

----- Original Message -----

From: Uijens, AJM (Alphons) (DB/AV)

To:

Sent: Tuesday, March 16, 2010 5:21 PM

Subject: RE: art 10a U.B. Sw.; leegwaarderatio

Geachte heer Nobel,

Naar aanleiding van de vragen die u hebt gesteld in uw onderstaande email van 15 februari 2010, bij ons geregistreerd onder nummer DB 2010/74, kan ik u het volgende berichten.

De leegwaarderatio is tot stand gekomen in een breed overleg waarin naast de Belastingdienst ook externe fiscalisten en een organisatie van beleggers in vastgoed en makelaars hebben geparticipeerd.

Op basis van de discounted cash flow (DCF) methode is een rekenmodel gemaakt dat vaststelt welk bedrag een belegger kan uitgeven voor de aankoop van verhuurde woningen bij een bepaald gewenst rendement. Dit rekenmodel werd gebaseerd op de theorie van de taxatieleer en gesprekken met beleggers, waarna het verder uitgewerkt is door waardespecialisten van de Belastingdienst en afgestemd met de waardedeskundigen van het brede overleg.

Daarnaast is marktevidence verzameld van verkopen van (pakketten) verhuurde woningen. Hierbij is gekeken naar portefeuilles waaruit eerst de leegstaande woningen werden verkocht (WEV in vrije staat), vervolgens woningen aan de zittende huurders werden aangeboden (WEV in verhuurde staat, huurder is koper), en ten slotte de resterende (dus verhuurde) woningen werden verkocht aan zogenaamde "uitponders" (WEV in verhuurde staat). Eén van de punten die extra aandacht hadden was het vaststellen van de waarde van oudere woningen die voor een lage huur verhuurd worden. Daarom zijn later ook nog kleinere portefeuilles bekeken van oudere woningen die verkocht werden aan beleggers.

Uit de bekeken transacties bleek uiteindelijk voor de koopprijs zeer bepalend te zijn welke huurinkomsten gerealiseerd werden. Die relatie tussen de hoogte van de huur en de waarde in verhuurde staat (als afgeleide van de waarde in vrije staat) bleek dus uit marktwaarnemingen. De gevonden huren en koopprijzen zijn vervolgens in het model ingevoerd. Het invullen van het DCF-model bleek tot resultaten te leiden die een zeer goede voorspellende waarde hadden. Met andere woorden: de uitkomsten uit het model kwamen overeen met de

marktwaarnemingen.

Vervolgens is bezien hoe de gevonden resultaten bruikbaar gemaakt konden worden om in regelgeving te vatten. Er is toen besloten om een tabel te maken van huren als percentage van de WEV in vrije staat met de bijbehorende leegwaarderatio erbij. Gekozen is voor stappen van een halve procent. De tabel op basis van de WEV is toen omgezet in een tabel op basis van de WOZ. Daar zijn aanpassingen aan toegevoegd voor erfpacht en ongesplitste woningen met meerdere huurders.

De tabel liep aanvankelijk conform de marktwaarnemingen van 1% tot en met 6%. Bij 1% was de leegwaarderatio 62% en bij 6% was de leegwaarderatio inderdaad 100%. Voor een leegwaarderatio lager dan 60% was geen marktevidence. Daarom is 60% van de vrije waarde de 'bodem' geworden. Verkopen boven de 85% van de vrije waarde zijn weliswaar waargenomen, maar er worden inderdaad relatief weinig woningen verhuurd voor 6% van de vrije waarde. Om redenen van eenvoud is toen in de tabel een plafond gemaakt bij 85%.

Een concept tabel is getoetst aan een grote hoeveelheid woningen van grote beleggers. Ook hier bleek de tabel overeen te stemmen met de marktgegevens. Er is dus zeker geen sprake van 'natte vingerwerk' maar van een rekenmodel dat ondersteund wordt door marktgegevens. In de toekomst zal de tabel periodiek worden getoetst aan actuele marktgegevens om zonodig het besluit aan te passen aan de markt.

Ik hoop dat ik u hiermee voldoende geïnformeerd heb, Hoogachtend,

mr. A.J.M. Uijens

Senior beleidsmedewerker

Ministerie van Financiën

DGFZ, afdeling Arbeid en Vermogen

Korte Voorhout 7, 2511 CW Den Haag

Postbus 20201, 2500 EE Den Haag

T 070-342 8506

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: Nico Nobel [mailto:]

Verzonden: maandag 15 februari 2010 12:23

Aan: Es, GJ (Anneke) van (DB/AV)

Onderwerp: art 10a U.B. Sw.; leegwaarderatio

Mw. G.J. van Es.

Ministerie van Financiën.

Den Haag.

Geachte Mw. van Es,

In aansluiting aan ons telefoongesprek van gistermiddag verzoek ik u mij te willen informeren over het volgende:

In de tabel van artikel 10a Uitvoeringsbesluit Successiewet, die is overgenomen in artikel 17a van het Uitvoeringsbesluit Inkomstenbelasting, is sprake van een leegwaarderatio voor de waardering van woningen die onder het regime van huurbeheersing / huurbescherming (= het huurbeleid) vallen. De basis voor de waardering is de WOZ waarde (= vrij van huur) en daarop wordt dan de leegwaarderatio toegepast. Die varieert van 60% voor een kale huur van 1% of minder, tot 85% voor een kale huur van meer dan 4%. Ik zou willen weten hoe die leegwaarderatio is tot stand gekomen. Dat wil zeggen: ik wil graag weten welke uitgangspunten er aan ten grondslag liggen en vervolgens hoe vanuit die uitgangspunten dan vervolgens de cijfermatige uitwerking is geweest, die uiteindelijk heeft geresulteerd in deze tabel met deze getallen.

Bij bestudering van de wetstekst, de tabel en de toelichting kwamen de volgende gedachten en vragen bij mij op:

1. Ik vermoed dat één van de uitgangspunten is geweest het feit dat door het huurbeleid (met name de huurbeheersing) het rendement van deze woningen lager is dan een normaal rendement op onroerend goed. Met andere woorden: Er is bij deze woningen sprake van onderrendement. Bij een normaal rendement zou de waarde gelijk zijn aan de WOZ waarde maar het onderrendement leidt tot een aftrekpercentage van de WOZ waarde. Mijn vraag is: Is

dat vermoeden juist?

Als dit juist is, dan stuit ik echter op een inconsistentie: Waarom houdt de tabel dan op bij 85% leegwaarderatio bij een bruto rendement (dat is de zogenaamde kale huur) van 4% van de WOZ waarde en gaat die tabel niet door tot 100% bij een normaal bruto rendement van 6%?

Als ik de getallenreeksen van de tabel doortrek tot 6% (zie de door mij ingevoegde rode cijfers), kom ik namelijk tot de volgende tabel.

Van	Tot en met	Ratio
0,0%	1,0%	60%
1,0%	1,5%	64%
1,5%	2,0%	68%
2,0%	2,5%	72%
2,5%	3,0%	75%
3,0%	3,5%	79%
3,5%	4,0%	82%
4,0%	4,5%	85%
4,5%	5,0%	89%
5,0%	5,5%	93%
5,5%	6,0%	97%
6,0%		100%

Uiteraard beseft ik dat een bruto rendement boven 4% van de WOZ waarde vrijwel nooit voorkomt bij verhuurde woningen die onder het huurbeleid vallen. Mijn aansluitende vraag is dan ook: Is dit ophouden van de tabel gebaseerd op uitvoerings-technische overwegingen, namelijk om geen verdere verfijningen van de regeling aan te brengen voor gevallen die zich vrijwel nooit voordoen? Of is er een andere reden? Zo ja, welke?

2. Ik vermoed dat een ander uitgangspunt is geweest het feit dat ook woningen met een extreem laag bruto rendement (1% of minder) en verhuurde appartementen die praktisch niet verkoopbaar zijn (ook niet als ze vrij van verhuur komen) omdat het pand niet gesplitst is in appartementen (zie lid 4), toch sowieso altijd een "bodempwaarde" hebben. Als dit vermoeden juist is, op welke wetenschappelijke of praktische gegevens is de waardering van die bodempwaarde op 60% van de WOZ waarde dan gebaseerd? Of moet ik aannemen dat die waardering op 60% van de WOZ waarde berust op een soort vuistregel? Zo ja, waar komt die vuistregel dan vandaan?

N.B. Ik zou er best begrip voor hebben wanneer hier sprake zou zijn van "natte vinger werk". Maar ik zou dat dan toch wel graag willen weten.

Uw antwoord op de bovenstaande vragen zie ik gaarne t.z.t. tegemoet.

Met vriendelijke groeten,

Dr. N. Nobel.