

Toelichting gemeentelijke belastingen 2021

Op het aanslagbiljet gemeentelijke belastingen 2021 staan de aanslag en de WOZ-beschikking. In deze toelichting geven wij uitleg over de heffingen op het aanslagbiljet en de WOZ-beschikking. Daarnaast treft u informatie aan over de bezwaarmogelijkheden, de betaling, kwijtschelding en hoe u de afdeling Belastingen kunt bereiken.

(On)roerende-zaakbelastingen

Wie betaalt (on)roerende-zaakbelastingen?

De eigenaar van een woning en de eigenaar en gebruiker van een niet-woning/bedrijfspand krijgen een aanslag onroerende-zaakbelastingen (OZB) opgelegd.

De eigenaar van een roerende woonruimte en de eigenaar en gebruiker van een roerende bedrijfsruimte krijgen een aanslag roerende-zaakbelastingen (RZB) opgelegd.

Gevolgen van verhuizing en/of verkoop?

Bent u op 1 januari 2021 eigenaar en/of gebruiker, dan krijgt u de aanslag OZB/RZB voor het hele kalenderjaar opgelegd. Als u na 1 januari gaat verhuizen of uw woning verkoopt, moet u toch voor het hele jaar betalen. Bij de verkoop kunt u de notaris vragen om de OZB-eigenaar te verrekenen met de nieuwe eigenaar. U krijgt dan van de nieuwe eigenaar een vergoeding voor de door u betaalde OZB.

Hoeveel betaalt u?

De WOZ-waarde van het object is bepalend voor de hoogte van de OZB en RZB-aanslag. Er zijn verschillende tarieven voor woningen en niet-woningen en voor eigenaren en gebruikers. De tarieven zijn een percentage van de WOZ-waarde. De tarieven zijn:

	woning/woonruimte	niet-woning/bedrijfsruimte
eigenaar	0,0783 %	0,3111 %
gebruiker	n.v.t.	0,2492 %
eigenaar en gebruiker	0,0783 %	0,5603 %

Hebt u een bedrijf met een woningdeel? Dan betaalt u alleen voor het niet-woningdeel/bedrijfsdeel de gebruikersbelasting OZB.

Voorbeeld berekening

- U bent eigenaar en gebruiker van een woning waarvan de waarde € 200.000,- bedraagt.
De eigenarenbelasting voor 2021 bedraagt € 200.000,- x 0,0783% = € 156,60 per jaar.
- U bent eigenaar en gebruiker van een bedrijfsruimte waarvan de waarde € 350.000,- bedraagt.
De eigenarenbelasting voor 2021 bedraagt € 350.000,- x 0,3111% = € 1.088,85 per jaar.
De gebruikersbelasting voor 2021 bedraagt € 350.000,- x 0,2492% = € 872,20 per jaar.
U betaalt dus € 1.088,85 + € 872,20 = € 1.961,05.
- U bent eigenaar en gebruiker van een pand waarvan de waarde € 900.000,- bedraagt. Het niet-woningdeel bedraagt € 600.000,- en het woningdeel € 300.000,-.
De eigenarenbelasting voor 2021 bedraagt € 900.000,- x 0,3111% = € 2.799,90 per jaar.
De gebruikersbelasting voor 2021 bedraagt € 600.000,- x 0,2492% = € 1.495,20 per jaar.
U betaalt dus € 2.799,90 + € 1.495,20 = € 4.295,10.

Rioolheffing

Wie betaalt rioolheffing?

Rioolheffing bestaat uit twee delen; één gedeelte is voor de eigenaar en het andere voor de gebruiker. De eigenaar van een pand krijgt een aanslag rioolheffing als het pand, direct of indirect, is aangesloten op de gemeentelijke riolering. De gebruiker van een pand krijgt een aanslag rioolheffing als, direct of indirect, wordt geloosd op de gemeentelijke riolering.

Gevolgen van de verkoop van het pand?

Bent u op 1 januari 2021 eigenaar van een pand, dan krijgt u de aanslag rioolheffing-eigenaar voor het hele kalenderjaar opgelegd. Als u het pand na 1 januari verkoopt, moet u toch voor het hele jaar betalen. Bij de verkoop kunt u de notaris vragen om de rioolheffing-eigenaar te verrekenen met de nieuwe eigenaar. U krijgt dan van de nieuwe eigenaar een vergoeding voor de door u betaalde rioolheffing-eigenaar.

Gevolgen van een verhuizing?

Als u in de loop van het jaar verhuist naar een andere gemeente of naar een adres waar u niet belastingplichtig bent, dan verminderen wij uw aanslag rioolheffing-gebruiker. U hoeft daar geen verzoek voor in te dienen. Binnen twee maanden na uw verhuizing ontvangt u hier bericht over (ontvangt u deze niet neem dan telefonisch contact met ons op). Wij verlenen vermindering voor hele maanden. Als u de aanslag al (gedeeltelijk) hebt betaald, dan betalen wij de teveel betaalde belasting aan u terug.

Verhuist u binnen de gemeente en bent u op het nieuwe adres ook de belastingplichtige, dan ontvangt u geen nieuwe aanslag rioolheffing-gebruiker. U betaalt voor het nieuwe adres via de eerder ontvangen aanslag. Voor vermindering van rioolheffing-gebruiker van een bedrijfspand/niet-woning moet u zelf een verzoek indienen.

Hoeveel betaalt u?

De eigenaar betaalt per object een vast bedrag van € 66,04 per jaar voor de rioolheffing.

De gebruiker betaalt een bedrag dat afhankelijk is van de hoeveelheid water die wordt afgevoerd via de gemeentelijke riolering:

Waterverbruik in m ³	vast bedrag	variabel
1 t/m 500	€ 64,76	
501 t/m 1.000	€ 64,76	+ € 12,95 per 10 m ³
1.001 t/m 2.500	€ 712,26	+ € 11,45 per 10 m ³
2.501 t/m 10.000	€ 2.429,76	+ € 10,00 per 10 m ³
10.001 t/m 100.000	€ 9.929,76	+ € 7,60 per 10 m ³
boven 100.000	€ 78.329,76	

De meeste huishoudens verbruiken minder dan 500 m³ water per jaar en betalen € 64,76 aan gebruikersheffing. Bent u eigenaar en gebruiker van een pand, dan betaalt u rioolheffing-eigenaar en rioolheffing-gebruiker.

Afvalstoffenheffing

Wie betaalt afvalstoffenheffing?

Iedereen die gebruik maakt van een woning, woonboot of woonwagen betaalt afvalstoffenheffing voor het ophalen van huisvuil.

Gevolgen van verhuizing?

Als u in de loop van het jaar verhuist naar een andere gemeente of naar een adres waar u niet belastingplichtig bent, dan verminderen wij uw aanslag afvalstoffenheffing. U hoeft daar geen verzoek voor in te dienen. Binnen twee maanden na uw verhuizing ontvangt u hier bericht over (ontvangt u deze niet neem dan telefonisch contact met ons op). Wij verlenen vermindering voor hele maanden. Als u de aanslag al (gedeeltelijk) hebt betaald, dan betalen wij de teveel betaalde belasting aan u terug. Wij verminderen uw aanslag ook als uw gezinssamenstelling verandert van een meerpersoonshuishouden in een éénpersoonshuishouden.

Verhuist u binnen de gemeente en bent u op het nieuwe adres belastingplichtig, dan ontvangt u geen nieuwe aanslag afvalstoffenheffing. U betaalt voor het nieuwe adres via de eerder ontvangen aanslag.

Hoeveel betaalt u?

Dit hangt af van het aantal personen dat op een adres woont.

	tarief
als u alleen woont	€ 188,40
als u met meerdere personen op een adres woont	€ 244,92

Hondenbelasting

Wie betaalt hondenbelasting?

De houder van een hond betaalt hondenbelasting.

Gevolgen van een verhuizing of het overlijden van de hond?

Als u in de loop van het jaar verhuist naar een andere gemeente, dan verminderen wij uw aanslag hondenbelasting. U hoeft daar geen verzoek voor in te dienen. Binnen twee maanden na uw verhuizing ontvangt u hier bericht over (ontvangt u deze niet neem dan telefonisch contact met ons op). Als u geen hond meer hebt, bijvoorbeeld door het overlijden van de hond, dan moet u zelf een verzoek tot vermindering van de hondenbelasting indienen. Doet u dit binnen vier weken na overlijden of overdracht van de hond, dan hoeft u geen bewijsstuk te verstrekken. Doet u dit na vier weken, dan voegt u wel een bewijsstuk toe. Dit kan zijn een kopie van de verklaring van de dierenarts, crematorium, asielt of nieuwe eigenaar. Zonder bewijs geldt de ontvangstdatum van uw afmelding als afmelddatum. Wij verlenen vermindering voor hele maanden. Hebt u de aanslag al (gedeeltelijk) betaald, dan betalen wij de teveel betaalde belasting aan u terug. Verhuist u binnen de gemeente, dan geldt de eerder ontvangen aanslag hondenbelasting voor het nieuwe adres.

Hoeveel betaalt u?

	Tarief per jaar	
1 ^e hond	€	87,84
2 ^e hond	€	132,00
3 ^e en volgende hond	€	176,64
kennel	€	264,72

U hebt twee honden? Dan betaalt u € 87,84 + € 132,00 = € 219,84.

Moet uw hond een hondenpenning dragen?

Nee. Sinds 1 januari 2016 maken wij geen gebruik meer van hondenpenningen. Honden hoeven de penning dus niet meer te dragen.

Reclamebelasting

Wij heffen reclamebelasting van ondernemers in de centrumgebieden van Rosmalen en 's-Hertogenbosch. Dit doen wij voor twee ondernemersfondsen. Meer informatie over de reclamebelasting vindt u op www.s-hertogenbosch.nl. U kunt ook via e-mail contact opnemen met de ondernemersverenigingen: centrumgebied 's-Hertogenbosch info@soch.nl; centrumgebied Rosmalen bestuur@beleefrosmalen.nl.

WOZ (waardering onroerende zaken)-beschikking

Waarom een WOZ-beschikking?

De gemeente is verplicht jaarlijks de WOZ-waarde vast te stellen voor alle panden in de gemeente. De waarde maken wij aan belanghebbenden bekend met een WOZ-beschikking.

De WOZ-waarde hebt u nodig voor verschillende belastingen. De gemeente legt aanslagen onroerende-zaakbelastingen en reclamebelasting op. De Rijksbelastingdienst gebruikt de WOZ-waarde voor het bepalen van het eigenwoningforfait in de inkomstenbelasting. Het Waterschap gebruikt de WOZ-waarde voor het bepalen van de watersysteemheffing gebouwd. Daarnaast is de WOZ-waarde ook de basis voor de successierechten. Bewaar het aanslagbiljet/de WOZ-beschikking dus zorgvuldig.

Wie ontvangt een WOZ-beschikking?

De belanghebbende ontvangt een WOZ-beschikking. Belanghebbende is degene die op 1 januari 2021 eigenaar is van een woning of niet-woning (bv. bedrijfspand) en/of gebruiker van een niet-woning.

Huurders & de WOZ-waarde/WOZ-beschikking?

De WOZ-waarde telt mee bij het vaststellen van de maximale huurprijs van sociale huurwoningen (puntensysteem). Huurders kunnen daarom belang hebben bij de WOZ-waarde. Bent u huurder van een sociale huurwoning en wilt u de WOZ-waarde van uw woning weten? Deze vindt u op www.wozwaardeloket.nl. Geen internet? U kunt de waarde ook telefonisch bij ons opvragen. Eind april versturen de verhuurders de aankondigingsbrieven van de nieuwe huurprijzen vanaf 1 juli 2021. Dan is duidelijk hoe uw huur is opgebouwd en of de WOZ-waarde invloed heeft op uw huurprijs. Meestal heeft de WOZ-waarde geen invloed op de huurprijs die u betaalt. Neem bij twijfel eerst contact op met uw verhuurder om dit te bespreken. Heeft de WOZ-waarde toch invloed op uw huurprijs én vindt u de WOZ-waarde te hoog? Bel dan met de afdeling Belastingen. Wij bespreken dan met u of u een WOZ-beschikking kunt krijgen. Krijgt u deze? Dan kunt u bezwaar indienen tegen de WOZ-waarde.

Waar vindt u de WOZ-beschikking van uw pand(en)?

De WOZ-beschikking met de WOZ-waarde staat vermeld op uw aanslagbiljet. U ontvangt geen aparte WOZ-beschikking.

Voor welke periode geldt de WOZ-waarde?

Voor het kalenderjaar 2021.

Hoe wordt de WOZ-waarde bepaald?

De WOZ-waarde van woningen bepalen wij op de waarde in het economische verkeer. Dit doen wij met een methode van systematische vergelijking van woningen waarvan marktgegevens (verkoopcijfers) van rond de waardepeildatum beschikbaar zijn.

De WOZ-waarde van niet-woningen bepalen wij op de waarde in het economische verkeer of op de gecorrigeerde vervangingswaarde. De waarde in het economische verkeer bepalen wij met een methode van vergelijking, huurwaardekapitalisatie, of discounted-cash-flow. De gecorrigeerde vervangingswaarde op basis van de herbouwwaarde minus functionele en technische afschrijvingen. In de folders 'Taxatiemethodiek woningen' en 'Taxatiemethodiek niet-woningen' vindt u uitleg over de waardebepaling. Deze folders vindt u op www.s-hertogenbosch.nl of vraagt u aan bij de afdeling Belastingen via telefoon of e-mail.

Wat is de peildatum voor de waardebepaling?

De waardepeildatum is 1 januari 2020. U kunt de waarde van uw pand vergelijken met marktprijzen van andere panden rond de datum van 1 januari 2020. Is de toestand van uw pand in de loop van 2020 gewijzigd, bijvoorbeeld door een verbouwing? Dan is de waarde vastgesteld naar de staat van uw pand op 1 januari 2021 met het prijspeil van 1 januari 2020.

Ontwikkeling WOZ-waarde

De gemiddelde WOZ-waarde voor een woning is in 2021 ongeveer 7,5% hoger dan vorig jaar. Voor een bedrijfspand is de gemiddelde waardedaling ongeveer 1,5%. Dit gemiddelde zegt echter niets over een individuele waarde. De waardeontwikkeling van uw pand kan afwijken door aan- of verbouw, correctie van objectkenmerken of bijvoorbeeld een branche met een afwijkende ontwikkeling. In de folder 'Waardeontwikkeling' vindt u meer uitleg over de waardeontwikkeling. Deze folder vindt u op www.s-hertogenbosch.nl of kunt u via telefoon of e-mail aanvragen bij de afdeling Belastingen.

Taxatieverslag opvragen?

Als u een onderbouwing wilt van de WOZ-waarde van uw pand, dan kunt u het taxatieverslag via www.s-hertogenbosch.nl. Voor het raadplegen via internet hebt u DigiD of eHerkenning nodig. Hebt u geen internet, DigiD of eHerkenning? Dan kunt u telefonisch of via e-mail het taxatieverslag opvragen. Als u telefonisch uw taxatieverslag opvraagt, hebt u uw burgerservicenummer nodig.

Openbaarheid WOZ-waardes

Sinds 1 oktober 2016 zijn de WOZ-waardes van woningen openbaar. Dit betekent dat u de WOZ-waardes zelf kunt inzien. U hebt zo de mogelijkheid de WOZ-waarde van uw woning te vergelijken met die van andere woningen. Wilt u de WOZ-waarde weten van een woning? Deze vindt u op www.wozwaardeloket.nl.

U bent het niet eens met de aanslag en/of de beschikking?

Niet eens met de WOZ-waarde?

Roept de nieuwe WOZ-waarde vragen op of bent u het er niet mee eens. Neem dan eerst telefonisch contact met ons op. Wellicht kunnen we dan al snel uw vragen beantwoorden of de kwestie oplossen zonder dat u een bezwaarschrift hoeft in te dienen.

Het afhandelen van een bezwaarschrift kost doorgaans veel tijd en geld. We proberen daarom eerst via telefonisch contact een mogelijk probleem op te lossen. In de bezwaarperiode (de eerste zes weken na ontvangst van de aanslag) kunt u hiervoor bellen met een apart telefoonnummer (073) 615 53 53. Dit nummer is elke werkdag bereikbaar van 08.30 tot 17.00 uur.

Kunnen we u op deze manier niet helpen, dan kunt u alsnog een bezwaarschrift indienen.

Hoe maakt u bezwaar?

Als u het niet eens bent met de WOZ-beschikking en/of de aanslag, dan kunt u **binnen zes weken** na dagtekening bezwaar maken. In uw bezwaar geeft u aan waarom u het niet eens bent met de aanslag of WOZ-beschikking. U kunt bezwaar indienen op de volgende manieren:

- Digitaal via www.s-hertogenbosch.nl/bezwaar. U logt dan in met DigiD of eHerkenning.
- Door een e-mail te sturen naar belastingen@s-hertogenbosch.nl.
- Met het standaard bezwaarformulier. Dit formulier kunt u downloaden op www.s-hertogenbosch.nl, of telefonisch of via e-mail opvragen bij de afdeling Belastingen.
- Met een brief.

Meest voorkomende bezwaargronden WOZ-beschikking?

Een aantal van de meest voorkomende bezwaargronden zijn: te forse stijging van de WOZ-waarde ten opzichte van het vorige WOZ-tijdvak, onjuiste objectkenmerken en achterstallig onderhoud aan het object. Wij hebben een folder gemaakt waarin wij informatie geven over deze en andere bezwaargronden. Hierin lichten wij de waarderings- en juridische achtergrond toe en geven wij bij elke bezwaargrond aan wat de mogelijke kans van slagen is. Deze folder kunt u downloaden via www.s-hertogenbosch.nl of telefonisch of via e-mail aanvragen bij de afdeling Belastingen.

Hoe kunt u betalen?

In twee termijnen

U kunt betalen in twee gelijke termijnen. Op uw aanslagbiljet staat aangegeven voor welke datums u moet betalen. U kunt het bedrag overmaken via uw bank, betalen met iDeal via onze website of betalen aan de kas. Wilt u het aanslagbedrag in één keer betalen? Zorg dan dat de betaling voor de eerste vervalt termijn op onze rekening is bijgeschreven.

Voor een betaling aan de kas kunt u, 24 uur per dag, een afspraak maken in de digitale agenda van de afdeling Burgerzaken via www.s-hertogenbosch.nl. U kunt, vanwege corona, alleen op afspraak langskomen voor uw betaling.

Via automatische incasso

Als u toestemming hebt gegeven voor automatische incasso, staan er twaalf termijnen op uw aanslagbiljet vermeld. De gemeente incasseert de aanslag dan op deze datums in gelijke termijnen van uw bankrekening. De eerste afschrijving vindt plaats één maand na dagtekening van de aanslag. De volgende termijnen in de elf opeenvolgende maanden erna.

Hebt u nog geen automatische incasso, dan kunt u ons alsnog machtigen. Beschikt u over DigiD of eHerkenning, dan kunt u ons machtigen via www.s-hertogenbosch.nl. U kunt ons ook machtigen met het daarvoor bestemde machtigingsformulier. Deze kunt u telefonisch of via e-mail bij ons opvragen. Als u automatische incasso regelt nadat de aanslag is opgelegd, dan kan het zijn dat er één of meerdere termijnen zijn vervallen. Het bedrag wordt dan verdeeld over de resterende incassotermijnen.

Automatische incasso is niet mogelijk bij een aanslagbedrag van € 5.000,- of hoger en bij aanslagen precario- en toeristenbelasting. Aanslagen toeristen –en precariobelasting moeten namelijk binnen 1 maand worden betaald.

Corona & ondernemers?

Zorgen over de betaling van de aanslag? Kijk op www.s-hertogenbosch.nl/ondernemer/belastingen voor informatie over automatische incasso, een betalingsregeling of uitstel van betalen.

Kwijtschelding aanvragen?

Wanneer komt u in aanmerking voor kwijtschelding?

Als u een laag inkomen hebt en daarnaast weinig vermogen. Of u voor kwijtschelding in aanmerking komt, toetsen wij via vastgestelde normen. Krijgt u kwijtschelding dan hoeft u de aanslag (gedeeltelijk) niet te betalen.

Is kwijtschelding mogelijk voor alle belastingen?

Kwijtschelding is alleen mogelijk voor (on)roerende zaakbelastingen, rioolheffing en afvalstoffenheffing.

Hoe vraagt u kwijtschelding aan?

Kwijtschelding vraagt u aan met uw DigiD via www.s-hertogenbosch.nl/kwijtschelding.

Geen internet? Bel dan met (073) 615 54 75. Zorg dat u uw burgerservicenummer bij de hand hebt.

Gevolgen van overlijden belastingplichtige?

Als de belastingplichtige overlijdt, dan:

- verminderen wij de aanslag rioolheffing-gebruik, afvalstoffenheffing en hondenbelasting als er niemand achter blijft op het woonadres. De erfgenamen hoeven daar geen verzoek voor in te dienen. Binnen twee maanden na het overlijden ontvangt één van de erfgenamen hier bericht over (geen bericht? Neem dan telefonisch contact met ons op). Wij verlenen vermindering voor hele maanden. Als de aanslag al (gedeeltelijk) is betaald, dan betaalt de gemeente de teveel betaalde belasting terug aan de erfgenamen.
- verminderen wij de aanslag rioolheffing-gebruik, afvalstoffenheffing en hondenbelasting niet als er iemand (bijvoorbeeld de partner) achter blijft op het woonadres. De eerder ontvangen aanslag op naam van de overledene geldt voor het hele jaar. De achterblijver krijgt pas een aanslag op zijn of haar naam vanaf het nieuwe belastingjaar. Woont de achterblijver na het overlijden alleen? Dan verminderen we de afvalstoffenheffing wel naar een eenpersoonshuishouden. De achterblijver ontvangt hierover binnen twee maanden bericht.

Digitale dienstverlening

U kunt de volgende zaken ook digitaal regelen via www.s-hertogenbosch.nl:

- een bezwaarschrift indienen;
- een hond aan- en afmelden;
- een machtiging voor automatische incasso afgeven, intrekken en het rekeningnummer van de incasso wijzigen;
- de aanslag raadplegen;
- het taxatieverslag raadplegen;
- kwijtschelding aanvragen.
- De aanslag betalen met iDeal.

U logt in met DigiD of eHerkenning.

Wilt u uw aanslagbiljet voortaan digitaal ontvangen en niet meer per post? Dit kan via de berichtenbox in MijnOverheid. Uw meldt zich hiervoor aan via www.mijnoverheid.nl (alleen met DigiD) door de gemeente 's-Hertogenbosch aan te vinken bij de aangesloten organisaties.

Bereikbaarheid van de afdeling Belastingen

Postadres	Gemeente 's-Hertogenbosch; afdeling Belastingen Postbus 12345, 5200 GZ 's-Hertogenbosch
E-mail	belastingen@s-hertogenbosch.nl
Website	www.s-hertogenbosch.nl/belastingen
Telefoon	(073) 615 54 75. Wij zijn bereikbaar op werkdagen van 8.30 tot 17.00 uur.
Bezoekadres	Stadskantoor, Wolvenhoek 1, 's-Hertogenbosch. Alleen op afspraak. Dit regelt u via www.s-hertogenbosch.nl . De openingstijden zijn: maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag van 08.30 tot 17.00 uur donderdag van 08.30 tot 20.00 uur

Nog vragen?

Kijk op www.s-hertogenbosch.nl

Uw vragen kunt u natuurlijk ook telefonisch aan ons stellen.

U kunt geen rechten ontleen aan de informatie in deze toelichting