

Inkomstenbelasting. Schenk- en erfbelasting. Waardering van verpachte woningen

Landelijk Kantoor Belastingregio's, Brieven en beleidsbesluiten

Besluit van 17 maart 2011, nr. BLKB2011/248M, Staatscourant 1 april 2011, nr. 5145

De staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

Voor het jaar 2010 bevat dit besluit beleid over de waardering van verpachte woningen, zowel voor box 3 (Wet IB 2001) als voor de Successiewet 1956. Voor de waardering kan worden aangesloten bij de tabel van de artikelen 17a van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001 en 10a van het Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956.

1. Waardering van (verhuurde) woningen

Sinds 1 januari 2010 geldt het volgende. Voor box 3 wordt een woning gewaardeerd op de WOZ-waarde (artikel 5.20, eerste lid, van de Wet IB 2001). Voor de schenk- en erfbelasting geldt voor een verkregen onroerende zaak die als woning in gebruik is de WOZ-waarde van die zaak (artikel 21, vijfde lid, van de Successiewet 1956).

Als een woning geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd en op de verhuur afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (de huurbescherming) van toepassing is, wordt de waarde van die woning gesteld op een percentage van de WOZ-waarde. Dat percentage is afhankelijk van de hoogte van de huur in verhouding tot de WOZ-waarde. Voor het jaar 2010 is dat percentage, de zogenoemde leegwaarderatio, ten minste 60 en ten hoogste 85. Voor box 3 staat dat in artikel 5.20, derde lid, van de Wet IB 2001 en in (de tabel van) artikel 17a van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001. Voor de schenk- en erfbelasting staat dat in artikel 21, achtste lid, van de Successiewet 1956 en in (de tabel van) artikel 10a van het Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956.

2. Verhuurde en verpachte woningen

Als een woning wordt verhuurd, wordt met die verhuur geen rekening gehouden bij de bepaling van de WOZ-waarde van die woning. Dat terwijl verhuur een drukkend effect heeft op de waarde van een woning. Daarom gelden voor verhuurde woningen de onder 1 genoemde correcties. Voor box 3 en voor de Successiewet 1956 leiden die correcties tot een waarde die lager is dan de WOZ-waarde.

Als een woning wordt verpacht, wordt met die verpachting geen rekening gehouden bij de bepaling van de WOZ-waarde van die woning. Dat terwijl verpachting een drukkend effect heeft op de waarde van een woning, vergelijkbaar met het effect van verhuur.

Bij de invoering, in 2010, van de WOZ-waarde als waardering van woningen voor box 3 en de schenk- en erfbelasting is beoogd de waardering te objectiveren. Daarbij is niet beoogd om waardedrukkende factoren als verpachting buiten beschouwing te laten. Het uitgangspunt bleef onverminderd dat de waardering de waarde in het economische verkeer moest benaderen. In de fiscale wet- en regelgeving is voor een verpachte woning, anders dan voor een verhuurde woning en ten onrechte, nu geen correctie op de WOZ-waarde opgenomen. Ik heb het voornemen om deze omissie te herstellen door een wetsvoorstel in te dienen dat voor verpachte woningen alsnog voorziet in een

correctie op de WOZ-waarde. Dat wetsvoorstel zal zowel box 3 als de schenk- en erfbelasting betreffen.

3. Goedkeuring voor het belastingjaar 2010

Vooruitlopend op wetgeving (zie 2) keur ik voor box 3 en de schenk- en erfbelasting het volgende goed.

Voor de waardebepaling van duurzaam verpachte woningen wordt de WOZ-waarde vermenigvuldigd met de uit artikel 17a van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001, respectievelijk artikel 10a van het Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956 afgeleide leegwaarderatio. Onder duurzame verpachting wordt verstaan niet-eindige verpachting, dat betekent een door de Grondkamer goedgekeurde schriftelijke reguliere pachtovereenkomst met een, op de betreffende peildatum (box 3) of het betreffende tijdstip van verkrijging (schenk- en erfbelasting), verwachte looptijd van langer dan 20 jaar (vergelijk "Waardering van verpachte gronden in box 3 belastingjaar 2010" op www.belastingdienst.nl). Artikel 21, achtste lid, laatste volzin van de Successiewet 1956 is van overeenkomstige toepassing. De goedkeuring geldt voor de schenk- en erfbelasting daarom niet als de verpachte woning wordt verkregen door de partner van de pachter van de woning.

Vanzelfsprekend is voor deze goedkeuring de jaarlijkse pacht van belang (dat in tegenstelling tot de "jaarlijkse huur" die in het tweede lid van de genoemde artikelen 17a en 10a staat). Deze goedkeuring geldt alleen voor het belastingjaar 2010 en betreft alleen de waardering van woningen, niet die van bijgebouwen die zakelijk worden gebruikt.

4. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst.

Dit besluit wordt in de Staatscourant gepubliceerd.

Den Haag, 17 maart 2011.

De staatssecretaris van Financiën,
mr. drs. F.H.H. Weekers