

2020Z03669

Vragen van de leden Ronnes en Omtzigt (beiden CDA) aan de Minister voor Milieu en Wonen en de Staatssecretaris van Financiën over tienduizenden appartementeigenaren die een te hoge WOZ-beschikking ontvangen (ingezonden 21 februari 2020).

Vraag 1

Kent u de uitzending van Kassa «Tienduizenden appartementeigenaren ontvangen te hoge WOZ-beschikking» en het bericht «Te hoge belasting omdat gemeente VvE-reserve meerekent in WOZ-bepaling»¹?

Ja.

Vraag 2

Is u bekend hoeveel gemeenten het aandeel in de VvE-reserve meenemen in de waardebeoordeling van een woning?

Voor alle gemeenten geldt dat het (eventuele) aandeel in de reserve van de Vereniging van Eigenaren (hierna: VvE-reserve) niet meetelt bij de waardebeoordeling van het betreffende appartement in het kader van de Wet WOZ. De taxatie en de taxatiemodellen zijn gericht op het inschatten van de marktwaarde van een appartement, waarbij het (eventuele) aandeel in een VvE-reserve buiten beschouwing wordt gelaten.

Het beoordelen van (het eventuele aandeel in) een VvE-reserve is uitsluitend aan de orde bij het analyseren van de verkoopprijs van een vergelijkbaar appartement (hierna: vergelijkingsobject) en bij het gebruiken van deze verkoopprijs bij het inrichten en optimaliseren van de taxatiemodellen die voor de WOZ-taxaties worden gebruikt. Conform de richtlijnen van de Waarderingskamer houden alle gemeenten daarbij rekening met de (eventuele) aanwezigheid van een VvE-reserve.

Bij het analyseren van de verkoopprijs van een vergelijkingsobject moet de taxateur op basis van de verkoopprijs inclusief het aandeel in de VvE-reserve een inschatting maken van de prijs die koper en verkoper zouden zijn overeengekomen als niet ook het aandeel in de VvE-reserve zou zijn overgedragen. Dartoel moet worden onderzocht of en in welke mate het aandeel in de VvE-reserve van invloed is geweest op de verkoopprijs, waarbij moet worden bekeken of en in welke mate de koper bereid is geweest het aandeel in de VvE-reserve als 'extra' bedrag bovenop de prijs voor het appartement te betalen.

Ingeval sprake is van een vergelijkingsobject met een gebruikelijke of beperkte VvE-reserve, blijft bij veel gemeenten een gedetailleerde analyse van het aandeel in de VvE-reserve op het moment van de verkoop van het vergelijkingsobject achterwege. Een gebruikelijke of beperkte VvE-reserve heeft doorgaans namelijk geen betekenisvolle invloed op de verkoopprijs en dus de WOZ-taxatie. Deze werkwijze voorkomt dat administratieve lasten worden opgelegd aan kopers van appartementen en administrateurs van VvE's, terwijl die activiteiten geen bijdrage leveren aan de nauwkeurigheid van de WOZ-taxaties. Gemeenten houden derhalve alleen rekening met significante, en dus betekenisvolle, VvE-reserves bij het analyseren van de verkoopprijzen van vergelijkingsobjecten ten behoeve van de waardebeoordeling van een appartement.

Vraag 3

Deelt u de conclusie dat het handelen van die gemeenten in strijd is met de uitspraak van Rechtbank Den Haag en de eerdere jurisprudentie van de Hoge Raad uit 1993?

Nee. Zoals aangegeven in de beantwoording van de vragen van de leden Ladders en Koerhuis d.d. 21 mei 2019¹, worden de in antwoord 2 beschreven werkwijze van gemeenten en de door de Waarderingskamer bij haar toezicht gehanteerde kwaliteitseisen onderschreven. Met de werkwijze van gemeenten wordt geacht een adequate balans te zijn gevonden tussen het uitvoeren van de jurisprudentie en het voorkomen van administratieve lasten bij kopers van appartementen en administrateurs van VvE's.

Daarbij zij opgemerkt dat het arrest van de Hoge Raad uit 1993 (nr. 29300, LJN ZC5446, BNB 1993/325) voorschrijft dat 'de invloed van de aanwezigheid van een dergelijke reserve [red. op verkoopprijzen van vergelijkbare onroerende zaken] steeds wordt uitgeschakeld door met dat gedeelte van de verkoopprijzen dat aan die reserve kan worden toegerekend geen rekening te houden'.²

¹ Aanhangsel Handelingen II 2018/19, nr. 2718.

² Zie ook ECLI:NL:HR:2010:BL7268, r.o. 3.3.4.

Het uitschakelen van de invloed van het aandeel in de VvE-reserve op de verkoopprijs is niet hetzelfde als het zonder meer rekenkundig aftrekken van het aandeel in de VvE-reserve van de verkoopprijs. Zoals gezegd moet de taxateur bij de marktanalyse onderzoeken of en in welke mate een koper bij het bepalen van de aankoopprijs rekening heeft gehouden met de omvang van het aandeel in de VvE-reserve.

Vraag 4

Deelt u de mening dat het nooit juist kan zijn dat het aandeel in de VvE-reserve zowel deel uitmaakt van de WOZ-waarde, en dus belast wordt in box 1, als belast wordt in box 3, omdat in de Inkomstenbelasting inkomsten nooit in meerdere boxen kunnen vallen?

De WOZ-waarde heeft uitsluitend betrekking op de waarde van een appartement en omvat dus niet mede het aandeel in de VvE-reserve. Er is daarmee geen sprake van het in meerdere boxen belasten van het aandeel in de VvE-reserve. Voor de waardebeoordeling van een appartement baseert de gemeente zich op marktgegevens. In feite gaat het daarbij om de prijs die de koper bereid is te betalen voor het appartement, zonder dat sprake is van de overdracht van het aandeel in de VvE-reserve. In de praktijk is een dergelijke gescheiden verkoop echter onmogelijk. Daarom moet de taxateur uit de verkoopprijzen van vergelijkingsobjecten, waarin wel automatisch ook de overdracht van het aandeel in de VvE-reserve is opgenomen, afleiden wat de koper had willen betalen voor uitsluitend het appartement.

Vraag 5

Klopt het dat gemeenten van het kadaster de verkoopcijfers krijgen aangeleverd op basis waarvan ze de WOZ-beschikking vaststellen en dat daarbij niet is weergegeven wat het VvE-aandeel in de koopsom is?

Ja, dat klopt. Voor het verkrijgen van inzicht in het aandeel in de VvE-reserve dat bij de verkoop is overgedragen kan de gemeente daarom niet volstaan met gegevens die zij krijgt geleverd door het Kadaster. Er is altijd een nadere analyse door de gemeente noodzakelijk. In sommige gevallen kan worden volstaan met het (tegen betaling) opvragen van een kopie van de notariële akte. Die akte bevat dan (exacte of indicatieve) informatie over het aandeel in de VvE-reserve. In andere gevallen zal nadere informatie moeten worden opgevraagd bij de koper, die deze informatie wellicht weer zal moeten opvragen bij de administrateur van de VvE, omdat de notariële akte geen informatie bevat over (de stand van de VvE-reserve en) het aandeel in de VvE-reserve dat is overgedragen.

Vraag 6

Klopt het dat gemeenten daarom op basis van de genoemde jurisprudentie de gegevens van het VvE-aandeel in de koopsom expliciet moeten opvragen?

Ja, zie het antwoord op vraag 5. Zoals eerder aangegeven maken gemeenten ter beperking van administratieve lasten voor kopers en administrateurs van VvE's steeds een afweging met betrekking tot de noodzaak van het opvragen van gegevens met het oog op de invloed van het aandeel in de VvE-reserve op de verkoopprijs. Gezien het feit dat een gebruikelijke of beperkte VvE-reserve doorgaans geen betekenisvolle invloed heeft op de verkoopprijs van het vergelijkingsobject en dus de WOZ-taxatie, leidt die afweging ertoe dat een gedetailleerde analyse van het aandeel in de VvE-reserve achterwege blijft in geval sprake is van een gebruikelijke of beperkte VvE-reserve.

Vraag 7

Wilt u gemeenten wijzen op de uitspraak van Rechtbank Den Haag zodat de WOZ-beschikkingen correct worden vastgesteld en voorkomen wordt dat de VvE-reserve in meerdere boxen belast wordt en dat eigenaren individueel jaarlijks bezwaar moeten maken tegen de WOZ-beschikking?

Gemeenten en de Waarderingskamer zijn op de hoogte van de uitspraak van de Rechtbank Den Haag en gaan daar zorgvuldig mee om. Daarbij zij nogmaals opgemerkt dat enige ruimte wordt gelaten voor het maken van een afweging tussen de administratieve lasten voor kopers en administrateurs van VvE's aan de ene kant en de invloed die de aldus verkregen informatie kan hebben op de nauwkeurigheid van de WOZ-taxaties aan de andere kant. Zoals aangegeven in het antwoord op vraag 4 is geen sprake van het belasten in meerdere boxen.

Vraag 8

Wilt u bij de herziening van het box-3-stelsel ingaan op de vraag of het voor mensen met een VvE-reserve, de uitvoering van de WOZ door gemeenten en uitvoeringspraktijk van box 3 door de Belastingdienst gunstiger is als de VvE-reserve in box 3 blijft vallen of als deze reserve wettelijk aan de woning wordt toegerekend en dus in box 1 valt in geval van een eigen woning?

Fiscaal gezien is een lidmaatschapsrecht in een VvE een vermogensrecht dat op grond van artikel 5.3 Wet inkomstenbelasting 2001 tot de grondslag van box 3 wordt gerekend. De Hoge Raad heeft op 13 augustus 2010 bevestigd³ dat een dergelijk lidmaatschapsrecht geen deel uitmaakt van de eigen woning en daarom behoort tot de rendementsgrondslag van box 3. De Hoge Raad merkte daarbij op dat dit leidt tot gelijke behandeling ten opzichte van woningeigenaren die geen lid zijn van een VvE en zelf reserves aanleggen ten behoeve van toekomstig onderhoud. Dergelijke reserves worden voor de toepassing van de eigenwoningregeling immers ook niet gerekend tot (de waarde van) die eigen woning. Er is geen aanleiding om deze fiscale behandeling te wijzigen.

Verder zou het meenemen van het aandeel in de VvE-reserve in de WOZ-waarde van het appartementsrecht ten opzichte van het belasten van het aandeel in de VvE-reserve in box 3 nadelig zijn voor appartementseigenaren. Een hogere WOZ-waarde leidt immers onder meer tot een hoger eigenwoningforfait in box 1 en daarmee tot een per saldo lager voordeel van de aftrek van rente en kosten eigen woning dan wel tot een hogere belasting in box 1⁴. In box 3 betalen appartementseigenaren pas belasting over het aandeel in de VvE-reserve wanneer het totaal in box 3 in aanmerking te nemen vermogen uitkomt boven het heffingvrije vermogen. Het individuele aandeel in een VvE-reserve is veelal beperkt in omvang waardoor als gevolg van alleen dit aandeel meestal geen sprake zal zijn van heffing in box 3.

³ HR 13 augustus 2010, ECLI:NL:HR:2010:BL7268.

⁴ Dit laatste als gevolg van de uitfasering van de aftrek wegens geen of geringe eigenwoningschuld (Hillen-regeling).