



Gemeente  
Leidschendam-Voorburg

# Aanslag onroerende- zaakbelasting en WOZ- beschikking 2012



In deze folder vindt u meer informatie over uw aanslag onroerende-zaakbelasting en de WOZ-waarde van uw pand. Wij gebruiken het woord 'pand' voor onder meer woningen, bedrijfspanden en zelfstandig bruikbare gedeelten daarvan.

### WOZ-waarde

Sinds 1997 geldt een landelijke regeling voor de waardering van onroerende zaken, de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ). De waardepeildatum voor het belastingjaar 2012 is 1 januari 2011. De WOZ-waarde die op het aanslagbiljet staat wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld en geldt dus alleen voor het lopende jaar. Voor uw aanslag onroerende-zaakbelasting (de OZB) wordt de WOZ-waarde van uw pand gebruikt. De WOZ-waarde wordt ook gebruikt voor de inkomstenbelasting (eigenwoning forfait) en de waterschapsbelasting (heffing gebouwd)

### Waardeontwikkeling woningen en niet-woningen

Uit verkoopcijfers van het Kadaster blijkt dat **gemiddeld** genomen de prijzen van woningen en niet-woningen in Leidschendam-Voorburg zijn gedaald. Voor woningen gaat het om een percentage van -1,8% en voor niet-woningen om een percentage van -2%. Per wijk, buurt, straat en type (niet-) woning kunnen er uiteraard ook verschillen zijn in de waardeontwikkeling.

### Waardebepaling

Het uitgangspunt bij de waardebepaling is het bedrag dat uw pand zou kunnen opbrengen op de waardepeildatum. De wet schrijft voor dat bij de waardebepaling wordt uitgegaan van de veronder-

stelling dat het pand leeg verkocht wordt en onmiddellijk in gebruik kan worden genomen. Bij woningen is dit bijvoorbeeld de vrije verkoopwaarde van het pand. Er mag geen rekening gehouden worden met onder meer het waarde-drukkend effect van b.v. verhuur of erfpacht.

### BAG-WOZ

Bij de waardering van de WOZ-objecten voor het belastingjaar 2012 wordt vanaf 1 juli 2011 verplicht gebruik gemaakt van de gegevens die bekend zijn in de BAG. De BAG staat voor Basisregistraties Adressen en Gebouwen. In de BAG is geregeld dat gemeenten een aantal authentieke basisgegevens over gebouwen en adressen bijhouden in één geautomatiseerd systeem (Landelijke Voorziening). Het gaat hierbij om gegevens zoals: woonplaats, openbare ruimte (bijvoorbeeld een straat), nummeraanduiding (huisnummer), pand (zelfstandige bouwkundige eenheid), ligplaats (plaats voor het permanent afmeren van een vaartuig), standplaats (plaats voor het permanent van een niet direct en niet duurzaam met de aarde verbonden ruimte) en een verblijfsobject (kleinste eenheid van gebruik binnen een pand).

Doel van de basisregistraties is éénmalige registratie en meervoudig gebruik hiervan. Alle overheidsorganisaties zijn verplicht om gebruik te maken van het gegeven uit de basisregistratie BAG. De gebruikers zijn verplicht een onjuist gegeven in een basisregistratie te melden aan de beheerder van de Landelijke Voorziening van de basisregistratie. Het Kadaster beheert de Landelijke Voorziening van de BAG. Voor iedereen is het mogelijk om de geregistreerde BAG-gegevens van

een object op te zoeken op de site van het Kadaster: <http://kadaster.nl/BAG/bagviewer>

De BAG-gegevens zijn voor de WOZ in hoofdlijnen van belang voor:

- Het vastleggen van adressen van belanghebbenden (subjectadressen);
- Het vastleggen van de aanduiding van het WOZ-object (objectadressen);
- Het actueel houden van objectkenmerken te gebruiken bij de taxatie;
- Het koppelen van WOZ-gegevens aan andere gegevens door belanghebbenden en afnemers.

Alle adressen van WOZ-objecten zoals die zijn vermeld op de WOZ-beschikking, komen overeen met een BAG-nummeraanduiding of in voorkomende gevallen een afgeleide daarvan. De kenmerken van een object die zijn vastgelegd in de BAG, zoals bouwjaar en gebruiksoppervlakte, zijn afgestemd met de overeenkomstige objectkenmerken in de WOZ waardoor deze gelijk zijn.

De taxaties bij woningen en courante niet-woningen zullen voor de herwaardering van de WOZ-objecten voor het belastingjaar 2012 gebaseerd zijn op basis van de BAG-gegevens (gebruiksoppervlakte en bouwjaar). Voor het belastingjaar 2011 werd nog gebruik gemaakt van de bruto-oppervlakte van een object (buitenmuur tot buitenmuur). De gebruikersoppervlakte die wordt gebruikt vanaf het belastingjaar 2012 betreft grofweg gezegd “het beloopbare gedeelte” van het object.

## De voordelen van de BAG en de WOZ

- De kwaliteit van de WOZ- en BAG-administratie gaat omhoog.
- Uniforme communicatie vanuit de gemeente als geheel met burgers en andere belanghebbenden.
- Doelmatiger werken (enkelvoudige registratie - meervoudig gebruik).
- Eén keer vastleggen van de gebruiksoppervlakte en deze gebruiken in de taxatiemodellen. Bij wijziging van de oppervlakte door aan- of verbouw hoeft alleen de gewijzigde gebruiksoppervlakte geregistreerd te worden in de WOZ (minder mutaties).
- Betrouwbaarheid gegevens: BAG-gegevens zijn authentiek en onderbouwd door bron-documenten die de juistheid aantonen.
- Meer vergunningsvrije bouw inzichtelijk door controles met luchtfoto's en de BAG-pandenkaart.  
Meer informatie over de BAG vindt u op de website <http://bag/vrom.nl>

## Verbouwingen aan uw pand

De waardebepaling gaat uit van de waarde van uw pand op de waardepeildatum. Als de toestand van uw pand gewijzigd is (bijvoorbeeld door een verbouwing) dan moet de gemeente daar rekening mee houden. In dat geval is de waarde vastgesteld naar de staat van uw pand op 1 januari van het belastingjaar.

Ook voor een pand in aanbouw, dat op 1 januari van het belastingjaar nog niet klaar is, bent u onroerende-zaakbelasting verschuldigd. De taxateur gaat uit van de grondwaarde plus de bouwkosten. Er wordt ook gekeken in hoeverre het pand op 1 januari 2012 gereed is.

Dit wordt uitgedrukt in een percentage:  
het gereedheidspercentage.

### Berekening OZB in 2012

| Soort belasting                   | Percentage van de WOZ-waarde |
|-----------------------------------|------------------------------|
| Eigenarenbelasting woningen       | 0,08130 %                    |
| Eigenarenbelasting niet-woningen  | 0,13067 %                    |
| Gebruikersbelasting niet-woningen | 0,10545 %                    |

De hierboven genoemde percentages voor het belastingjaar 2012 zijn door de gemeenteraad vastgesteld.

#### Rekenvoorbeeld aanslag onroerende-zaakbelasting 2012

De waarde van een woning bedraagt  
€ 250.000,00.

De eigenaar van de woning betaalt  
 $€ 250.000,00 \times 0,08130 \% = € 203,25$

Aan gebruikers van niet-woningen, zoals winkels, kantoren en dergelijke, wordt een gebruikersbelasting opgelegd. De gebruikersbelasting voor woningen is afgeschaft per 1 januari 2006.

### Geen kwijtschelding mogelijk voor de aanslag OZB

Voor de aanslag onroerende-zaakbelastingen is het niet mogelijk om kwijtschelding aan te vragen.

#### Bezwaar

Op de achterkant van uw aanslagbiljet staat uitgelegd hoe u bezwaar kunt maken. Let op:

- Een bezwaar tegen de aanslag onroerende-zaakbelasting is tegelijk een bezwaar tegen de WOZ-beschikking, en anders om.
- Het indienen van een bezwaarschrift schort uw betalingsverplichting niet op, u betaalt dus uw aanslag, ook als uw bezwaarschrift in behandeling is genomen.

#### Bezwaar erven

Maakt u namens de erven bezwaar, stuur dan een kopie van de verklaring van erfrecht mee.

#### Meer informatie

Als u nog vragen heeft, kijk dan op het WOZ-loket op [www.lv.nl/belastingen](http://www.lv.nl/belastingen). U kunt ook contact opnemen met het Meld- en Informatie-centrum, telefoonnummer 14 070.