

## 2011Z16314

Vragen van de leden **Omtzigt** en **Van Bochove** (beiden CDA) aan de staatssecretaris van Financiën over *een onjuiste waardebeoordeling van verhuurde panden in box 3 en de Successiewet, waardoor mensen extreem hoge belasting dienen te betalen* (ingezonden 23 augustus 2011).

### Vraag 1

Bent u bekend met de signalen uit de praktijk, dat voor veel particuliere verhuurders van woningen de besluitwijziging per 1-1-2010 leidt tot een extreme belastingverhoging, zoals te lezen is in het artikel «Hogere waardering van box 3 vastgoed in 2010?»<sup>1</sup>

### Vraag 2

Deelt u de mening dat de Belastingdienst niet kan navorderen op aanslagen inkomstenbelasting van vóór 2010 in verband met de nu veel hogere waardering, wanneer belastingplichtigen vóór 2010 zijn uitgegaan van de in het artikel genoemde en door de Belastingdienst gehanteerde vuistregel van 10 tot 15 keer de jaarlijkse huur?<sup>2</sup>

### Vraag 3

Is het u bekend dat door de combinatie van de lage maximumhuur als gevolg van het puntensysteem huurwoning en de hogere box-3-heffing door de WOZ-waarde grondslag verhuurders in regio's met een gemiddeld hoge WOZ-waarde een negatief rendement behalen? Wat gaat u hieraan doen?

### Vraag 4

Deelt u de mening dat het onacceptabel is dat door de wijziging de box-3-heffing in individuele gevallen hoger is dan de huur», die de verhuurder kan vragen op grond van het puntensysteem huurwoning?

### Vraag 5

Hoe gaat u bewerkstelligen dat verhuurders in regio's met een gemiddeld hoge WOZ-waarde een «decent profit» gaan behalen, een uitvloeisel van het eigendomsrecht van art. 1, 1<sup>e</sup> protocol, Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM), zoals dat beschermd wordt door het Europese Hof voor

<sup>1</sup> [http://www.accountantsonline.nl/sitefiles/BelastingBelangen\\_-\\_Hogere\\_waardering\\_van\\_box\\_3\\_vastgoed\\_in\\_2010.pdf](http://www.accountantsonline.nl/sitefiles/BelastingBelangen_-_Hogere_waardering_van_box_3_vastgoed_in_2010.pdf)

<sup>2</sup> <http://www.vastgoedbelang.nl/files/sg%20111%20de%20waardering%20van%20vastgoed%20in%20box%203.pdf> x-apple-data-detectors://1/

de rechten van de mens? (zie bijvoorbeeld de zaak Hutten-Czapska v. Poland (no. 35014/97))

Vraag 6

Bent u bereid een tegenbewijsregeling op te nemen voor belastingplichtigen voor wie de box-3-heffing op basis van de WOZ-waarde van verhuurde woningen onredelijk uitpakt? Zo nee, waarom niet?

Vraag 7

Kunt u, ten einde de burger te ontlasten en gezien het feit dat de gemeenten andere criteria hanteren dan de Belastingdienst, een overleg mogelijk maken tussen de belastinginspecteur en de gemeente omtrent de hoogte van de WOZ-waarde? Zo nee, waarom niet?

Vraag 8

Deelt u de mening dat erfgenamen belast dienen te worden over de werkelijke waarde van de goederen die zij erven en geen belasting dienen te betalen over een fictieve waarde die zij niet kunnen krijgen?

Vraag 9

Bent u bereid ook een tegenbewijsregeling op te nemen in de Successiewet voor gevallen waarin de WOZ-waarde van verhuurde woningen, gesplitst of niet gesplitst, zeer sterk afwijkt van de werkelijke waarde? Zo nee, waarom niet?

Vraag 10

Acht u het rechtvaardig dat, in de huidige markt met waardedalingen tussen de peildatum van WOZ-beschikking, zijnde 1 januari in een jaar voorafgaand aan het jaar van het overlijden, en de datum van overlijden, de erfgenamen voor de erfbelasting toch gebonden zijn aan de hogere WOZ-waarde? Zo ja, waarom? Zo nee, wat gaat u daaraan doen?

Vraag 11

Deelt u de mening dat het, gelet op het feit dat het thans in de praktijk geregeld voorkomt dat een huis vrij recent na het overlijden aan derden wordt verkocht voor een waarde die vele malen lager is dan de WOZ-waarde, voor de praktijk beter is om ook voor andere belastingplichtigen, die kunnen aantonen dat de WOZ-waarde te hoog is, in de Successiewet een tegenbewijsregeling op te nemen? Zo nee, waarom niet?

Vraag 12

Deelt u de mening van mevrouw Noordermeer Van Loo en de heer Van den Berg<sup>3</sup> dat het verzoek van de erfgenamen (of de executeur namens hen) aan de gemeente voor een nieuwe WOZ-beschikking op grond van artikel 26 Wet WOZ niet aan een termijn is gebonden? Met andere woorden: moeten erfgenamen als de erflater eind december 2010 overleden is, vóór 1 januari 2011 om een nieuwe WOZ-beschikking verzoeken of kunnen zij dit nog doen op het moment dat de aangifte erfbelasting moet worden gedaan? Indien het verzoek altijd in het kalenderjaar van het overlijden gedaan moet worden, bent u dan bereid om erfgenamen een termijn van acht maanden, gelijk aan de aangiftetermijn in de Successiewet, te geven om te verzoeken om een nieuwe WOZ-beschikking?

Vraag 13

Deelt u de mening van de heer Brinkman<sup>4</sup> dat, als de waarde in het economische verkeer hoger is dan de WOZ-waarde, de vorderingen van de kinderen bij de wettelijke verdeling ook voor de hogere waarde moet worden gesteld voor de erfbelasting nu de kinderen geen woning verkrijgen maar enkel een geldvordering? Wat gebeurt er als de waarde in het economische verkeer lager is dan de WOZ-waarde? Worden de kinderen dan toch voor de hogere WOZ-waarde in de heffing betrokken, terwijl zij civielrechtelijk een lagere geldvordering verkrijgen?

<sup>3</sup> Fiscaal Tijdschrift Vermogen nr. 2011/8, 33.

<sup>4</sup> Fiscale Berichten voor het Notariaat nr. 2010/5, 29.

Vraag 14

Is de constatering juist dat bij een legaat van een woning tegen inbreng van de waarde de legataris in de erfbelasting wordt betrokken voor het verschil tussen de hogere WOZ-waarde en de lagere, door de legataris ingebrachte waarde in het economische verkeer, terwijl de legataris bij een legaat tegen inbreng niet wordt bevoordeeld?