

270

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

Antwoord van staatssecretaris Weekers (Financiën) (ontvangen 11 oktober 2011). Zie ook Aangangsels Handelingen, vergaderjaar 2011–2012, nr. 17.

Vraag 1

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

Antwoord 1

Vóór 2010 dienden (verhuurde) woningen ten behoeve van de Successiewet 1956 (SW 1956) en box 3 (Wet IB 2001) te worden gewaardeerd op de waarde in het economische verkeer. Daarbij bestond geen eenduidige richtlijn om aan te geven hoe die waarde moest worden vastgesteld. Discussies daarover waren zeer feitelijk van aard en afhankelijk van onder meer het type vastgoed, de locatie, het gebruik en de hoogte van de eventuele huur. Voor de SW 1956 en box 3 werden woningen veelal door belastingplichtigen gewaardeerd op de WOZ-waarde. Bij verhuurde woningen werd de waarde vaak vastgesteld op «een aantal keren de huur», waarbij dat aantal significant hoger kon zijn dan de in het genoemde artikel aangegeven marge van 10 tot 15.

Met ingang van 1 januari 2010 is voor de vaststelling van de heffingsgrondslag van woningen in de SW 1956 en box 3 in de inkomstenbelasting het gebruik van de WOZ-waarde verplicht. Dit geldt ook voor verhuurde woningen, met dien verstande dat voor verhuurde woningen waarop afdeling 5 van titel 4 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is (dus die onder de huurbescherming vallen), door middel van de leegwaarderatio (die voor 2011 tussen 60% en 85% ligt) rekening wordt gehouden met het feit dat in de WOZ-waardering wordt uitgegaan van de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak. Er wordt immers bij de vaststelling van de WOZ-waarde geen rekening gehouden met het waardedrukkende effect dat de verhuurde staat van die woning heeft. Afstemming over de systematiek en de hoogte van de leegwaarderatio heeft plaatsgevonden in een werkgroep waarin alle betrokken partijen vertegenwoordigd waren (zie ook het antwoord op vraag 6).

Het kan in individuele gevallen zo zijn dat de waardering van (verhuurde) woningen op WOZ-waarde (bij verhuurde woningen vermenigvuldigd met de leegwaarderatio) tot een hogere grondslag voor box 3 leidt dan vóór 2010. Het is in dat geval evenwel mogelijk dat de desbetreffende woningen tot 2010 te laag werden gewaardeerd.

Vraag 3 en 4

Is het u bekend dat door de combinatie van de lage maximumhuur als gevolg van

¹http://www.accountantsonline.nl/sitefiles/BelastingBelangen_-_Hogere_waardering_van_box_3_vastgoed_in_2010.pdf

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?

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?

Antwoord 3 en 4

De waardevaststelling van de verhuurde woningen (de grondslag voor dat forfaitaire rendement) door middel van de WOZ-waarde en de leegwaarderatio leidt tot een goede benadering van de waarde in het economische verkeer van die woningen. Om die waardevaststelling te waarborgen, wordt de tabel ter vaststelling van de leegwaarderatio periodiek gezien op actualiteit, waarbij recente transacties van verhuurde woningen worden gerelateerd aan de WOZ-waarde van die woningen. Ook dit najaar zal de tabel opnieuw worden gezien op actualiteit.

Ik hecht eraan op te merken dat het forfaitaire rendement van 4% in box 3 een gemiddeld rendement is dat belastingplichtigen over *langere periode* geacht worden te behalen over hun *gehele* grondslag voor box 3. Waar het gaat om het rendement uit (verhuurde) woningen in box 3, is van belang dat niet alleen wordt gekeken naar het directe rendement (de huurpenningen), maar ook naar het indirecte rendement (de waardeontwikkeling van de woningen, ongeacht of de eigenaar wel of niet het voornemen heeft om de woning te verkopen). Daarnaast dient het heffingvrije vermogen, dat zorgt voor een lager gemiddeld forfaitair rendement dan 4%, in de beschouwing te worden betrokken.

De maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingstelsel biedt in het algemeen voldoende ruimte om een huurprijs te kunnen vragen die verhuurders een zakelijk rendement levert. Daarnaast heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een aantal maatregelen getroffen om de maximale huurprijs te verhogen. Zo is per 1 juli 2011³ een wijziging van het woningwaarderingstelsel in werking getreden waarbij de energieprestatie van de woning wordt gewaardeerd. Die wijziging heeft tot gevolg dat woningen met een goede energieprestatie een hogere maximale huurprijs hebben. Bovendien biedt de in het Regeerakkoord aangekondigde maatregel van maximaal 25 extra punten in het woningwaarderingstelsel voor woningen in schaarstegebieden voor woningen in die gebieden een hogere maximale huurprijs. Deze aanpassing van het woningwaarderingstelsel is op 9 september 2011 gepubliceerd in het Staatsblad⁴ en is op 1 oktober jl. in werking getreden. Sommige huurwoningen zullen door deze maatregelen voldoende punten krijgen om na een huurderswisseling tegen een geliberaliseerde huurprijs verhuurd te kunnen worden, waardoor de huurprijs in het geheel niet wordt gelimiteerd door het woningwaarderingstelsel.

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, 1e protocol, Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM), zoals dat beschermd wordt door het Europese Hof voor de rechten van de mens? (zie bijvoorbeeld de zaak Hutten-Czapska v. Poland (no. 35014/97))

³Stb. 2011, 315.

⁴Stb. 2011, 407.

Antwoord 5

Vooreerst is het zo dat de zaak waarnaar wordt verwezen niet redelijkerwijs vergelijkbaar is met de situatie in Nederland. In de zaak Hutten-Czapska v. Poland (no. 35014/97) was de (door de overheid gemaximeerde) huuropbrengst van belanghebbende nog niet voldoende om de onderhoudskosten uit te voldoen. Bovendien leidde de Poolse regelgeving ertoe dat onevenredig veel (onderhouds)kosten voor rekening van de verhuurder kwamen, dat het bijkans onmogelijk was om de huurovereenkomst op te zeggen en dat verhoging van de huurprijs amper mogelijk was.

In Nederland is geen sprake van een dergelijke situatie. Bovendien heeft het kabinet, juist met het oog op regio's met een gemiddeld hoge WOZ-waarde, de in het antwoord op de vragen 3 en 4 genoemde maatregelen getroffen om de maximale huurprijs te verhogen.

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?

Antwoord 6

Nee. Een tegenbewijsregeling is bij invoering van het verplicht gebruik van de WOZ-waarde en ook al enkele keren daarna, beargumenteerd afgewezen. Tegen de WOZ-beschikking zelf is bezwaar en beroep mogelijk. Indien een belastingplichtige van mening is dat zijn WOZ-waarde te hoog is vastgesteld, heeft hij reeds mogelijkheden die beslissing aan te vechten. Daarnaast zijn destijds zowel de beslissing om de WOZ-waarde als waarderingsmaatstaf voor woningen voor te schrijven als de leegwaarderatio om met de factor verhuur rekening te houden, afgestemd met een breed samengestelde werkgroep, waarin waarderingsdeskundigen uit de makelaardij, de vastgoedbranche, de adviespraktijk en de Belastingdienst waren vertegenwoordigd. Het draagvlak voor deze aanpassingen is derhalve groot. Periodiek wordt gezien hoe de ontwikkeling is van de waarde van verhuurde woningen in het economische verkeer in relatie tot hun WOZ-waarde en of de tabel ter bepaling van de leegwaarderatio aanpassing behoeft. Bovendien zou een tegenbewijsregeling de vereenvoudiging als gevolg van de toepassing van de WOZ-waarde grotendeels teniet doen.