



> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

De heer O. te A.

**Landelijk Kantoor
Belastingregio's**

Brieven en Beleidsbesluiten

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Inlichtingen

mw. K. van der Leest - Pelowska

T 070-3427410
F 070-3427924
k.leest@minfin.nl

Datum 18 oktober 2011

Betreft waardering van verhuurde woning in box 3

Ons kenmerk

BLKB 2011-1543

Uw brief (kenmerk)

26 juli 2011

Bijlagen

1

Geachte heer O,

In uw brief schrijft u dat u vanaf 2010 aanzienlijk meer belasting moet gaan betalen over uw verhuurde woning. Dit komt door de invoering van een nieuw waarderingsvoorschrift voor verhuurde woningen. U vindt dit onrechtvaardig. Daarnaast schrijft u dat u vanaf 2011 vanwege een wijziging in het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001 (hierna: UBIB) nog meer belasting moet gaan betalen. U vraagt mij om een reactie waarin de ratio van het nieuwe waarderingsvoorschrift voor verhuurde woningen in box 3 wordt uitgelegd. Ook vraagt u zich af of de wetgever een belastingverhoging beoogd heeft. Hieronder informeer ik u over de ratio van het nieuwe waarderingsvoorschrift en beantwoord ik uw vraag over de bedoeling van de wetgever. Ik sluit af met een aantal overige opmerkingen.

Ratio

Tot 2010 werden verhuurde woningen in box 3 gewaardeerd op de waarde in het economische verkeer. Vanaf 2010 worden verhuurde woningen in box 3 gewaardeerd op de WOZ-waarde¹. Bij verhuurde woningen die onder de huurbescherming vallen wordt een correctie op de WOZ-waarde toegepast in verband met de verhuur² (de leegwaarderatio). Bij een verhuurde wooneenheid in een ongesplitst pand wordt voor 2010 een vaste leegwaarderatio van 60% gehanteerd.³

Er bestaat een aantal redenen voor de wijziging van het waarderingsvoorschrift van verhuurde woningen. Ik citeer enkele passages uit de Memorie van Toelichting (Tweede Kamer, vergaderjaar 2009-2010, 32 130, nr. 3):

¹ Artikel 5.20 van de Wet IB 2001, juncto artikel 17a, van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001

² Artikel 17a, eerste lid, van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001

³ Artikel 17a, vierde lid, van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001

".....Nu sinds enkele jaren de WOZ-waarde jaarlijks wordt vastgesteld, is deze waarde zodanig actueel dat de WOZ-waarde kan worden gebruikt in plaats van de waarde in het economisch verkeer. Bovendien is per 1 januari 2009 de basisregistratie waarde onroerende zaken (BR WOZ) 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."

"....De wijze waarop op dit moment 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...."

Per 2011 is artikel 17a, vierde lid, van het UBIB aangepast. Deze wijziging heeft te maken met een analyse die de Belastingdienst in overleg met externe waardedeskundigen heeft uitgevoerd. Uit deze analyse is gebleken dat de waarde van de verhuurde wooneenheden in een ongesplitst pand beter benaderd kan worden door de WOZ-waarde te verminderen met een bedrag van € 20 000. Vervolgens wordt op basis van deze gecorrigeerde waarde de leegwaarderatio berekend.

Bedoeling van de wetgever

Het nieuwe waarderingvoorschrift sluit aan bij de (tegenwoordig jaarlijks vastgestelde) WOZ-waarde van woningen. Voor de WOZ wordt het waardedrukkende effect van verhuur niet in aanmerking genomen. Voor de toepassing van box 3 wel. De bedoeling was om vanaf 2010 te komen tot een heffing over de juiste waarde. Er is geen hogere belastingopbrengst beoogd. In artikel 17a van het UBIB staat een tabel die de leegwaarderatio's (60%-85%) vermeldt. Deze tabel is met de nodige zorgvuldigheid tot stand gekomen, waarbij is geadviseerd door externe waardedeskundigen en door deskundigen van de Belastingdienst. Periodiek wordt bezien of de wijze waarop de heffingsgrondslag wordt berekend nog marktconform is. Eind 2010 is de eerste periodieke analyse uitgevoerd. Die heeft geleid tot een wijziging per 1 januari 2011 van artikel 17a, vierde lid, van het UBIB (zie hierboven). De uitkomst van die analyse was niet dat de percentages in de genoemde tabel per 1 januari 2011 gewijzigd moesten worden.

Wijzigingen in fiscale wet- en regelgeving kunnen 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 het de bedoeling geweest, zoals hiervoor ook staat, dat steeds over de juiste grondslag (waarde) geheven wordt en dat een vereenvoudiging bereikt wordt.

Overige opmerkingen

In uw brief schrijft u dat u een negatief exploitatieresultaat heeft (met betrekking tot de door u verhuurde wooneenheid), vanwege het nieuwe waarderingsvoorschrift. Het negatieve exploitatieresultaat heeft niet alleen te maken met de wijziging van het waarderingsvoorschrift. Los hiervan spelen de volgende factoren een rol:

- de niet-fiscale regelgeving over huurprijzen en gemaximeerde huurverhogingen;
- de omstandigheid of in uw situatie 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 in een percentage van de WOZ-waarde, die u daadwerkelijk ontvangt (mogelijk) lager is dan 4%.

Ter toelichting op dit laatste gedachtestreepje vermeld ik dat toen de wetgever de box 3-wetgeving maakte, hij bewust gekozen heeft voor een duidelijke en makkelijk uitvoerbare regeling, waarbij het voor box 3 niet uitmaakt wat het daadwerkelijk behaalde rendement is. De werkelijke opbrengsten spelen geen rol en hoeven dus ook niet te worden bijgehouden of berekend. De wetgever heeft onderkend dat er situaties zijn waarin het rendement lager is dan 4%. Toch heeft de wetgever er bewust voor gekozen om geen tegenbewijsregeling te maken voor situaties waarin het werkelijke rendement lager is dan 4%. Die 4% geldt dus altijd.

Ten aanzien van rendement moet een onderscheid worden gemaakt tussen direct rendement en indirect rendement (samen het totaalrendement). Het directe rendement bestaat uit de huurinkomsten. Het indirecte rendement bestaat uit de eventuele waardeinstijging die bij de verkoop van de woning kan worden behaald, ook als u geen voornemen tot verkoop heeft. Het indirecte rendement is ook meegenomen bij de totstandkoming van de tabel in artikel 17a van het UBIB. De waardeinstijging moet eigenlijk worden verdeeld over de jaren dat de woning is verhuurd.

Ten slotte voeg ik (als bijlage) bij een kopie van het oordeel van de commissie voor de Verzoekschriften en de Burgerinitiatieven. In de laatste volzin zegt de commissie dat er geen aanleiding is om de systematiek nader tegen het licht te houden.

De vaste commissie voor Financiën van de Tweede Kamer der Staten-Generaal ontvangt een geanonimiseerde kopie van deze brief.

Ik vertrouw erop dat ik u voldoende heb geïnformeerd en dat ik uw vraag heb beantwoord. Als u nog vragen hebt over deze brief kunt u contact opnemen met mevrouw Van der Leest-Pelowska. Haar gegevens vindt u bovenaan deze brief.

Hoogachtend,

DE STAATSSECRETARIS VAN FINANCIËN,
namens deze,

H.R. Blokpoel
Algemeen Directeur Belastingregio's