

Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directie Douane en
Verbruiksbelastingen**

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

Ons kenmerk
DV/2012/109 U

Uw brief (kenmerk)
15-03-2012 (2012Z05215)

Bijlagen
1

Datum 6 april 2012
Betreft Vragen van de leden Bashir en Jansen (beiden SP) over de fiscale
behandeling van waterwoningen

Geachte Voorzitter,

Hierbij doe ik u toekomen de antwoorden op de schriftelijke vragen van de leden
Bashir en Jansen (beiden SP) over de fiscale behandeling van waterwoningen.

Hoogachtend,

De staatssecretaris van Financiën,

mr. drs. F.H.H. Weekers

Antwoorden naar aanleiding van de schriftelijke vragen van de leden Bashir en Paulus Jansen (beiden SP) aan de staatssecretaris van Financiën over de fiscale behandeling van waterwoningen (ingezonden 15 maart 2012, nummer 2012Z05215)

Vraag 1

Kunt u toelichten wat de uitspraak van de Hoge Raad 1) betekent voor de fiscale behandeling van waterwoningen en hierbij ingaan op de volgende punten: overdrachtsbelasting, hypotheekrenteaftrek, eigenwoningforfait, onroerende zaakbelasting, vermogensrendementsheffing bij gebruik als hoofdwoonverblijf dan wel als tweede woning? 2)

De Hoge Raad heeft op 9 maart 2012¹ een arrest gewezen voor de overdrachtsbelasting over de vraag of een waterwoning een onroerende zaak is. De Hoge Raad stelt, onder verwijzing naar een arrest² van de Hoge Raad over een woonark, dat een zaak die blijkens zijn constructie bestemd is om te drijven en drijft, aangemerkt moet worden als een schip in de zin van artikel 8:1 van het Burgerlijk Wetboek en derhalve in het algemeen een roerende zaak is. Echter, een waterwoning die is verbonden met de oever op een dusdanige wijze dat sprake is van duurzame vereniging met die grond, is een onroerende zaak op grond van artikel 3:3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek.

Deze uitspraak heeft gevolgen voor de overdrachtsbelasting en de vermogensrendementsheffing.

Voor de heffing van overdrachtsbelasting wordt op grond van de huidige wetgeving aangesloten bij de verkrijging van een in Nederland gelegen onroerende zaak (of een daarop gevestigd beperkt recht). Ingevolge het arrest van 9 maart 2012 kan er geen overdrachtsbelasting worden geheven ter zake van de verkrijging van een drijvende woning die als een roerende zaak kwalificeert.

Hiernaast vallen door de uitspraak van de Hoge Raad de roerende waterwoningen - niet zijnde een eigen woning - die voor persoonlijk doeleinden worden gebruikt en niet hoofdzakelijk als belegging dienen, buiten de rendementsgrondslag van box 3.

Het arrest van de Hoge Raad heeft geen gevolgen voor de eigenwoningregeling in box 1, en dus ook niet voor de hypotheekrenteaftrek. Op basis van de huidige wetgeving kunnen de (roerende) waterwoningen die de belastingplichtige of personen van zijn huishouden anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking staan in de regel als eigen woning kwalificeren. Ook voor de woning die als hoofdverblijf van de belastingplichtige tot diens ondernemings- of resultaatsvermogen wordt gerekend, brengt het arrest geen verandering.

De uitspraak van de Hoge Raad heeft ook geen gevolgen voor de gemeentelijke belastingheffing, aangezien op grond van de Gemeentewet een met de onroerende-zaakbelastingen vergelijkbare belasting kan worden geheven over roerende woon- en bedrijfsruimten, namelijk de roenderuimtebelastingen. Het maakt voor de gemeentelijke belastingheffing dus materieel niet uit of een waterwoning als roerend of onroerend kwalificeert. De roerende waterwoning zal aldus in de gemeentelijke belastingheffing worden betrokken.

Vraag 2

Kan aan de hand van een rekenvoorbeeld voor een villa van € 500.000 en een watervilla van € 500.000 worden toegelicht wat het netto-effect is voor bovengenoemde belastingen c.q. aftrekmogelijkheden bij gebruik als hoofdwoonverblijf of als tweede woning?

Overdrachtsbelasting

Bij de overdracht van de villa wordt momenteel 2%³ overdrachtsbelasting geheven over de waarde van de onroerende zaak. Bij deze overdracht is derhalve € 10 000 aan overdrachtsbelasting

¹ Hoge Raad, 9 maart 2012, 11/01761.

² Hoge Raad, 15 januari 2010, 07/13305.

³ Dit verlaagde tarief geldt tot 1 juli 2012.

verschuldigd (2% van € 500 000). Dit geldt ook voor de overdracht van een watervilla die onroerend is.

Er is geen overdrachtsbelasting verschuldigd ter zake van de verkrijging van een (drijvende) watervilla die roerend is.

Vermogensrendementsheffing

De villa en de watervilla die onroerend zijn, vallen in de rendementsgrondslag van box 3 indien deze niet als hoofdverblijf in box 1 vallen (dus als tweede woning of verhuurde woning in gebruik zijn). Als er geen schuld tegenover het bezit staat, er geen overige box 3 bezittingen zijn en de persoonsgebonden aftrek buiten beschouwing wordt gelaten, dan bedraagt de box 3 heffing over deze onroerende (water)villa:

€ 500 000	- € 21 139	(heffingvrij vermogen)	= € 478 861 (box 3 grondslag)
€ 478 861	* 4%	(fictief rendement)	= € 19 154 (box 3 inkomen)
€ 19 154	* 30%	(tarief box 3)	= € 5 746 (box 3 heffing)

Als tegenover het bezit van de (water)villa een hypotheekschuld staat van eveneens € 500 000 dan bedraagt de box 3 heffing per saldo € 0.

Een roerende watervilla die geen eigen woning is in de zin van box 1 valt alleen in box 3 indien deze niet voor persoonlijke doeleinden wordt gebruikt of wel voor persoonlijke doeleinden wordt gebruikt doch hoofdzakelijk ter belegging wordt gehouden. Indien de roerende watervilla voldoet aan één van deze criteria dan wordt deze roerende zaak, op dezelfde wijze als hiervoor is beschreven, in box 3 in aanmerking genomen. Voldoet de roerende watervilla niet aan één van deze criteria dan valt deze watervilla buiten de rendementsgrondslag van box 3.

Indien de niet in box 1 vallende roerende watervilla is gefinancierd met een lening, dan wordt deze lening altijd in aanmerking genomen in box 3, dus ongeacht of de roerende watervilla zelf in box 3 in aanmerking wordt genomen.

Vraag 3

Hoeveel waterwoningen zijn op 1 januari 2012 in Nederland in gebruik? Wat is de totale waarde van deze woningen? Hoeveel van deze woningen worden gebruikt als tweede woning?

Vraag 4

Hoeveel belastinginkomsten hebben het Rijk en gemeenten in 2012 gederfd doordat waterwoningen anders behandeld worden dan gewone woningen?

De term waterwoning is geen eenduidig begrip. Hieronder vallen zowel roerende als onroerende zaken. Het arrest van 9 maart 2012 had betrekking op een drijvende waterwoning die door de Hoge Raad als roerende zaak is aangemerkt. Door het Kadaster en de Belastingdienst worden van deze woningen geen specifieke gegevens opgeslagen en daarom is het moeilijk hiervan het precieze aantal vast te stellen. Geschat wordt dat het thans zal gaan om enkele honderden waterwoningen.

De prijzen van de waterwoningen variëren van € 150 000 tot € 700 000. Van die waarde is echter een deel toe te rekenen aan de bijbehorende kavel of aanlegplaats (beide op voorhand onroerende zaken).

Hiernaast moet worden opgemerkt dat ter zake van de levering van een nieuwbouw waterwoning omzetbelasting in rekening wordt gebracht. Als een drijvende waterwoning onroerend zou zijn, dan zou alleen over de verkoop van een bestaande waterwoning overdrachtsbelasting zijn verschuldigd. Er zijn geen cijfers bekend over de periode waarbinnen een waterwoning gemiddeld wordt doorverkocht.

Om al deze redenen is het budgettaire beslag wat gemeoid is met de roerende waterwoningen die niet in de overdrachtsbelasting of box 3 vallen, erg ongewis. Geschat wordt dat dit op enkele miljoenen per jaar zal kunnen uitkomen.

Ik heb geen inzicht in het aantal waterwoningen dat als tweede woning of als recreatiewoning wordt gebruikt.

Vraag 5

Zijn er verschillen tussen de fiscale behandeling van woonboten en van waterwoningen? Welke?

De benaming van de woning is, zoals blijkt uit de jurisprudentie, niet van belang. Het gaat erom of de constructie zodanig is dat de woning als roerende of onroerende zaak kwalificeert. Een zaak die blijkens zijn constructie bestemd is om te drijven en drijft is in het algemeen een roerende zaak. Een zaak die verbonden is met de oever op een dusdanige wijze dat sprake is van duurzame vereniging met die grond, is een onroerende zaak.

Zowel voor de woonboten als de waterwoningen hangt het dus van de feiten en omstandigheden af of deze als roerende of onroerende zaken kwalificeren. Afhankelijk daarvan kan de fiscale behandeling, zoals in vraag 2 is uiteengezet, verschillen.

Vraag 6

Kunt u motiveren waarom de fiscale behandeling van de bewoners van waterwoningen zou moeten verschillen van die van gewone woningen?

Vraag 7

Indien dit verschil ongewenst is, welke actie gaat u ondernemen om deze ongewenste verschillen weg te nemen? Meer specifiek, kan een wijziging van het eerste lid van artikel 1 van Boek 8 van het Burgerlijk Wetboek deze maas in de wet dichten?

Het arrest creëert een verschil in fiscale behandeling in de overdrachtsbelasting en in de vermogensrendementsheffing van roerende waterwoningen enerzijds en van onroerende waterwoningen en gewone woningen anderzijds. Ik ben niet bereid dit verschil op voorhand te accepteren. Om die reden zal ik de komende tijd een aantal opties bezien en afwegen om dit verschil in fiscale behandeling weg te nemen. Het zal naar verwachting niet eenvoudig zijn om de gevolgen van dit arrest te mitigeren. Zo zal in zekere mate moeten worden afgestapt van het objectieve en aan het civiele recht ontleende onderscheid tussen roerende en onroerende zaken. Dit brengt mogelijk uitvoeringstechnische en juridisch nadelige gevolgen met zich mee. Ik kom hier uiterlijk bij de behandeling van het Belastingplan 2013 op terug.

Overigens moet nog worden opgemerkt dat het verschil in fiscale behandeling niet alleen speelt voor waterwoningen, maar ook voor (drijvende) bedrijfsgebouwen.

1) Hoge Raad 09-03-2012, 11/01761, V-N 2012/637.

2) Telegraaf, 13 maart 2012, Raad schrapt boete voor kopen drijfvilla.