

## Ministerie van Financiën

> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

### **Directie Directe Belastingen**

Korte Voorhout 7  
2511 CW Den Haag  
Postbus 20201  
2500 EE Den Haag  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)

### **Inlichtingen**

**Ons kenmerk**  
DB/2011/293 U

**Uw brief (kenmerk)**  
2011Z16314

### **Bijlagen**

Datum 10 oktober 2011

Betreft Kamervragen over een onjuiste waardebepaling van verhuurde panden in box 3 en de Successiewet, waardoor mensen extreem hoge belastingen dienen te betalen

Geachte voorzitter,

Hierbij zend ik u de antwoorden op de bovengenoemde vragen van de heren Omtzigt en Van Bochove (beiden CDA).

De Staatssecretaris van Financiën,

mr. drs. F.H.H. Weekers

Vragen van de leden Omtzigt en Van Bochove (beiden CDA) aan de staatssecretaris van Financiën over een onjuiste waardebepaling van verhuurde panden in box 3 en de Successiewet, waardoor mensen extreem hoge belasting dienen te betalen (Ingezonden 23 augustus 2011)

Ons kenmerk  
DB/2011/293 U

1

*Bent u bekend met de signalen uit de praktijk, dat voor veel particuliere verhuurders van woningen de besluitwijziging per 1-1-2010 leidt tot een extreme belastingverhoging, zoals te lezen is in het artikel 'Hogere waardering van box 3 vastgoed in 2010?'*<sup>1</sup>

Vóór 2010 dienden (verhuurde) woningen ten behoeve van de Successiewet 1956 (SW 1956) en box 3 (Wet IB 2001) te worden gewaardeerd op de waarde in het economische verkeer. Daarbij bestond geen eenduidige richtlijn om aan te geven hoe die waarde moest worden vastgesteld. Discussies daarover waren zeer feitelijk van aard en afhankelijk van onder meer het type vastgoed, de locatie, het gebruik en de hoogte van de eventuele huur. Voor de SW 1956 en box 3 werden woningen veelal door belastingplichtigen gewaardeerd op de WOZ-waarde. Bij verhuurde woningen werd de waarde vaak vastgesteld op "een aantal keren de huur", waarbij dat aantal significant hoger kon zijn dan de in het genoemde artikel aangegeven marge van 10 tot 15.

Met ingang van 1 januari 2010 is voor de vaststelling van de heffingsgrondslag van woningen in de SW 1956 en box 3 in de inkomstenbelasting het gebruik van de WOZ-waarde verplicht. Dit geldt ook voor verhuurde woningen, met dien verstande dat voor verhuurde woningen waarop afdeling 5 van titel 4 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is (dus die onder de huurbescherming vallen), door middel van de leegwaarderatio (die voor 2011 tussen 60% en 85% ligt) rekening wordt gehouden met het feit dat in de WOZ-waardering wordt uitgegaan van de volle en onbezwaarde eigendom van de onroerende zaak. Er wordt immers bij de vaststelling van de WOZ-waarde geen rekening gehouden met het waardedrukkende effect dat de verhuurde staat van die woning heeft. Afstemming over de systematiek en de hoogte van de leegwaarderatio heeft plaatsgevonden in een werkgroep waarin alle betrokken partijen vertegenwoordigd waren (zie ook het antwoord op vraag 6).

Het kan in individuele gevallen zo zijn dat de waardering van (verhuurde) woningen op WOZ-waarde (bij verhuurde woningen vermenigvuldigd met de leegwaarderatio) tot een hogere grondslag voor box 3 leidt dan vóór 2010. Het is in dat geval evenwel mogelijk dat de desbetreffende woningen tot 2010 te laag werden gewaardeerd.

2

*Deelt u de mening dat de Belastingdienst niet kan navorderen op aanslagen inkomstenbelasting van vóór 2010 in verband met de nu veel hogere waardering, wanneer belastingplichtigen vóór 2010 zijn uitgegaan van de in het artikel*

---

<sup>1</sup>[http://www.accountantsonline.nl/sitefiles/BelastingBelangen\\_Hogere\\_waardering\\_van\\_box\\_3\\_vastgoed\\_in\\_2010.pdf](http://www.accountantsonline.nl/sitefiles/BelastingBelangen_Hogere_waardering_van_box_3_vastgoed_in_2010.pdf)

*genoemde en door de Belastingdienst gehanteerde vuistregel van 10 tot 15 keer de jaarlijkse huur?*<sup>2</sup>

Directie Directe Belastingen

De inspecteur kan in beginsel te weinig geheven belasting navorderen indien de aanslag tot een te laag bedrag is vastgesteld. Een veel hogere waardering tussen een verhuurd pand in 2010 en in bijvoorbeeld 2009 zal niet tot navordering leiden indien dit verschil in waardering zijn oorzaak vindt in het verschil in gehanteerde en voor dat jaar toepasbare wettelijke waarderingsregels. Er is alsdan geen sprake van te weinig geheven belasting.

Ons kenmerk  
DB/2011/293 U

3

*Is het u bekend dat door de combinatie van de lage maximumhuur als gevolg van het puntensysteem huurwoning en de hogere box-3-heffing door de WOZ-waarde grondslag verhuurders in regio's met een gemiddeld hoge WOZ-waarde een negatief rendement behalen? Wat gaat u hieraan doen?*

4

*Deelt u de mening dat het onacceptabel is dat door de wijziging de box-3-heffing in individuele gevallen hoger is dan de huur', die de verhuurder kan vragen op grond van het puntensysteem huurwoning?*

Antwoord op de vragen 3 en 4

De waardevaststelling van de verhuurde woningen (de grondslag voor dat forfaitaire rendement) door middel van de WOZ-waarde en de leegwaarderatio leidt tot een goede benadering van de waarde in het economische verkeer van die woningen. Om die waardevaststelling te waarborgen, wordt de tabel ter vaststelling van de leegwaarderatio periodiek bezien op actualiteit, waarbij recente transacties van verhuurde woningen worden gerelateerd aan de WOZ-waarde van die woningen. Ook dit najaar zal de tabel opnieuw worden bezien op actualiteit. Ik hecht eraan op te merken dat het forfaitaire rendement van 4% in box 3 een gemiddeld rendement is dat belastingplichtigen over *langere periode* geacht worden te behalen over hun *gehele* grondslag voor box 3. Waar het gaat om het rendement uit (verhuurde) woningen in box 3, is van belang dat niet alleen wordt gekeken naar het directe rendement (de huurpenningen), maar ook naar het indirecte rendement (de waardeontwikkeling van de woningen, ongeacht of de eigenaar wel of niet het voornemen heeft om de woning te verkopen). Daarnaast dient het heffingvrije vermogen, dat zorgt voor een lager gemiddeld forfaitair rendement dan 4%, in de beschouwing te worden betrokken.

De maximale huurprijsgrens op basis van het woningwaarderingssysteem biedt in het algemeen voldoende ruimte om een huurprijs te kunnen vragen die verhuurders een zakelijk rendement levert. Daarnaast heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een aantal maatregelen getroffen om de maximale huurprijs te verhogen. Zo is per 1 juli 2011<sup>3</sup> een wijziging van het woningwaarderingssysteem in werking getreden waarbij de energieprestatie van de woning wordt gewaardeerd. Die wijziging heeft tot gevolg dat woningen met een goede energieprestatie een hogere maximale huurprijs hebben. Bovendien biedt de

<sup>2</sup><http://www.vastgoedbelang.nl/files/sg%2011%20de%20waardering%20van%20vastgoed%20in%20box%203.pdf>

<sup>3</sup> Stb. 2011, 315.

in het Regeerakkoord aangekondigde maatregel van maximaal 25 extra punten in het woningwaarderingssstelsel voor woningen in schaarstegebieden voor woningen in die gebieden een hogere maximale huurprijs. Deze aanpassing van het woningwaarderingssstelsel is op 9 september 2011 gepubliceerd in het Staatsblad<sup>4</sup> en is op 1 oktober jl. in werking getreden. Sommige huurwoningen zullen door deze maatregelen voldoende punten krijgen om na een huurderswisseling tegen een geliberaliseerde huurprijs verhuurd te kunnen worden, waardoor de huurprijs in het geheel niet wordt gelimiteerd door het woningwaarderingssstelsel.

5

*Hoe gaat u bewerkstelligen dat verhuurders in regio's met een gemiddeld hoge WOZ-waarde een 'decent profit' gaan behalen, een uitvloeisel van het eigendomsrecht van art. 1, 1<sup>e</sup> protocol, Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM), zoals dat beschermd wordt door het Europese Hof voor de rechten van de mens? (zie bijvoorbeeld de zaak Hutten-Czapska v. Poland (no. 35014/97))*

Vooreerst is het zo dat de zaak waarnaar wordt verwezen niet redelijkerwijs vergelijkbaar is met de situatie in Nederland. In de zaak Hutten-Czapska v. Poland (no. 35014/97) was de (door de overheid gemaximeerde) huuropbrengst van belanghebbende nog niet voldoende om de onderhoudskosten uit te voldoen. Bovendien leidde de Poolse regelgeving ertoe dat onevenredig veel (onderhouds)kosten voor rekening van de verhuurder kwamen, dat het bijkans onmogelijk was om de huurovereenkomst op te zeggen en dat verhoging van de huurprijs amper mogelijk was.

In Nederland is geen sprake van een dergelijke situatie. Bovendien heeft het kabinet, juist met het oog op regio's met een gemiddeld hoge WOZ-waarde, de in het antwoord op de vragen 3 en 4 genoemde maatregelen getroffen om de maximale huurprijs te verhogen.

6

*Bent u bereid een tegenbewijsregeling op te nemen voor belastingplichtigen voor wie de box-3-heffing op basis van de WOZ-waarde van verhuurde woningen onredelijk uitpakt? Zo nee, waarom niet?*

Nee. Een tegenbewijsregeling is bij invoering van het verplicht gebruik van de WOZ-waarde en ook al enkele keren daarna, beargumenteerd afgewezen. Tegen de WOZ-beschikking zelf is bezwaar en beroep mogelijk. Indien een belastingplichtige van mening is dat zijn WOZ-waarde te hoog is vastgesteld, heeft hij reeds mogelijkheden die beslissing aan te vechten. Daarnaast zijn destijds zowel de beslissing om de WOZ-waarde als waarderingsmaatstaf voor woningen voor te schrijven als de leegwaarderatio om met de factor verhuur rekening te houden, afgestemd met een breed samengestelde werkgroep, waarin waarderingsdeskundigen uit de makelaardij, de vastgoedbranche, de adviespraktijk en de Belastingdienst waren vertegenwoordigd. Het draagvlak voor deze aanpassingen is derhalve groot. Periodiek wordt bezien hoe de ontwikkeling is van de waarde van verhuurde woningen in het economische verkeer in relatie tot hun WOZ-waarde en of de tabel ter bepaling van de leegwaarderatio aanpassing

---

<sup>4</sup> Stb. 2011, 407.

behoeft. Bovendien zou een tegenbewijsregeling de vereenvoudiging als gevolg van de toepassing van de WOZ-waarde grotendeels teniet doen.

Directie Directe Belastingen

7

*Kunt u, ten einde de burger te ontlasten en gezien het feit dat de gemeenten andere criteria hanteren dan de Belastingdienst, een overleg mogelijk maken tussen de belastinginspecteur en de gemeente omtrent de hoogte van de WOZ-waarde? Zo nee, waarom niet?*

Ons kenmerk  
DB/2011/293 U

De gemeenten zijn op grond van de Wet waardering onroerende zaken (Wet WOZ) belast met de waardebepaling en de waardevaststelling van onroerende zaken. Met ingang van 1 januari 2009 is de WOZ-registratie een basisregistratie geworden. De afnemers, waaronder de Belastingdienst, moeten daarom sinds die datum de door gemeenten vastgestelde WOZ-waarde verplicht gebruiken. Dit past in de filosofie van het stelsel van basisregistraties; de overheid bevraagt de burger maar één keer en hergebruikt het gegeven daarna binnen de overheid. Ook is een afnemer verplicht een terugmelding te doen indien er gereede twijfel is over de juistheid van het authentieke gegeven dat geput wordt uit een basisregistratie. De Belastingdienst stelt dan ook geen 'eigen' WOZ-waarde vast, maar zal aan de gemeenten een melding doen indien hij over informatie beschikt dat de WOZ-waarde te hoog of te laag is vastgesteld. Gemeenten zijn verplicht deze melding te onderzoeken en zo nodig de WOZ-waarde bij te stellen. Om deze redenen acht ik verder overleg tussen de inspecteur en de gemeente niet opportuun.

8

*Deelt u de mening dat erfgenamen belast dienen te worden over de werkelijke waarde van de goederen die zij erven en geen belasting dienen te betalen over een fictieve waarde die zij niet kunnen krijgen?*

9

*Bent u bereid ook een tegenbewijsregeling op te nemen in de Successiewet voor gevallen waarin de WOZ-waarde van verhuurde woningen, gesplitst of niet gesplitst, zeer sterk afwijkt van de werkelijke waarde? Zo nee, waarom niet?*

10

*Acht u het rechtvaardig dat, in de huidige markt met waardedalingen tussen de peildatum van WOZ-beschikking, zijnde 1 januari in een jaar voorafgaand aan het jaar van het overlijden, en de datum van overlijden, de erfgenamen voor de erfbelasting toch gebonden zijn aan de hogere WOZ-waarde? Zo ja, waarom? Zo nee, wat gaat u daaraan doen?*

11

*Deelt u de mening dat het, gelet op het feit dat het thans in de praktijk geregeld voorkomt dat een huis vrij recent na het overlijden aan derden wordt verkocht voor een waarde die vele malen lager is dan de WOZ-waarde, voor de praktijk beter is om ook voor andere belastingplichtigen, die kunnen aantonen dat de WOZ-waarde te hoog is, in de Successiewet een tegenbewijsregeling op te nemen? Zo nee, waarom niet?*

Antwoord op de vragen 8, 9, 10 en 11

De gemeenten stellen de WOZ-waarde sinds 1 januari 2007 jaarlijks vast. Als waardepeildatum geldt 1 januari van het voorafgaande jaar (t-1). Gemeenten hebben dat voorliggende jaar nodig om alle woningen te waarderen. Deze wijze van waarderen betekent dat een dalende woningmarkt nadelig uit kan werken voor belastingplichtigen. Waar het gaat om box 3, loopt de WOZ-waarde achter op de ontwikkeling van de marktwaarden, maar is slechts sprake van een vertraging. In een fluctuerende markt is er derhalve op langere termijn per saldo geen voor- of nadeel. Waar het gaat om een tijdstipbelasting als de schenk- of erfbelasting, kan deze wijze van waarderen wel nadelig zijn. Daar staat tegenover dat, zoals in eerdere jaren het geval was, een stijgende woningmarkt voordelig uitwerkt voor belastingplichtigen. Aangezien jaarlijks wordt gewaardeerd, is de waardeinstijging of –daling overigens relatief beperkt.<sup>5</sup>

De achtergrond om destijds over te gaan tot een jaarlijkse waardering lag onder andere in de mogelijkheden die dat zou bieden om de WOZ-waarde breder te gaan gebruiken. Dat is sinds 2007 ook geleidelijk aan het geval. De WOZ-waarde wordt inmiddels in brede kring geaccepteerd als de waarde in het economische verkeer die een onroerende zaak vertegenwoordigt en wordt voor steeds meer (belasting)wetten als heffingsgrondslag gebruikt, zoals voor de Wet IB 2001 en de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Met ingang van 1 januari 2010 is er daarom voor de SW 1956 eveneens voor gekozen om voor de waardering van woningen aan te sluiten bij de WOZ-waarde. Het gebruik van de WOZ-waarde betekende een belangrijke vereenvoudiging in de uitvoering en een besparing op de uitvoeringskosten. Een eenvoudige en breed toepasbare WOZ-waarde biedt geen ruimte voor individueel maatwerk. Het hanteren van bijvoorbeeld een andere waardepeildatum voor alleen de SW 1956 of het introduceren van een tegenbewijsregeling maakt inbreuk op de systematiek van WOZ-waardering en de brede toepasbaarheid van de WOZ-waarde. Dit zou de bereikte vereenvoudiging en kostenbesparing in de SW 1956 teniet doen. Bovendien wil ik er nogmaals op wijzen dat bezwaar en beroep mogelijk is tegen de WOZ-beschikking. Erfgenamen kunnen, indien zij van mening zijn dat de WOZ-waarde te hoog is vastgesteld, om een nieuwe WOZ-beschikking voor een verkregen woning vragen. Tegen die nieuwe beschikking is wederom bezwaar en beroep mogelijk, waardoor zij niet zijn gebonden aan het al dan niet handelen door de erflater tegen de WOZ-beschikking.

Een en ander neemt niet weg dat in de SW 1956 waar nodig rekening wordt gehouden met omstandigheden die in de objectieve WOZ-waarde niet tot uitdrukking worden gebracht, zoals het feit dat een woning verhuurd wordt, het feit dat sommige niet-gesplitste woningen niet afzonderlijk vervreemdbaar zijn, of een situatie van erfpacht. Voor al deze omstandigheden voorziet de SW 1956 (net als de Wet IB 2001) en de daarop gebaseerde regelgeving in afwijkingen op de WOZ-waarde<sup>6</sup>. Daar komt bij dat in het wetsvoorstel Overige fiscale maatregelen 2012 wordt geregeld dat voor de waardering van (langdurig) verpachte woningen ten behoeve van box 3 en de SW 1956 mag worden aangesloten bij de tabel ter

<sup>5</sup> Zo blijkt uit cijfers van het kadaster dat de gemiddelde prijs van een verkochte woning in 2009 3,3% lager lag dan in 2008 en in 2010 2,0% lager dan in 2009.

<sup>6</sup> Zie artikel 5.20, derde en vierde lid, van de Wet IB 2001 en de daarop gebaseerde artikelen 17a en 17b van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001.

vaststelling van de leegwaarderatio voor verhuurde woningen. Daarnaast zal ik op korte termijn een beleidsbesluit uitbrengen met een goedkeuring om voor de waardering van serviceflats ten behoeve van de SW 1956 tijdelijk af te wijken van de WOZ-waarde, een en ander in afwachting van lopende procedures over de WOZ-waarde van serviceflats.

Directie Directe Belastingen

Ons kenmerk  
DB/2011/293 U

12

*Deelt u de mening van mevrouw Noordermeer Van Loo en de heer Van den Berg<sup>7</sup> dat het verzoek van de erfgenamen (of de executeur namens hen) aan de gemeente voor een nieuwe WOZ-beschikking op grond van artikel 26 Wet WOZ niet aan een termijn is gebonden? Met andere woorden: moeten erfgenamen als de erflater eind december 2010 overleden is, vóór 1 januari 2011 om een nieuwe WOZ-beschikking verzoeken of kunnen zij dit nog doen op het moment dat de aangifte erfbelasting moet worden gedaan? Indien het verzoek altijd in het kalenderjaar van het overlijden gedaan moet worden, bent u dan bereid om erfgenamen een termijn van acht maanden, gelijk aan de aangiftetermijn in de Successiewet, te geven om te verzoeken om een nieuwe WOZ-beschikking?*

Het vragen van een nieuwe WOZ-beschikking op grond van artikel 26 van de Wet WOZ is inderdaad niet aan een termijn gebonden.

13

*Deelt u de mening van de heer Brinkman<sup>8</sup> dat, als de waarde in het economische verkeer hoger is dan de WOZ-waarde, de vorderingen van de kinderen bij de wettelijke verdeling ook voor de hogere waarde moet worden gesteld voor de erfbelasting nu de kinderen geen woning verkrijgen maar enkel een geldvordering? Wat gebeurt er als de waarde in het economische verkeer lager is dan de WOZ-waarde? Worden de kinderen dan toch voor de hogere WOZ-waarde in de heffing betrokken, terwijl zij civielrechtelijk een lagere geldvordering verkrijgen?*

Indien een nalatenschap vererft volgens de wettelijke verdeling en tot die nalatenschap een woning behoort, wordt voor de heffing van erfbelasting bij de bepaling van de waarde van de onderbedelingsvorderingen van de kinderen net als bij de waardebepaling van de woning uitgegaan van de WOZ-waarde van de woning. Er is hier sprake van communicerende vaten. Dit uitgangspunt is in overeenstemming met jurisprudentie van de Hoge Raad die in een vergelijkbare situatie (het betrof een ouderlijke boedelverdeling) oordeelde dat de toenmalige waarderingsregels voor de eigen woning en voor courante effecten zich uitstrekten tot de waardering van de onderbedelingsvorderingen<sup>9</sup>. Het uitgangspunt geldt ongeacht of de WOZ-waarde lager of hoger is dan de waarde in het economische verkeer op het tijdstip van overlijden.

14

*Is de constatering juist dat bij een legaat van een woning tegen inbreng van de waarde de legataris in de erfbelasting wordt betrokken voor het verschil tussen de*

7 Fiscaal Tijdschrift Vermogen nr. 2011/8, 33.

8 Fiscale Berichten voor het Notariaat nr. 2010/5, 29.

9 Hoge Raad 13 december 1995, BNB1996/70

*hogere WOZ-waarde en de lagere, door de legataris ingebrachte waarde in het economische verkeer, terwijl de legataris bij een legaat tegen inbreng niet wordt bevoordeeld?*

**Directie Directe Belastingen**

**Ons kenmerk**  
DB/2011/293 U

Bij een legaat van een woning tegen inbreng van de waarde kan het voorkomen dat er een discrepantie bestaat tussen de WOZ-waarde van de woning en de waarde die door de legataris in de nalatenschap moet worden gebracht. Deze discrepantie kan optreden als gevolg van de in het testament vastgelegde tegenprestatie van de legataris die afwijkt van de WOZ-waarde. Indien de in te brengen waarde lager is dan de WOZ-waarde van de woning, zal dit tot gevolg hebben dat de legataris erfbelasting verschuldigd is over het verschil, na aftrek van de voor de legataris geldende vrijstelling van erfbelasting. Doordat de ingebrachte waarde vervolgens in de nalatenschap valt, zal bij de erfgenamen die lagere waarde in de heffing worden betrokken en niet de hogere WOZ-waarde.