

## **Inkomstenbelasting. Waardering woning bij overbrenging van ondernemingsvermogen naar privé-vermogen**

**Belastingdienst/Centrum voor proces- en productontwikkeling, Sector brieven & beleidsbesluiten**

**Besluit van 4 juli 2007 nr. CPP2007/521M, Stcrt. nr. 131**

**De staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.**

*Dit besluit betreft een actualisering van het besluit van 12 april 2006, nr. CPP 2005/3339M, over het aanbod voor de waardering van woning en ondergrond bij de verplichte overgang naar het privé-vermogen, alsmede de goedkeuring voor de waardering bij de vrijwillige overgang naar het privé-vermogen.*

*Mede naar aanleiding van het arrest van de Hoge Raad van 10 november 2006, nr. 42745, V-N 2006/60.2, is in dit besluit opgenomen tot welk tijdstip de belastingplichtige kan kiezen voor het daarin omschreven beleid. Voor het overige is met dit besluit geen inhoudelijke wijziging beoogd.*

### **1. Inleiding**

Op 14 juni 2000 heeft de Hoge Raad arrest gewezen (BNB 2000/270\*) over de problematiek van de zogenoemde "waarde-bewoond". Als een ondernemer zijn tot het ondernemingsvermogen behorende woning met ondergrond naar het privé-vermogen overbrengt, moet hij fiscaal afrekenen over het verschil tussen de waarde in het economische verkeer en de boekwaarde van die woning met ondergrond. Woont de ondernemer zelf in die woning en blijft hij daarin wonen, dan vormt deze duurzame zelfbewoning een waardedrukkende factor bij de bepaling van de waarde in het economische verkeer. De Hoge Raad oordeelde over deze waardedrukkende factor dat kan worden uitgegaan van de verkoopwaarde in verhuurde staat. Deze waarde moet vervolgens worden gecorrigeerd in verband met de omstandigheid dat de bewoner in het algemeen bereid zal zijn een hogere prijs te betalen dan de prijs die in verhuurde staat mag worden verwacht. Dit komt neer op de waarde verhuurd met een plus.

### **2. Waardebepaling woning bij verplichte overgang naar privé**

Na publicatie van het onder 1 genoemde arrest heerste in de praktijk - in andere gevallen dan bedoeld in artikel 3.58, tweede lid, van de Wet IB 2001 - nog onduidelijkheid over de wijze van invulling van de waarde bewoond.

In gevallen van verplichte overgang naar het privé-vermogen (zoals bij staking, anders dan tengevolge van overlijden van de ondernemer) heeft de Belastingdienst uit doelmatigheidsoogpunt één en ander verder ingevuld om te komen tot een praktische werkwijze ter harmonisatie van de uitvoeringspraktijk.

Onderstaande werkwijze geldt als beleid wanneer de belastingplichtige in de desbetreffende aangifte, dan wel uiterlijk in de bezwaarfase, daarvoor heeft

gekozen. Het beleid heeft in de praktijk dus het karakter van een compromis, waaraan partijen zich ten opzichte van elkaar conformeren. Komen partijen hier niet toe, dan staat het de inspecteur vrij elk geval op basis van de relevante feiten en omstandigheden te beoordelen.

Als uitgangspunten hebben te gelden:

- Dit beleid geldt slechts als sprake is van een verplichte overgang van het ondernemings- naar het privé-vermogen, bijvoorbeeld als gevolg van staking.
- De woning is bestemd voor duurzame zelfbewoning.
- Referentie is de leeftijd van de belanghebbende op het tijdstip van de verplichte overgang naar het privé-vermogen.
- Als de belanghebbende gehuwd of ongehuwd samenwoont met een partner, wordt uitgegaan van de leeftijd van de jongste van de partners. Hieronder valt in elk geval niet een ouder-kind of oom-neef relatie.

Waarde bewoond bij een leeftijd tot en met 60 jaar: 65% van de waarde in het economische verkeer in vrije staat.

Waarde bewoond bij een leeftijd van 61 tot en met 69 jaar: 65% van de waarde in het economische verkeer in vrije staat, plus 1% voor elk jaar dat belanghebbende ouder is dan 60 jaar.

Waarde bewoond bij een leeftijd vanaf 70 jaar: 75% van de waarde in het economische verkeer in vrije staat.

### ***Waardebepaling overige bij een woning staande (voormalige bedrijfs-) gebouwen***

Reden voor het in aanmerking nemen van een waardedrukkende factor wegens zelfbewoning van een woning is dat de woning niet kan worden verkocht in vrije staat en onbewoonde staat. Een koper zal bij de aankoop van een dergelijke woning rekening houden met het feit dat hij de woning niet direct en in volle omvang in gebruik kan nemen. Deze situatie doet zich niet voor ten aanzien van (voormalige bedrijfs-)gebouwen bij een bewoonde woning als die gebouwen wel direct en in volle omvang in gebruik genomen kunnen worden.

Uit de jurisprudentie valt af te leiden dat bij de beoordeling of een waardedrukkende factor wegens zelfbewoning van toepassing is op (voormalige bedrijfs-)gebouwen twee aspecten van belang zijn, namelijk of die gebouwen als aanhorigheden van de woning zijn aan te merken en of deze afzonderlijk van de woning verkoop- of verhuurbaar zijn. Dit vergt een feitelijke beoordeling. In de gevallen waarin die beoordeling leidt tot de conclusie dat de waardedruk wegens zelfbewoning van de woning zich mede uitstrekt tot bedoelde gebouwen, ontmoet het geen bezwaar de waarde van die gebouwen te stellen op hetzelfde percentage van de waarde in vrije staat als hiervoor bij wijze van compromis is aangegeven voor de woning.

### **3. Waardebepaling bedrijfswoning bij vrijwillige overgang naar privé**

Als een bedrijfswoning (met aanhorigheden) tot het keuzevermogen behoort kan een bijzondere omstandigheid (bijvoorbeeld gelegen in nieuwe wetgeving, nieuwe jurisprudentie of een nieuw beleidsbesluit) de keuze rechtvaardigen om die woning over te brengen naar het privé-vermogen. In dat geval is sprake van een *vrijwillige* overgang. Dit brengt mee dat bij de

vaststelling van de waarde in bewoonde staat het uitgangspunt "de huurder is koper" naar analogie van toepassing is (waardering op ca. 90%).

### **Goedkeuring**

Aangezien er mogelijk aanleiding kan zijn om bij de bepaling van de waarde in het economische verkeer van de woning met ondergrond rekening te houden met de omstandigheid, dat deze is bestemd om te dienen als bedrijfswoning voor het desbetreffende bedrijf, alsmede om praktische redenen, keur ik goed dat de waarde in bewoonde staat wordt gesteld op 80% van de waarde in vrije staat.

Deze werkwijze geldt als beleid wanneer de belastingplichtige in de desbetreffende aangifte, dan wel uiterlijk in de bezwaarfase, daarvoor heeft gekozen.

### **4. Ingetrokken regeling**

Het besluit van 12 april 2006, nr. CPP 2005/3339M, is ingetrokken met ingang van de datum van de inwerkingtreding van dit besluit.

### **5. Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking met ingang van de tweede dag na de dagtekening van de *Staatscourant* waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met de dagtekening van het besluit.

Dit besluit zal in de *Staatscourant* worden geplaatst.

Den Haag, 4 juli 2007.

De staatssecretaris van Financiën,  
namens deze:  
de directeur-generaal Belastingdienst,  
mr. J. Thunnissen.