



TOELICHTING WOZ-BESCHIKKING EN GEMEENTELIJKE BELASTINGEN 2019

Op de beschikking staat onder andere de waarde van uw pand vermeld. Deze beschikking is ook de aanslag gemeentelijke belastingen 2019, zodat de aanslag onroerende-zaakbelastingen, rioolheffing en eventueel hondenbelasting op deze beschikking voorkomt. Hieronder leest u onder andere hoe de waarde is bepaald en waarvoor deze wordt gebruikt, maar ook 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;
- Voor 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 pand in een situatie dat het leeg, zonder hypotheek of andere zakelijke rechten zou kunnen worden verkocht en het pand 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. Voor panden 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 pand opnieuw gebouwd zou worden. Dit bedrag wordt gecorrigeerd door technische veroudering (afschrijving wegens leeftijd) en functionele veroudering (economische afschrijving). De berekende waarde van het pand 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 2018 en is alleen geldig voor de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Het gaat dus om de marktwaarde van uw pand op 1 januari 2018. Om een indruk te krijgen of de waarde juist is vastgesteld kunt u de marktwaarde (panden die verkocht zijn) rond 1 januari 2018 als indicatie nemen. De woz-waarde van uw pand wordt jaarlijks vastgesteld.

Een verbetering of verbouwing aan uw pand, die na 1 januari 2018 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 pand die een waardedaling tot gevolg hebben, bijvoorbeeld sloop van het gehele pand of een deel daarvan of door een bijzondere

omstandigheid die specifiek uw pand betreft. Is uw pand op 1 januari 2019 in aanbouw, dan wordt de waarde bepaald voor het deel dat op 1 januari 2019 gebouwd is. Ook voor bouwgrond wordt een waarde bepaald.

Toezicht op de waardering

De Waarderingskamer, een onafhankelijk controle-instituut, houdt in het hele land toezicht op de uniforme uitvoering van de taxatie van alle woningen en niet-woningen. Op de site van de Waarderingskamer (www.waarderingskamer.nl) kunt u zien hoe het er met de uitvoering van de Wet WOZ in onze gemeente voorstaat.

Taxatieverslag

Op het taxatieverslag staat de onderbouwing van de waarde vermeld. Het taxatieverslag kunt u raadplegen via de site van de gemeente Zaltbommel (www.zaltbommel.nl). Ook hebt u vanzelfsprekend de mogelijkheid om dit taxatieverslag telefonisch, schriftelijk of via de mail belastingen@zaltbommel.nl op te vragen.

ONROERENDE-ZAAKBELASTINGEN

Wie ontvangt een aanslagbiljet?

- **eigenaar:** degene die op 1 januari 2019 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 2019 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 2019 door bijv. verhuizing, overlijden en dergelijke brengen daarin geen verandering. Bij verkoop in de loop van het jaar 2019 wordt (in de meeste gevallen) door de notaris de eigenarenbelasting OZB voor de resterende maanden van het jaar in rekening gebracht bij 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 2019 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 2019:

- | | |
|--|----------|
| a. onroerende zaken die in hoofdzaak tot woning dienen: | |
| - eigenarenbelasting | 0,1157 % |
| b. onroerende zaken die niet in hoofdzaak tot woning dienen: | |
| - eigenarenbelasting | 0,2684 % |
| - gebruikersbelasting | 0,2285 % |

RIOOLHEFFING

Wie ontvangt een aanslagbiljet?

De aanslag rioolheffing wordt alleen opgelegd aan de eigenaar van een pand (ook panden in aanbouw). Eigenaar is degene die op 1 januari 2019 van een pand 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) door de notaris het gedeelte voor de resterende maanden van het jaar in rekening gebracht bij 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 pand 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 pand aangemerkt.

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

Tarieven

Het tarief voor het belastingjaar 2019 wordt betaald per eigendom.

Woning

- aangesloten op het riool € 272,61
- niet direct aangesloten op het riool € 68,15

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

- aangesloten op het riool € 272,61
- niet direct aangesloten op het riool € 68,15

Niet-woning, WOZ-waarde boven € 500.000

- aangesloten op het riool € 272,61 plus 0,0099% van de WOZ-waarde
- niet direct aangesloten op het riool € 68,15 plus 0,0099% van de WOZ-waarde

Recreatie-object € 136,31

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 2019 gelden de volgende tarieven:

- voor een eerste hond € 48,50
- voor een tweede hond € 64,39
- voor een derde en volgende hond € 80,47 per hond
- voor honden gehouden in kennels die zijn geregistreerd bij de Raad van beheer op kynologisch gebied in Nederland € 359,76 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 en activeer uw account. U kunt vervolgens zelf aangeven van welke instanties u de post digitaal wenst te ontvangen.

BETALING VAN DE AANSLAG

Automatische incasso

Als u gebruik maakt van automatische incasso wordt het totale aanslagbedrag automatisch in acht gelijke 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 vervallen.

Geen automatische incasso

Maakt u geen gebruik van automatische incasso dan moet deze aanslag binnen drie maanden na dagtekening van het aanslagbiljet betaald worden.

Tijdig betalen

Zorg dat u tijdig uw aanslag betaalt om extra kosten te voorkomen. Als u door omstandigheden niet tijdig kunt betalen, neemt u dan vroegtijdig contact op met de afdeling Publiekszaken, 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 of bel dan eerst 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, dient u dit aan te geven 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 vervaltermijnen 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 in beroep gaan bij het team Bestuursrecht van de Rechtbank Gelderland. Meer informatie hierover staat in de uitspraak op het bezwaarschrift.

INLICHTINGEN

Voor nadere inlichtingen over uw beschikkingsbiljet/aanslagbiljet kunt u contact opnemen met de belastingmedewerkers van de afdeling Publiekszaken: telefoon 14 0418. Zij zijn bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 8.30 uur tot 16.30 uur en op vrijdag van 8.30 uur tot 12.30 uur.