

Toelichting bij de aanslag OZB / WOZ-beschikking 2018

In deze bijsluiter vindt u belangrijke informatie over de WOZ-beschikking(en) en de aanslag onroerende-zaakbelasting (OZB). Het woord 'object' wordt in deze bijsluiter gebruikt voor onder andere woningen, bedrijfspanden en zelfstandige gedeelten daarvan.

Nieuwe WOZ-waarde per 2018

De Wet WOZ schrijft voor dat de gemeente jaarlijks een nieuwe WOZ-waarde bepaalt voor alle objecten binnen de gemeente. Bij de waardebeoordeling wordt uitgegaan van de veronderstelling dat een object leeg wordt verkocht en onmiddellijk in gebruik kan worden genomen; de waarde in het economische verkeer. Er mag dus geen rekening worden gehouden met onder andere een waardedrukkend effect van verhuur of erfpacht. Voor het bepalen van de waarde van een woning worden de verkoopprijzen van soortgelijke woningen welke rond de waardepeildatum zijn verkocht onderzocht. Niet iedere woning wordt afzonderlijk bekeken. Vaak volstaat het bezoeken van één of een beperkt aantal woningen in een straat of buurt. De waarde van vergelijkbare woningen wordt hiervan afgeleid. Voor niet-woningen geldt een andere methode van taxeren.

Als uitgangspunt geldt dat de waardebeoordeling plaatsvindt naar de waardepeildatum 1 januari 2017, naar de toestand van het object op 1 januari 2018. Als in de periode tussen 1 januari 2017 en 1 januari 2018 de toestand van uw object is gewijzigd (bijvoorbeeld door een verbouwing), dan moet de gemeente daar bij de taxatie rekening mee houden.

Wie zijn belastingplichtig?

Belastingplichtig is degene die op 1 januari 2018 eigenaar en/of gebruiker was van een onroerende zaak. Als u dus na 1 januari 2018 bent verhuisd, moet u over het oude adres nog de volledige belasting betalen. Dit is wettelijk zo bepaald. Over uw nieuwe object welke u na 1 januari 2018 heeft gekocht, krijgt u geen aanslag voor 2018. Bij verkoop van een object wordt de eigenarenbelasting meestal via de notaris verrekend met de nieuwe eigenaar.

Woning en niet-woning

Mensen met een eigen huis betalen alleen het eigenaarsdeel van de OZB, gebruikers/huurders van woningen ontvangen geen aanslag. Als er in een object wordt gewoond én gewerkt, geldt dat als het merendeel van de waarde van het object wordt gebruikt voor woondoeleinden (minimaal 70%), er sprake is van een woning.

Indien een object in hoofdzaak een niet-woning is, maar een gedeelte daarvan gebruikt wordt als woning, betaalt u geen belasting over het gedeelte dat in gebruik is als woning. U betaalt dan eigendomsbelasting over het gehele object, maar slechts gebruikersbelasting over het niet-woning gedeelte.

De WOZ-waarde is meestal ook de waarde die vermeld staat als grondslag voor de OZB-aanslag. Alleen als er sprake is van een bepaalde vrijstelling voor de OZB zal de waarde op de aanslag anders zijn dan de WOZ-waarde. Dit is bijvoorbeeld het geval bij bedrijfsmatig geëxploiteerde cultuurgrond omdat dat is vrijgesteld voor de OZB. Ook bij een niet-woning die gedeeltelijk gebruikt wordt als woning, zal de OZB-waarde afwijken van de WOZ-waarde: de waarde van de woning en de daaraan toegekende delen zijn immers ook vrijgesteld van de gebruikersbelasting OZB.

OZB-tarieven

De hoogte van de aanslag onroerende-zaakbelasting wordt bepaald door de WOZ-waarde en de door de gemeenteraad vastgestelde tarieven. De OZB wordt berekend als een percentage van de waarde van de onroerende zaak. Het percentage bedraagt voor:

1. eigenaar woning 0,1096%
3. eigenaar niet-woning 0,1473%
4. gebruiker niet-woning 0,1238%

De nummering van de tarieven komt overeen met de aanduiding op de aanslag.

Taxatieverslag

Op onze website www.Alphen-Chaam.nl staat een link waarmee u in een beveiligde omgeving het taxatieverslag van uw object(en) kunt opvragen.

Bezwaarprocedure

Wanneer u het niet eens bent met de WOZ-beschikking of de aanslag, dan kunt u binnen zes weken na dagtekening van het aanslag-/beschikkingsbiljet schriftelijk bezwaar maken bij de heffingsambtenaar van de gemeente Alphen-Chaam. Het bezwaarschrift dient ondertekend te zijn en bevat ten minste uw naam en adres, de dagtekening en de reden(en) van het bezwaar.

Vergoeding kosten

De Algemene wet bestuursrecht kent een regeling voor de vergoeding van kosten die een belanghebbende maakt bij de behandeling van een door hem ingediend bezwaarschrift. Deze kosten moeten in verband met het bezwaar zijn gemaakt door een derde (professionele partij) en de gemaakte kosten moeten redelijk zijn. Volgens de wet komt u uitsluitend in aanmerking voor een vergoeding van kosten als het bezwaar gegrond wordt verklaard en de WOZ-waarde wordt verlaagd. U dient een verzoek om vergoeding van kosten te hebben ingediend voordat u een uitspraak op uw bezwaar heeft ontvangen.

Binnen de WOZ zijn zogenaamde No Cure No Pay bureaus actief. Deze bureaus bieden aan om namens u (gratis) een bezwaarschrift in te dienen tegen de vastgestelde WOZ-waarde. Indien de waarde wordt verlaagd, ontvangt een dergelijk bureau een vergoeding van bovengenoemde kosten van minimaal € 246,00 voor een bezwaarschrift tegen een woning. Voor een niet-woning liggen deze bedragen hoger. De gemeente Alphen-Chaam adviseert u dan ook, indien u voornemens bent uw bezwaarschrift door een dergelijk bureau te laten behandelen, eerst contact op te nemen met de taxateur van de gemeente. Er kan u worden uitgelegd hoe de taxatie is opgebouwd en hoe u zelf een bezwaar kunt indienen, waardoor het inschakelen van een bureau wellicht niet meer nodig is. Onze taxateurs zijn bereikbaar op telefoonnummer 14 013.

Betaling aanslag

Indien u de gemeente Alphen-Chaam heeft gemachtigd voor automatische incasso, dan wordt het aanslagbedrag in 10 termijnen van uw rekening afgeschreven. Indien u niet meedoet aan de automatische incasso, dan dient het totaalbedrag voor de vervaldag te zijn betaald op rekeningnummer NL17BNGH0285074512 onder vermelding van het aanslagnummer. Indien u alsnog wilt deelnemen aan de automatische incasso, dan kunt u een machtigingskaartje opvragen bij het cluster Financiële administratie.

Als de gemeente een termijn niet van uw bankrekening kan afschrijven, ontvangt u daarvan **geen** bericht.

Als het tweemaal niet mogelijk was een termijn automatisch af te schrijven van uw bankrekening, zal er geen gebruik meer gemaakt worden van uw machtiging. In dat geval moet u zelf voor betaling van de aanslag zorg dragen.

Kwijtschelding/betalingsregeling

Als u niet in staat bent om de aanslag op tijd te betalen, kunt u voor het treffen van een eventuele betalingsregeling contact opnemen met het cluster Financiële administratie. Indien u de aanslag niet of slechts met veel moeite kunt betalen, dan kunt u binnen 3 maanden na dagtekening van de aanslag gehele of gedeeltelijke kwijtschelding aanvragen bij de Financiële administratie. Alleen mensen met een inkomen op of nabij het minimum komen daarvoor in aanmerking, dit hangt af van uw persoonlijke en financiële omstandigheden.

Adreswijzigingen

Wij verzoeken u om adreswijzigingen aan ons door te geven. De inwoners van Alphen-Chaam kunnen dit tijdig melden bij het cluster Bevolking. Mensen die niet in de gemeente Alphen-Chaam zijn ingeschreven en bedrijven, kunnen de adreswijziging richten aan het cluster Basisregistraties en Belastingen.

Meer informatie

Met ingang van 2016 wordt de aanslag onroerende-zaakbelasting opgelegd door de gemeente Alphen-Chaam. Daarvoor werd deze aanslag nog opgelegd door de Belastingensamenwerking West-Brabant.

Per 1 januari 2016 hebben de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen hun ambtelijke organisaties samengevoegd tot één nieuwe werkorganisatie, genaamd ABG. De medewerkers van de gemeenten voeren werkzaamheden uit voor alle drie de gemeentes. Indien u vragen heeft over de WOZ-beschikking/aanslag OZB kunt u contact opnemen met de medewerkers van het cluster Basisregistraties en Belastingen via telefoonnummer 14 013 of vanuit het buitenland 0031 13 508 66 66.

Hoewel de tekst van deze bijsluiter zorgvuldig is samengesteld kunt u er geen rechten aan ontleen.