

342

Vragen van de leden Omtzigt en Ormel (beiden CDA) aan de staatssecretaris van Financiën over het artikel «De levensgenieter krijgt «levenslang» oftewel eens genoten altijd genoten» (ingezonden 22 juli 2011).

Antwoord van staatssecretaris Weekers (Financiën) (ontvangen 19 oktober 2011)
Zie ook Aangangsels Handelingen, vergaderjaar 2010–2011, nr. 3668.

Vraag 8

Waarom wordt bij besluit (ministerie van Financiën 6 januari 2011 nr DGB2010/6643M) vastgelegd dat er niet alleen een zakelijke huur moet zijn overeengekomen maar dat die huur ook jaarlijks moet zijn aangepast? Realiseert u zich dat er dan geen enkele situatie onder valt, omdat aanpassing niet gebeurt in de praktijk?

Antwoord 8

De beantwoording van vraag 8 is opgenomen bij de beantwoording van vraag 13.

Vraag 9, 10, 11 en 12

Wat vindt u van de opmerking van prof. dr. J.P.M. Stubbe in Fiscale Berichten voor het Notariaat (FBN) 2010 nr. 20, dat de huur van woonruimte maatschappelijk en juridisch gezien niet jaarlijks aan de ontwikkeling van de waarde van de woning kan worden aangepast?

Heeft u zich gerealiseerd dat de huurprijs van 6% in veel gevallen hoger is dan het percentage uit de uitvoeringswet huurprijzenwet woonruimte? Welke boete of straf kan iemand krijgen die een huurprijs vraagt die boven dat wettelijke maximum ligt?

Realiseert u zich dat in het geliberaliseerde deel van de huurmarkt de gemiddelde huurprijs 4,7% van de WOZ-waarde van de woning bedraagt (Hervorming van het Nederlandse woonbeleid, Centraal Planbureau, 2010)?

Kunt u één grote verhuurder in Nederland aanwijzen die een huurprijs van 6% van de WOZ-waarde gemiddeld bij zijn huurders in rekening brengt?

Antwoord 9, 10, 11 en 12

Vooreerst merk ik op dat bij de toepassing van artikel 10 SW andere uitgangspunten ten aanzien van huur-verhuursituaties worden gehanteerd dan in puur zakelijke verhuursituaties tussen willekeurige derden. Een vergelijking met zakelijke verhuursituaties gaat daarom ook mank, omdat bij artikel 10 SW-situaties per definitie sprake is van een familierelatie. Voor artikel 10 SW geldt wettelijk sinds 1 januari 2010 als algemeen uitgangspunt dat sprake is van genot indien voor het genot van een vruchtgebruik niet jaarlijks een vergoeding van ten minste 6% van de waarde van de goederen in onbezwaarde staat wordt betaald. Dit forfaitaire percentage wordt consequent voorgeschreven voor alle situaties van waarderingen van vruchtgebruiken en blooteigendommen in de SW en geldt blijkens de wetsgeschiedenis bij de herziening van de SW ook voor huur-verhuursituaties, waarin de verhuurde woning voor de overdracht aan de kinderen in volle eigendom aan de ouders toebehoorde.⁶ Deze uitgangspunten in

⁶Kamerhandelingen I 2009–2010, 31 930, F. p. 3.

de SW botsen niet met de genoemde uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. In dit kader wil ik nog opmerken dat bij de behandeling van de herziening van de SW het voornemen is uitgesproken om het forfaitaire percentage dat wordt gehanteerd in de SW te verlagen van 6% naar 4%.⁷ Dit lagere percentage zou dan ook automatisch gegolden hebben voor de overeen te komen huurprijs. Tegen dit voornemen bleek echter veel weerstand te bestaan, omdat een gevolg daarvan was dat nalatenschappen met een wettelijke verdeling in hun totaliteit zwaarder zouden worden belast. Om die reden is toen alsnog afgezien van een verlaging van het percentage en is bewust vastgehouden aan het percentage van 6. Zoals vermeld geldt het forfaitaire percentage van 6% voor de gehele SW en dus ook voor huur-verhuursituaties.

Mede in het kader van het gestelde in de onderhavige vragen acht ik het zinvol om een nader onderzoek in te stellen naar het in de SW gehanteerde forfaitaire percentage van 6. Bij dit onderzoek, dat in 2012 zal plaatsvinden, zal ik uiteraard oog hebben voor de gevolgen van een eventuele aanpassing van het percentage voor bepaalde verervingssituaties, zoals die van de wettelijke verdeling. Ook zal een verband gelegd kunnen worden met de inkomstenbelasting.

Vraag 8 en 13

Waarom wordt bij besluit (ministerie van Financiën 6 januari 2011 nr DGB2010/6643M) vastgelegd dat er niet alleen een zakelijke huur moet zijn overeengekomen maar dat die huur ook jaarlijks moet zijn aangepast? Realiseert u zich dat er dan geen enkele situatie onder valt, omdat aanpassing niet gebeurt in de praktijk?

Deelt u de analyse uit het voornoemde CPB-rapport dat voor een nominaal rendement van 6% per jaar een bruto huurprijs van 3,7% vereist is (6% – 2% inflatie – 1% extra waardevermindering van de woning boven inflatie + 0,7% kosten onderhoud)? Bent u bereid het voorgenoemde besluit aan te passen en 3,7% te bestempelen als een marktconforme huur?

Antwoord 8 en 13

Tijdens de herziening van de SW is door de Kamer gevraagd naar overgangsrecht voor op 1 januari 2010 bestaande huursituaties. Mijn ambtsvoorganger heeft toen op dit punt overgangsrecht aangekondigd. De goedkeuring in het genoemde beleidsbesluit is één op één overgenomen uit de parlementaire stukken. Het uitgangspunt van de goedkeuring is de zakelijkheid van de huur. Hierbij is natuurlijk van belang dat de betreffende huur tot aan het overlijden zakelijk blijft. Anders heeft het uitgangspunt van zakelijkheid geen betekenis. Een huursom die in 1990 zakelijk is bepaald, is zonder aanpassingen niet meer zakelijk in 2011. De voor de hand liggende wijze van het zakelijk houden van de huursom is dat de huursom de trendmatige huurontwikkeling volgt. Hieraan is in ieder geval voldaan als de huur jaarlijks is aangepast aan de huurindexatie. Maar er zullen ook andere manieren zijn om een huur zakelijk te houden. Of hiervan sprake is, is afhankelijk van de feiten en omstandigheden van het geval. Indien betrokkenen in redelijkheid konden aannemen dat de overeengekomen huurprijs zakelijk was en deze tot het overlijden zakelijk is gebleven, zal de in het besluit van 6 januari 2011 opgenomen goedkeuring van toepassing zijn. De formulering van het beleidsbesluit is strikter dan noodzakelijk en zal met inachtneming van het vorenstaande worden versoepeld. Ter voorkoming van misverstanden merk ik nog op dat voor huursituaties die op of na 1 januari 2010 zijn ontstaan de wettelijke regeling geldt, waarbij een huursom van 6% van de waarde van de woning in

⁷Kamerhandelingen II, 2008–2009, 31 930, nr. 3, p. 20

onbezwaarde staat als voorwaarde geldt om toepassing van artikel 10 SW te voorkomen.

Vraag 14

Welke waarde moet bij de berekening eigenlijk worden genomen, de WOZ-waarde of de werkelijke waarde van het huis?

Antwoord 14

Er dient uitgegaan te worden van een huursom van 6% van de WOZ-waarde van de woning.