dalen) en stijgen de OZB-tarieven van niet-woningen met gemiddeld 7,0% (dit is nagenoeg de waardedaling van 4% plus 2% index). In deze variant vangen de woningbezitters de weggevalen OZB-opbrengst van € 0,54 mln. van de categorie niet-woningen helemaal op en vindt dus geen daling plaats van het OZB-tarief van woningen op basis van de waardestijging van woningen.

Uit onderstaand voorbeeld blijkt dat bij deze optie de eigenaren van woningen 4,2% meer OZB gaan betalen in 2017, het percentage van de prijsontwikkeling. Niet-woningen gaan gemiddeld 4,8% meer aan OZB betalen, ongeveer gelijk aan de waardedaling van de categorie niet-woningen.

Voorbeeld - verschuiving 100% (€ 0,54 mln.) OZB-opbrengst naar woningen

		WOZ-waarde 2016	WOZ-waarde 2017	OZB 2016	tarief 2016	OZB 2017	OZB 2017-/-OZB 2016	tarief	stijging tarief	stijging OZB
Woning	Eig	200.000	208.400	270,00	0,00135	281,34	11,34	0,00135	0,0%	4,2%
Niet-won	Eig	200.000	192.000	494,00	0,00247	506,88	12,88	0,00264	6,9%	2,6%
Niet-won	Gebr	200.000	192.000	385,92	0,00201	412,80	26,88	0,00215	7,0%	7,0%



DATUM
24 november 2016

Alternatief 2 – gelijke verdeling € 0,54 mln. OZB-opbrengst over zowel woningen als niet-woningen

In deze variant wordt de OZB-opbrengst van de verpleeghuizen, kloosters en dergelijke instellingen gelijk verdeeld over woningen en niet-woningen. Dit leidt ertoe dat er wel een daling plaatsvindt van het OZB-tarief van woningen en een beperktere stijging van de OZB-tarieven van niet-woningen. Op basis van de totale begrote WOZ-waarden per 1 januari 2017 van woningen en niet-woningen en toepassing van de index van 2% daalt het OZB-tarief van woningen met 1,5% en stijgen de OZB-tarieven van niet-woningen met gemiddeld 8,3%.

Uit onderstaand voorbeeld blijkt dat bij deze optie de eigenaren van woningen 2,7% meer OZB gaan betalen in 2017, iets meer dan de prijsindex van 2%. Niet-woningen gaan gemiddeld 6,2% meer aan OZB betalen, ongeveer gelijk aan de waardedaling van de categorie niet-woningen vermeerderd met de prijsindex van 2%.

Voorbeeld – gelijke verdeling € 0,54 mln. OZB-opbrengst over zowel woningen als niet-woningen

		WOZ-waarde 2016	WOZ-waarde 2017	OZB 2016	tarief 2016	OZB 2017	OZB 2017- /-OZB 2016	tarief	stijging tarief	stijging OZB
Woning	Eig	200.000	208.400	270,00	0,00135	277,17	7,17	0,00133	-1,5%	2,7%
Niet-won	Eig	200.000	192.000	494,00	0,00247	512,64	18,64	0,00267	8,1%	3,8%
Niet-won	Gebr	200.000	192.000	385,92	0,00201	418,56	32,64	0,00218	8,5%	8,5%



DATUM
24 november 2016

Voorstel – alternatief 2

Het college heeft er mee ingestemd om de OZB-tarieven van alternatief 2 aan de raad voor te stellen voor de vaststelling van de OZB-tarieven 2017. Bij deze optie wordt de lastenverzwaring van € 0,54 mln. bij niet-woningen, veroorzaakt door de WOZ-waardeverschuiving van € 120 mln., voor de helft opgevangen door de eigenaren van woningen en voor de andere helft door de eigenaren en gebruikers van niet-woningen. Bij toepassing van één van de andere opties zou namelijk één van de categorieën woningen of niet-woningen moeten opkomen voor het volledige bedrag van de lastenverzwaring.

Hoogachtend,

John Aarts,
Wethouder Economie, Mobiliteit en Financiën.