



Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel onroerende-zaakbelastingen 2025

Beleidsveld	Financiën
Organisatieonderdeel	Bedrijfsvoerings- en Strategienetwerk
Opsteller	Jesse Grooteman
Kenmerk	12926992
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Nee (artikel 1:2 lid 2 onder e Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De Verordening onroerende-zaakbelastingen 2025 vast te stellen, waarin de tarieven zijn aangepast met de jaarlijkse berekende inflatie conform de nota Lokale heffingen (4,5%), opslag uit de Voorjaarsnota 2024 (12,0%) en aan de waardeontwikkeling.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

De onroerendezaakbelasting (OZB) is een belasting die door de gemeente Utrecht wordt geheven op onroerende-zaken, zoals huizen, bedrijfspanden en ander vastgoed. De basis van de OZB is de WOZ-waarde (Waardering Onroerende Zaken) van het object. Elk jaar stelt de gemeente in samenwerking met de BghU de WOZ-waarde vast op basis van de geschatte marktwaarde van het object op 1 januari van het voorgaande jaar. De WOZ-waarde wordt bepaald aan de hand van verschillende factoren, zoals locatie, type pand en grootte. Daartoe wordt de Verordening onroerende-zaakbelastingen jaarlijks geactualiseerd.

Met dit raadsvoorstel wordt de raad voorgesteld om de tarieven voor 2025 vast te stellen. De tarieven zijn aangepast met de inflatie (4,5%), opslag uit de Voorjaarsnota 2024 (12,0%) en de correctie op het tarief op basis van de waardeontwikkeling van het vorige en het nieuwe jaar.

Context

Aanleiding

Conform de beleidslijn die is ingezet bij de behandeling van de Verordening onroerende-zaakbelastingen 2013 (2013/139) berekenen we de tarieven onroerendezaakbelastingen op een later moment in het jaar dan de tarieven van de overige heffingen. Hierdoor kunnen tarieven worden voorgesteld waarin de meest recente gegevens met betrekking tot de verwachte waardeontwikkeling voor woningen en niet-woningen zijn meegenomen.

Met ingang van belastingjaar 2015 worden de tarieven tevens bijgesteld voor het verschil tussen de verwachte waardeontwikkeling en de werkelijke waardeontwikkeling van het jaar ervoor.

De tarieven voor 2025 worden berekend op basis van de tarieven van 2024. De stappen voor de berekening zijn als volgt:

1. **Inflatie en opslag:** Eerst worden de tarieven aangepast op basis van de inflatie, die is vastgesteld op 4,5%, en een extra opslag van 12%, zoals vermeld in de Voorjaarsnota 2024 (p.56).
2. **Correctie voor het vorige jaar:** Vervolgens worden de tarieven gecorrigeerd voor eventuele verschillen tussen de verwachte en werkelijke waardeontwikkeling van het jaar ervoor, in lijn met de beleidslijn uit 2015.
3. **Aanpassing voor het nieuwe jaar:** Tot slot worden de tarieven bijgesteld op basis van de verwachte waardeontwikkeling van het nieuwe jaar, volgens de beleidslijn uit 2013.

Dit proces zorgt ervoor dat de tarieven voor 2025 actueel en in lijn met de economische ontwikkelingen zijn.

In de onderstaande tabel staan de OZB-aanslagbedragen, zoals gepresenteerd in de Voorjaarsnota 2024 (p.56). Daarbij wordt nu rekening gehouden met de inflatie en opslag, correctie voor het vorige jaar en de aanpassing voor het nieuwe jaar.

Woningwaarde/ WOZ	(bestaand) 2024	(Nieuw) 2025	Toename OZB per maand	Toename OZB per jaar
450.000	€ 380	€ 403	€ 2	€ 23
800.000	€ 675	€ 716	€ 3	€ 41

Juridische context

Artikel 216 van de Gemeentewet bevat de bevoegdheid van de gemeenteraad om belastingverordening vast te stellen. De onroerende-zaakbelastingen worden geheven op grond van de artikelen 220 tot en met 220h Gemeentewet.

Beslistermijn

Voor inwerkingtreding van de verordening per 1 januari 2025 is besluitvorming door de gemeenteraad uiterlijk eind december 2024 nodig.

Beoogd effect

De Verordening onroerende-zaakbelastingen vormt de juridische basis voor de belastingaanslagen van het komend jaar. Hiermee kan een vergoeding worden gevraagd voor de gemeentelijke dienstverlening.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

De Verordening onroerende-zaakbelastingen wordt jaarlijks vastgesteld, conform de Nota lokale heffingen.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt																	
1	De Verordening onroerende-zaakbelastingen 2025 vast te stellen, waarin de tarieven zijn aangepast met de jaarlijkse berekende inflatie conform de nota Lokale heffingen (4,5%), opslag uit de Voorjaarsnota 2024 (12,0%) en aan de waardeontwikkeling.																
Argumenten																	
1.1	<p><u>Conform de Nota lokale heffingen worden de tarieven aangepast aan de inflatie en de waardeontwikkeling.</u></p> <p>Het uitgangspunt voor de tariefberekening is de gewenste opbrengst die voor het betreffende jaar in de begroting staat. De berekening van de opbrengsten OZB is conform de nota lokale heffingen. Daarbij rekening gehouden met inflatie 4,5% en de opslag uit de Voorjaarsnota 2024 (12,0%). Daarnaast wordt ook rekening gehouden met waardenontwikkelingen. De onderstaande tabel geeft zicht op de bestaande tarieven (2024) en de nieuwe tarieven voor 2025.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Belastingtarieven</th> <th>(bestaand) 2024</th> <th>(nieuw) 2025</th> <th>Index</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Eigenarenbelasting woningen</td> <td>0,0844%</td> <td>0,0895%</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>Eigenarenbelasting niet-woningen</td> <td>0,4516%</td> <td>0,5150%</td> <td>14%</td> </tr> <tr> <td>Gebruikersbelasting niet-woningen</td> <td>0,3647%</td> <td>0,4159%</td> <td>14%</td> </tr> </tbody> </table> <p>De hoogte van de OZB-aanslag wordt opgemaakt aan de hand van het tarief (zie percentage in bovenstaande tabel) afgezet tegen de WOZ-waarden van het object. Zie de uitkomst van de nieuwe tarieven in de aanleiding.</p> <p>Zoals terug te zien is in de bovenstaande tabel stijgen de nieuwe tarieven minder hard dan de voorgestelde inflatie (4,5%) en de opslag van 12,0% (zie "Index"). Dit komt met name door stijgende WOZ-waardeontwikkeling van de objecten. Het verschil van de indexen tussen woningen én niet-woningen komt doordat de waardeontwikkelingen bij de niet-woningen minder hard zijn gestegen dan bij de woningen.</p>	Belastingtarieven	(bestaand) 2024	(nieuw) 2025	Index	Eigenarenbelasting woningen	0,0844%	0,0895%	6%	Eigenarenbelasting niet-woningen	0,4516%	0,5150%	14%	Gebruikersbelasting niet-woningen	0,3647%	0,4159%	14%
Belastingtarieven	(bestaand) 2024	(nieuw) 2025	Index														
Eigenarenbelasting woningen	0,0844%	0,0895%	6%														
Eigenarenbelasting niet-woningen	0,4516%	0,5150%	14%														
Gebruikersbelasting niet-woningen	0,3647%	0,4159%	14%														

Financiën

De uitvoering van de onroerende-zaakbelastingen vindt door de Belasting samenwerking gemeenten en hoogheemraadschap Utrecht (BghU) plaats. De gemeente betaalt een jaarlijkse vergoeding aan de BghU voor deze dienstverlening. De opbrengsten van de onroerendezaakbelastingen zijn onderdeel van onze algemene middelen. In de paragraaf lokale heffingen gaan wij in op deze heffing en onze voornemens voor 2025.

Mogelijkheid tot kwijtschelding

Voor de onroerende-zaakbelasting ten name van natuurlijke personen voor belastingaanslagen in de privésfeer kan kwijtschelding aangevraagd worden. In aanmerking komen voor kwijtschelding hangt af van de persoonlijke en financiële omstandigheden (zoals inkomen, vermogen en woonlasten). Elk verzoek tot kwijtschelding wordt individueel beoordeeld door BghU aan de hand van de persoonlijke situatie.

Als men huiseigenaar is en er sprake is van overwaarde van de woning, dan komt men niet in aanmerking voor kwijtschelding wegens de vermogensnorm.

Vervolg

Nadat de raad de verordening heeft vastgesteld wordt deze gepubliceerd op overheid.nl. De nieuwe tarieven worden met ingang van 1 januari 2025 geheven.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)

Over dit voorstel heeft geen participatie plaatsgevonden.

Communicatie

De nieuwe tarieven worden naast publicatie op overheid.nl gemeld op de website van de Belasting Samenwerking gemeente & hoogheemraadschap Utrecht (BghU.nl/verordeningen).

(Niet)Referendabel

Het besluit van de raad op dit voorstel is niet-referendabel. Het betreft een raadsvoorstel over de vaststelling van gemeentelijke tarieven en belastingen (artikel 3 lid 2 onder e Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht).

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Verordening onroerende-zaakbelastingen 2025