

Den Haag, 18 mei 2011

U heeft mij gevraagd om een reactie op de e-mail van 23 maart 2011 die u van de heer V. te A. heeft ontvangen. De e-mail gaat over de waardering van verhuurde woningen in box 3, meer specifiek over de wijziging van de fiscale wet- en regelgeving per 1 januari 2010 op dat gebied. Hieronder informeer ik u over de desbetreffende fiscale wet- en regelgeving (1) en beantwoord ik de twee concrete vragen die de heer V. heeft gesteld. Die vragen zijn of een «bizarre belastingverhoging» die hij constateert een beoogd effect is van de nieuwe regeling (2a) en of een «meer evenwichtige regeling» mogelijk is (2b). Ik sluit af met een aantal overige opmerkingen (3).

1. Fiscale wet- en regelgeving

Voor de jaren tot en met 2009 gold voor box 3 voor woningen die het hele jaar werden verhuurd de waarde in het economische verkeer. Factoren die van belang (kunnen) zijn bij de bepaling van de waarde in het economische verkeer zijn bijvoorbeeld de huurprijs en in het huurcontract opgenomen voorwaarden.

Per 1 januari 2010 is artikel 5.20 van de Wet IB 2001 gewijzigd en is artikel 17a van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001 (hierna: het besluit) in werking getreden. Deze wijziging en inwerkingtreding houden kort gezegd het volgende in. Voor alle woningen in box 3 geldt sindsdien als uitgangspunt de WOZ-waarde. Het is echter niet zo dat vanaf 1 januari 2010 alle woningen in box 3 op 100% van de WOZ-waarde worden gewaardeerd. De wetgever vond namelijk dat de WOZ-waarde van een woning in verhuurde staat moet worden gecorrigeerd. Dit om rekening te houden met het waardedrukkende effect dat verhuur heeft. Die correctie is de zogenoemde leegwaarderatio (artikel 17a van het besluit) en geldt voor woningen die onder de huurbescherming vallen.

Zoals in de parlementaire geschiedenis (kamerstuk 32 130) staat, bestond een aantal redenen voor de wijziging van artikel 5.20 van de Wet IB 2001. Zo wordt de WOZ-waarde tegenwoordig jaarlijks vastgesteld (voorheen eens in de twee of vier jaar). Daardoor is de WOZ-waarde tegenwoordig zodanig actueel dat deze kan worden gebruikt in plaats van de waarde in het economische verkeer. Verder is per 1 januari 2009 de basisregistratie waarde onroerende zaken gerealiseerd. De hierin opgenomen waardegegevens zijn authentieke gegevens waarop het bestuursorgaan, dat op grond van een wettelijk voorschrift deze waardegegevens mag gebruiken, mag vertrouwen. Het voordeel van het gebruik van deze waardegegevens is dat er duidelijkheid is voor de burger en de Belastingdienst over de te hanteren waardering en dat de Belastingdienst minder taxaties hoeft uit te voeren om de waarde vast te stellen. Dit zal ook leiden tot een sterke vermindering van discussies bij de aanslagregeling en van het aantal bezwaar- en beroepsprocedures. Bovendien kan door het gebruik van het waardegegeven de aangifte eenvoudiger worden voorgevuld.

Verder staat in de parlementaire geschiedenis onder andere het volgende.

- De wijze waarop op dit moment (2009) de waarde van verhuurde panden wordt bepaald, wordt door zowel de belastingplichtigen als door de Belastingdienst als moeizaam en conflictgevoelig ervaren. Doorgaans wordt de waarde op enigerlei wijze afgeleid uit de huurprijs, maar vaste regels zijn er niet voor. Onder de voorgestelde

regeling wordt de waarde van een verhuurd pand op eenvoudige en eenduidige wijze via een tabel afgeleid uit de WOZ-waarde en de jaarlijkse huursom. Dit betekent een belangrijke vermindering van administratieve lasten en vereenvoudiging van de uitvoering.

- Aan de hand van de WOZ-waarde en de jaarlijkse huursom kan zonder problemen de waarde van een verhuurde woning worden bepaald. De relatie tussen de marktwaarde van een verhuurde woning, de WOZ-waarde en de huurprijs is uiteraard niet statisch maar kan worden beïnvloed door ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarom zal periodiek moeten worden gezien of de wijze waarop de heffingsgrondslag wordt berekend nog marktconform is.

Voor box 3 regelt artikel 17a van het besluit het volgende. De waarde die voor een verhuurde woning in aanmerking genomen moet worden, is lager dan de WOZ-waarde van die woning¹. De in aanmerking te nemen waarde wordt gesteld op minimaal 60% en maximaal 85% van de WOZ-waarde. Die percentages (leegwaarderatio's) komen tot stand door de jaarlijkse huur als percentage van de WOZ-waarde te berekenen. Gebleken is namelijk dat bij verhuurde woningen de jaarhuur ten opzichte van de WOZ-waarde een goede indicatie is voor het waardedrukkende effect. Kort gezegd geldt: hoe lager de jaarlijkse huur, hoe lager de leegwaarderatio en hoe lager de voor box 3 in aanmerking te nemen waarde.

In algemene zin merk ik over box 3 nog het volgende op. Sinds 2001 geldt dat het wettelijk veronderstelde rendement 4% is. Voor box 3 is het niet van belang hoe hoog of hoe laag het daadwerkelijk behaalde rendement (bijvoorbeeld ontvangen huur of rente op spaargeld) is. Dat is een bewuste keuze van de wetgever. Die keuze heeft hij gemaakt omdat hij een eenvoudige en makkelijk uitvoerbare regeling wilde maken. Daarbij heeft hij zich gerealiseerd dat de regeling voor belastingplichtigen positief uitwerkt bij rendementen hoger dan 4%, maar negatief bij rendementen lager dan 4%.

2. Antwoorden op de vragen van de heer V.

2a. Met de wijziging van artikel 5.20 van de Wet IB 2001 en de inwerking-treding van artikel 17a van het besluit is beoogd om aan te sluiten bij de (tegenwoordig jaarlijks vastgestelde) WOZ-waarde van woningen respectievelijk om het waardedrukkende effect van verhuur in aanmerking te nemen. Met de nieuwe regeling is beoogd om te komen tot een heffing over de juiste grondslag (waarde), maar zij heeft geen hogere belasting-opbrengst beoogd. Verder was, zoals uit de parlementaire geschiedenis blijkt, vereenvoudiging van de uitvoering belangrijk en is de verwachting dat door de nieuwe regeling het aantal procedures tussen belastingplichtigen en de Belastingdienst zal afnemen. De heer V. is van mening dat er geen sprake is van vereenvoudiging. Die mening deel ik niet. De door artikel 17a van het besluit voorgeschreven waardebepaling, op basis van de WOZ-waarde en de jaarlijkse huur, laat minder ruimte voor discussie dan de bepaling van de waarde in het economische verkeer (tot en met belastingjaar 2009, zie onder 1). Daarmee heeft de introductie van dat artikel mijns inziens tot een vereenvoudiging geleid.

2b. De wijziging per 1 januari 2010 van artikel 5.20 van de Wet IB 2001 is in het voorgeschreven wetgevingsproces tot stand gekomen. De tabel van genoemd artikel 17a is met de nodige zorgvuldigheid tot stand gekomen, waarbij is geadviseerd door een stuurgroep waarvan zowel externe deskundigen (o.a. Vastgoed Belang, de makelaardij en VastgoedPro) als Belastingdienstmedewerkers van de afdeling waardeonderzoek en het Vastgoed Kennis Centrum lid zijn. Periodiek wordt gezien of de wijze waarop de heffingsgrondslag wordt berekend nog marktconform is (zie 1).

¹ Als een woning verhuurd is, houdt de gemeente met die verhuur geen rekening bij de vaststelling van de WOZ-waarde van die woning.

Eind 2010 heeft de stuurgroep de eerste periodieke analyse uitgevoerd. Die heeft geleid tot een wijziging per 1 januari 2011 van artikel 17a, vierde lid, van het besluit (splittingsproblematiek). De uitkomst van die analyse was niet dat de percentages in de genoemde tabel per 1 januari 2011 gewijzigd moesten worden. Ik zie dan ook geen aanleiding om een wetsvoorstel in te dienen om de huidige systematiek te wijzigen. Dat geldt temeer omdat voor box 3 het wettelijk veronderstelde rendement steeds 4% is (zie 1), ook als de verhuur van een woning (tijdelijk) een lager rendement oplevert¹. Bij een systeem met een forfaitair rendement (box 3) is het vanzelfsprekend zo dat als de grondslag (de waarde van de verhuurde woning) relatief hoog is en de werkelijke opbrengst relatief laag, de forfaitaire heffing in verhouding tot de werkelijke opbrengst hoger is dan wanneer sprake is van de situatie met een lagere grondslag en een hoger werkelijk rendement. Gelet hierop is de vraag van de heer V. begrijpelijk. Echter, zoals hiervoor staat, is er voor mij geen aanleiding om een wijziging van de huidige systematiek te initiëren.

3. Overig

In de bijlage bij de e-mail gaat het (naar ik begrijp) om een voor € 445 per maand verhuurde woning met een WOZ-waarde van € 394 000 (waarbij het voornoemde artikel 17a, vierde lid, geen rol speelt). De voor box 3 in aanmerking te nemen waarde is dan (inderdaad) € 252 160. De bijlage vermeldt daarbij een box 3-heffing van € 3 026. De berekening die daaraan ten grondslag ligt, is kennelijk gebaseerd op de wettelijke box 3-bepalingen ($€ 252\,160 \times 4\% \times 30\%$), maar er is geen rekening gehouden met het zogenoemde heffingsvrije vermogen (artikel 5.5 van de Wet IB 2001). De heer V. heeft geen box 3-schulden². In het algemeen geldt echter dat box 3-schulden de grondslag verlagen en daarmee ook de te betalen box 3-belasting.

In zijn aangiften tot en met 2009 hanteerde de heer V. voor de waardering van zijn verhuurde woning kennelijk de berekening 12 maanden x factor 12 x € 445. Het is mij niet bekend of de inspecteur die waardering volgde of corrigeerde. De waardering is overigens feitelijk. Daarom kan ik daarover geen oordeel geven. Wat ik in algemene zin wel kan opmerken is het volgende. Wijzigingen in fiscale wet- en regelgeving kunnen leiden ertoe leiden dat een belastingplichtige meer of minder belasting moet gaan betalen. Als een wijziging ertoe leidt dat meer belasting verschuldigd wordt, is het echter geen gegeven dat de wijziging onredelijk of onrechtmatig is. Verder is beoogd, zoals hiervoor ook is aangegeven, dat steeds over de juiste grondslag geheven wordt en dat een vereenvoudiging bereikt wordt.

De heer V. schrijft dat in voorkomende gevallen meer dan 50% van de ontvangen huur afgedragen moet worden. Het percentage dat hij heeft berekend heeft niet alleen te maken met het gewijzigde artikel 5.20 van de Wet IB 2001 en de tabel van artikel 17a van het besluit. Los daarvan spelen de volgende factoren een rol:

- de niet-fiscale regelgeving over huurprijzen en gemaximeerde huurverhogingen³;
- de omstandigheid dat in de situatie van de heer V. geen sprake is van box 3-schulden; en
- het feit dat de box 3-wetgeving (al sinds 1 januari 2001) uitgaat van een wettelijk verondersteld rendement van 4%, terwijl de huurprijs, uitgedrukt een percentage van de WOZ-waarde, die de heer V. daadwerkelijk ontvangt lager is dan 4%.

Ten slotte moet bij rendement een onderscheid worden gemaakt tussen direct rendement en indirect rendement (samen het totaalrendement). Het directe rendement bestaat uit de huurinkomsten. Het indirecte rendement

¹ Ik verwijs ook naar hetgeen onder 3 over «indirect rendement» staat.

² Naar aanleiding van de brief van 6 april 2011 die de heer V. mij gezonden heeft (ook over de waardering van verhuurde woningen in box 3), heeft mijn medewerker de heer Van Schaik op 18 april 2011 telefonisch contact met de heer V. opgenomen. In dat telefoongesprek heeft de heer V. medegedeeld dat hij geen (grondslagverlagende) box 3-schulden (artikel 5.3, eerste en derde lid, van de Wet IB 2001) heeft, althans niet ter financiering van de verhuurde woningen.

³ In het telefoongesprek van 18 april 2011 heeft de heer V. medegedeeld dat hij hierover een brief aan een ander ministerie (naar ik aanneem het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) heeft gezonden.

bestaat uit de eventuele waardeinstijging die bij de verkoop van de woning kan worden behaald, ook als de belastingplichtige geen voornemen tot verkoop heeft. Waar de heer V. schrijft dat in voorkomende gevallen meer dan 50% van de ontvangen huur afgedragen moet worden, is geen rekening gehouden met het indirecte rendement. Bij de totstandkoming van de tabel van artikel 17a van het besluit wel.

Ik vertrouw erop dat ik u voldoende heb geïnformeerd.

De staatssecretaris van Financiën,
F. H. H. Weekers