



## TOELICHTING WOZ-BESCHIKKING EN GEMEENTELIJKE BELASTINGEN 2025

De aanslag gemeentelijke belastingen is een gecombineerde aanslag. Hierop staat de beschikking van de WOZ-waarde vermeld en ook de aanslag onroerende-zaakbelastingen, rioolheffing en eventueel hondenbelasting. In deze toelichting leest u meer over hoe de WOZ-waarde is bepaald en waarvoor deze wordt gebruikt. Ook leest u welke belastingen de gemeente heft en hoe u deze kunt betalen. Hebt u na het lezen van de toelichting nog vragen? Neemt u dan gerust contact met ons op.

### BESCHIKKING

De beschikking vermeldt de waarde van één of meerdere onroerende zaken waarvan u eigenaar en/of gebruiker bent. Onroerende zaken zijn alle gebouwen, de ondergrond waar zij op staan, tuin en cultuurgrond.

De waarde wordt als basis gebruikt voor de:

- onroerende-zaakbelastingen (OZB) door de gemeente
- berekening van de maximale huurprijs voor huurwoningen in de gereguleerde sector
- watersysteemheffing gebouwde onroerende zaken door het waterschap / BSR
- controle aangifte inkomstenbelasting door de belastingdienst (eigen woningforfait)
- erfbelasting door de belastingdienst
- controle van de waarde van de “tweede” woning in de vermogensrendementsheffing

### Waarde woningen

Bij de taxatie van woningen wordt de waarde in het economische verkeer vastgesteld. Dit is de waarde van het object in een situatie dat het leeg, zonder hypotheek of andere zakelijke rechten zou kunnen worden verkocht en het object onmiddellijk in gebruik te nemen zou zijn. De taxatie van woningen baseren we op de verkoopprijs van woningen die rond de waardepeildatum zijn verkocht. Dit geldt ook voor huurwoningen. Die worden getaxeerd alsof ze verkocht kunnen worden als eigen woningen.

### Waarde bedrijven

Voor bedrijven geldt de waarde in het economische verkeer op basis van de huurwaardekapitalisatiemethode of, als die hoger is, de gecorrigeerde vervangingswaarde.

De huurwaarde wordt bepaald door de oppervlakte van het object te vermenigvuldigen met de huurprijs per m<sup>2</sup> per jaar. De kapitalisatiefactor wordt afgeleid uit de beschikbare marktinformatie. Daartoe wordt van een vergelijkbaar object, waarvan een verkoopprijs rond de waardepeildatum bekend is, de huurwaarde getaxeerd. Vervolgens wordt de verkoopprijs door de huurwaarde gedeeld, hetgeen de kapitalisatiefactor oplevert waarmee de huurwaarde van uw object wordt vermenigvuldigd.

Voor objecten die doorgaans niet verkocht of verhuurd worden (bijvoorbeeld ziekenhuizen, scholen, industriële complexen), wordt altijd de gecorrigeerde vervangingswaarde gebruikt. De vervangingswaarde is het bedrag dat nodig zou zijn als het object opnieuw gebouwd zou worden. Dit bedrag wordt gecorrigeerd door technische veroudering (afschrijving wegens leeftijd) en functionele veroudering (economische afschrijving). De berekende waarde van het object vormt samen met de waarde van de grond de gecorrigeerde vervangingswaarde van de onroerende zaak.

## Waardepeildatum

De waarde die op de beschikking staat vermeld moet overeenkomen met de economische waarde op de waardepeildatum 1 januari 2024 en is alleen geldig voor de periode 1 januari 2025 tot en met 31 december 2025. Het gaat dus om de marktwaarde van uw object op 1 januari 2024. Om een indruk te krijgen of de waarde juist is vastgesteld kunt u de marktwaarde (objecten die verkocht zijn) rond 1 januari 2024 als indicatie nemen. De WOZ-waarde van uw object wordt jaarlijks vastgesteld.

Een verbetering of verbouwing aan uw object, die na 1 januari 2024 is gerealiseerd, wordt in de waarde meegenomen. De waarde van de verbetering of verbouwing wordt teruggerekend naar de waardepeildatum. Ditzelfde geldt ook voor veranderingen aan uw object die een waardedaling tot gevolg hebben, bijvoorbeeld sloop van het gehele object of een deel daarvan of door een bijzondere omstandigheid die specifiek uw object betreft. Is uw object op 1 januari 2025 in aanbouw, dan wordt de waarde bepaald voor het deel dat op 1 januari 2025 gebouwd is. Ook voor bouwgrond wordt een waarde bepaald.

## Toezicht op de waardering

De Waarderingskamer, een onafhankelijk landelijk controle-instituut, houdt toezicht op de uniforme uitvoering van de taxatie van alle woningen en niet-woningen. Op de site van de Waarderingskamer ([www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl)) kunt u zien hoe de uitvoering van de Wet WOZ in onze gemeente wordt beoordeeld.

## Taxatieverslag

Op het taxatieverslag staat de onderbouwing van de waarde vermeld. Het taxatieverslag kunt u raadplegen via de site van MijnOverheid ([www.MijnOverheid.nl](http://www.MijnOverheid.nl)). Hier kunt u met uw DigiD inloggen. Ook hebt u vanzelfsprekend de mogelijkheid om dit taxatieverslag telefonisch, schriftelijk of via de mail [belastingen@zaltbommel.nl](mailto:belastingen@zaltbommel.nl) op te vragen.

## ONROERENDE-ZAAKBELASTINGEN

### Wie ontvangt een aanslagbiljet?

- **eigenaar:** degene die op 1 januari 2025 van een onroerende zaak (bijv. woning, kantoor, garage) het genot heeft krachtens een zakelijk recht. Zakelijke rechten zijn onder andere eigendom, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van gebruik en bewoning, vruchtgebruik.
- **gebruiker:** degene die op 1 januari 2025 een onroerende zaak, niet zijnde een woning, gebruikt of huurt. Een onroerende zaak is in hoofdzaak een woning indien meer dan 70% van de totale waarde van het pand is toe te rekenen aan woondoeleinden. Indien een onroerende zaak bestaat uit een niet-woning met woondoeleinden, dan wordt voor het gebruikersdeel een andere ozb-waarde, namelijk zonder de woningdelen, op de aanslag vermeld.

### Wijzigingen

Wijzigingen na 1 januari 2025 door bijv. verhuizing, overlijden en dergelijke brengen daarin geen verandering. Bij verkoop in de loop van het jaar 2025 wordt (in de meeste gevallen) door de notaris de eigenarenbelasting OZB voor de resterende periode van het jaar verrekend met de nieuwe eigenaar.

### Waarde van de onroerende zaak

Voor de aanslag onroerende-zaakbelastingen wordt de op de beschikking vermelde waarde gehanteerd, tenzij er sprake is van een vrijstelling.

### Tarieven

Voor het belastingjaar 2025 wordt een onderscheid gemaakt in onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen en onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen. Het bedrag dat u dient te betalen voor onroerende-zaakbelastingen wordt berekend op basis van een **percentage van de waarde van de onroerende zaak**.

Het percentage bedraagt voor 2025:

- |  |          |
|--|----------|
| a. onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen:      |          |
| - eigenarenbelasting   | 0,0887 % |
| b. onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen: |          |
| - eigenarenbelasting   | 0,3009 % |
| - gebruikersbelasting  | 0,2559 % |

## RIOOLHEFFING

### Wie ontvangt een aanslagbiljet?

De aanslag rioolheffing wordt alleen opgelegd aan de eigenaar van een object (ook objecten in aanbouw). Eigenaar is degene die op 1 januari 2025 van een object het genot heeft krachtens een zakelijk recht. De eigenaar betaalt voor het gehele belastingjaar. Bij verkoop in de loop van het belastingjaar wordt (in de meeste gevallen) bij de notaris het gedeelte voor de resterende periode van het jaar verrekend met de nieuwe eigenaar. Zakelijke rechten zijn onder andere eigendom, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van gebruik en bewoning. Indien een gedeelte van een object bestemd is om als een apart gedeelte te worden gebruikt, wordt de rioolheffing geheven voor elk apart gedeelte, maar indien twee of meer gedeelten van een object tezamen als één geheel worden gebruikt, wordt dit als één object aangemerkt.

Gemeenten zijn ook verantwoordelijk voor de afvoer van hemel- en grondwater. Daardoor worden ook objecten die niet direct zijn aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar wel direct of indirect water op de gemeentelijke riolering lozen in de rioolheffing betrokken.

### Tarieven

Het tarief voor het belastingjaar 2025 wordt opgelegd per eigendom.

#### Woning

- aangesloten op het riool € 372,76
- niet direct aangesloten op het riool € 93,19

#### Niet-woning, WOZ-waarde tot en met € 500.000,-

- aangesloten op het riool € 372,76
- niet direct aangesloten op het riool € 93,19

#### Niet-woning, WOZ-waarde boven € 500.000,-

- aangesloten op het riool € 372,76 plus 0,0099% van de WOZ-waarde
- niet direct aangesloten op het riool € 93,19 plus 0,0099% van de WOZ-waarde

Recreatie-object € 186,38

## HONDENBELASTING

### Wie ontvangt een aanslagbiljet?

De houder van een hond ontvangt een aanslag hondenbelasting. De belasting is verschuldigd bij het begin van het kalenderjaar of, als dit later is, bij aanvang van de belastingplicht. Schaft u dus in de loop van het jaar een (extra) hond aan of overlijdt uw hond, dan bent u alleen belasting verschuldigd over het aantal maanden dat u één of meerdere honden heeft.

### Tarieven

Voor het belastingjaar 2025 gelden de volgende tarieven:

- voor een eerste hond € 58,58
- voor een tweede hond € 77,77
- voor een derde en volgende hond € 97,19 per hond
- voor honden gehouden in kennels die zijn geregistreerd bij de Raad van beheer op kynologisch gebied in Nederland € 434,50 per kennel.

## UW AANSLAGBILJET DIGITAAL ONTVANGEN

Ook de gemeente Zaltbommel maakt gebruik van MijnOverheid. Dit betekent dat wij onze belastingaanslagen, indien u zich heeft aangemeld bij MijnOverheid, digitaal bij u aanbieden in uw berichtenbox. Wilt u de aanslag gemeentelijke belastingen / WOZ-beschikking in de toekomst ook digitaal ontvangen in uw berichtenbox van MijnOverheid? Ga naar [www.mijnoverheid.nl](http://www.mijnoverheid.nl) en activeer uw account. U kunt vervolgens zelf aangeven van welke instanties u de post digitaal wenst te ontvangen.

## BETALING VAN DE AANSLAG

De aanslag gemeentelijke belastingen kunt u betalen via een automatische incasso of een overboeking. Als u geen gebruik maakt van automatische incasso kunt u het te betalen bedrag van de aanslag, binnen drie maanden na dagtekening van het aanslagbiljet, overmaken via internetbankieren of via een overschrijvingskaart van uw bank. U kunt het bedrag overmaken op IBAN NL53 BNGH 0285 0816 24 ten name van Gemeente Zaltbommel. Vermeld bij uw betaling altijd het aanslagnummer als betalingskenmerk.

### **Automatische incasso**

Wilt u in termijnen betalen, dan kunt u automatische incasso aanvragen via [www.zaltbommel.nl](http://www.zaltbommel.nl). Het te betalen bedrag wordt dan rond de laatste werkdag van de maand in maximaal acht termijnen van uw rekening afgeschreven. U hoeft dan verder geen actie te ondernemen. Op de voorkant van het aanslagbiljet is vermeld op welke data de termijnen worden geïncasseerd.

### **Tijdig betalen**

Zorg dat u tijdig uw aanslag betaalt om extra kosten te voorkomen. Als u door omstandigheden niet tijdig kunt betalen, neem dan vroegtijdig contact op met het team belastingen, telefoon 14 0418.

## **VRAGEN EN BEZWAREN**

Hebt u na het lezen van deze toelichting vragen of bent u het niet eens met de beschikking of de aanslag, **stuur dan een e-mail** naar [belastingen@zaltbommel.nl](mailto:belastingen@zaltbommel.nl) of **bel** 14 0418. De aanslag wordt dan samen met u doorgenomen. Indien dit niet tot het door u gewenste resultaat leidt, kunt u vervolgens binnen **zes weken** na dagtekening van de beschikking bezwaar indienen. Vermeld in uw bezwaarschrift het aanslagbiljetnummer, maar ook uw naam en adres en de reden waarom u het niet eens bent met de aanslag. Zet ook uw handtekening op uw bezwaarschrift. U kunt geen bezwaarschrift indienen tegen de hoogte van de tarieven, aangezien het vaststellen van de tarieven een bevoegdheid is van de gemeenteraad.

Stuur uw bezwaarschrift naar:  
Gemeente Zaltbommel  
T.a.v. de heffingsambtenaar  
Postbus 10.002  
5300 DA Zaltbommel

Een bezwaarschrift hoeft niet voorzien te zijn van een officiële hertaxatie van een makelaar. Enkel puntsgewijs alle argumenten voor een lagere of hogere waardering opsommen kan al voldoende zijn.

### **Mondelinge toelichting**

Als u uw bezwaar mondeling toe wilt lichten in een hoorzitting, geef dit dan aan in het bezwaarschrift. Is dit namelijk niet in het bezwaar vermeld, dan zal uitspraak worden gedaan zonder dat er een hoorzitting heeft plaatsgevonden.

### **Geen uitstel van betaling**

Als u bezwaar aantekent, blijft uw betalingsverplichting bestaan. U krijgt niet automatisch uitstel van betaling. U kunt wel in uw bezwaarschrift verzoeken om uitstel van betaling voor het bedrag waartegen u bezwaar maakt. Het (resterende) bedrag van de aanslag dient u gewoon binnen de vervalltermijnen te voldoen, ondanks dat u een bezwaarschrift heeft ingediend. Wordt uw bezwaarschrift gegrond verklaard, dan wordt het teveel betaalde bedrag aan u terugbetaald.

## **BEROEP**

Als uw bezwaar niet wordt toegewezen, dan kunt u beroep indienen bij het team Bestuursrecht van de Rechtbank Gelderland. Meer informatie hierover staat in de uitspraak op het bezwaarschrift.

## **INLICHTINGEN**

Voor nadere inlichtingen over uw aanslag kunt u contact opnemen met de medewerkers van het team belastingen, afdeling Publiekszaken. Stuur bij voorkeur een e-mail naar [belastingen@zaltbommel.nl](mailto:belastingen@zaltbommel.nl). Mocht u liever telefonisch contact opnemen, dan kunt u ons hiervoor benaderen via het telefoonnummer 14 0418. Het team belastingen is bereikbaar van maandag t/m donderdag van 8:30 tot 16:30 uur en op vrijdag tot 12.30 uur.