

## Tekst voor de jaren 2010 en 2011.

### Artikel 17a. Waardering woningen; correctie op WOZ-waarde

- 1. De waarde, bedoeld in [artikel 5.20, derde lid, van de wet](#), wordt gesteld op de op grond van artikel 5.20, eerste en tweede lid, van de wet, in aanmerking te nemen waarde (WOZ-waarde) vermenigvuldigd met de leegwaarderatio.
- 2. Bij een voor het enkele gebruik van de woning verschuldigde jaarlijkse huur als percentage van de WOZ-waarde van:

#### meer dan maar niet meer dan bedraagt de leegwaarderatio

0%	1,0%	60%
1,0%	1,5%	64%
1,5%	2,0%	68%
2,0%	2,5%	72%
2,5%	3,0%	75%
3,0%	3,5%	79%
3,5%	4,0%	82%
4,0%	–	85%

- 3. De jaarlijkse huur, bedoeld in het tweede lid, wordt gesteld op twaalf maal de maandelijkse huur, zoals die geldt aan het begin van de verhuurperiode in het kalenderjaar. Indien de huurprijs zoals die tussen gelieerde partijen is overeengekomen zodanig is dat deze tussen willekeurige derden niet overeengekomen zou zijn, wordt de huurprijs voor de toepassing van het tweede lid gesteld op 3,5% van de WOZ-waarde.
- 4. Indien de woning een gedeelte van een gebouwd eigendom is als bedoeld in [artikel 16, onderdeel c, van de Wet waardering onroerende zaken](#), en niet als een afzonderlijke zaak vervreemd kan worden, wordt voor de toepassing van het eerste en het tweede lid de WOZ-waarde van die woning verlaagd met een bedrag van € 20 000.
- 5. Indien van een woning een gedeelte verhuurd is, wordt slechts de WOZ-waarde van dat deel vermenigvuldigd met de leegwaarderatio. Indien de WOZ-waarde van dat deel niet is vastgesteld, wordt deze bepaald door de totale WOZ-waarde van de woning te vermenigvuldigen met de verhuurde vierkante meters en te delen door de totale oppervlakte van de woning.

### Toelichting bij de tabel met leegwaarderatio's per 1 januari 2010.

Met ingang van 1 januari 2010 wordt ingevolge de Fiscale vereenvoudigingswet 2010 de waarde van alle woningen die in box 3 in de heffing worden betrokken, in beginsel gesteld op de waarde die is vastgesteld op grond van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ). Daarbij wordt rekening gehouden met de waardedrukkende werking ten gevolge van de geheel of gedeeltelijk verhuurde staat van woningen. Van een waardedrukkende werking is alleen sprake in gevallen waarin de huurder recht heeft op huurbescherming. In gevallen waarin de huur een gebruik van woonruimte betreft die naar zijn aard slechts van

korte duur is, zoals bij vakantiewoningen, wordt de WOZ-waarde niet verminderd. De relatie tussen de marktwaarde van een verhuurde woning, de WOZ-waarde en de huurprijs is uiteraard niet statisch maar kan worden beïnvloed door ontwikkelingen op de woningmarkt. Daarom zal periodiek worden bezien of de wijze waarop de heffingsgrondslag wordt berekend nog marktconform is. De cijfermatige uitwerking van de relatie tussen de waarde voor de inkomstenbelasting, de huurprijs en de WOZ-waarde vindt plaats in het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001. Aan de hand van de WOZ-waarde en de jaarlijkse huursom kan met behulp van de tabel zoals opgenomen in artikel 17a van genoemd besluit de waarde van een verhuurde woning worden bepaald.

Indien onroerende zaken bestaan uit meerdere wooneenheden en deze wooneenheden niet kadastraal gesplitst zijn, worden die eenheden voor de Wet WOZ op grond van de wettelijke ficties als aparte eenheden gewaardeerd. Voor iedere wooneenheid binnen de onroerende zaak wordt een zelfstandige WOZ-waarde vastgesteld alsof deze kadastraal gesplitst is. De belastingplichtige mag de waarde in verhuurde staat fictief stellen op 60% van de vastgestelde WOZ-waarde, indien de onroerende zaak van rechtswege niet gesplitst is in appartementen, maar wel als aparte wooneenheid verhuurd is.

Ook wordt rekening gehouden met een eventuele erfpachtcanon door de WOZ-waarde te corrigeren voor de last van de erfpachtcanon. Hiermee wordt recht gedaan aan de waardeverschillen die in de praktijk bestaan tussen bijvoorbeeld woningen waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht en woningen waarvoor jaarlijks nog een erfpachtcanon verschuldigd is. Voor de berekening van deze gekapitaliseerde waarde wordt aangesloten bij de berekeningsmethode die wordt gevolgd voor de overdrachtsbelasting waarbij de gekapitaliseerde waarde wordt gesteld op 17 maal de jaarlijkse canon. De administratieve lasten worden aldus zoveel mogelijk beperkt.

Uit de in artikel 17a van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001 opgenomen tabel blijkt welke leegwaarderatio hoort bij een jaarhuur uitgedrukt in een percentage van de WOZwaarde. De WOZ-waarde kan dan vermenigvuldigd worden met de leegwaarderatio. De belastingplichtige dient dus de berekende jaarhuur te delen door de WOZ-waarde van de desbetreffende woning.

Een voorbeeld kan dit verduidelijken:

Voorbeeld : Een jaarhuur van € 4000 bij een WOZ-waarde van € 200.000 geeft een huurpercentage van 2%. Bij dit percentage hoort volgens de tabel een leegwaarderatio van 68%. De waarde in verhuurde staat is dan € 200.000 maal 68%: € 136.000.

Het invullen van de waarde van verhuurde woningen in box 3 zal in de elektronische aangifte worden ondersteund door middel van een rekenhulp waarin men zelf de huur en de WOZwaarde invult. Dan wordt automatisch uitgerekend welke waarde aangegeven moet worden. Bij het papieren aangiftebiljet zal de tabel in de toelichting worden opgenomen.

Ingevolge het derde lid van artikel 17a van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001 wordt de jaarhuur vastgesteld door de contractuele maandhuur die geldt aan het begin van de verhuurperiode in het belastingjaar met twaalf te vermenigvuldigen.

De contractuele huur -de voor het enkele gebruik van de woning verschuldigde huur - is de kale huur, dus exclusief servicekosten, stookkosten, energiekosten etc. Indien de huur niet

per maand verschuldigd is, dient de maandhuur naar rato berekend te worden. Daarnaast stelt het derde lid, tweede volzin, dat bij een onzakelijke huurprijs (een huur die niet met een willekeurige derde overeengekomen zou zijn bij aanvang van de huurovereenkomst), de huur gesteld wordt op 3,5% van de WOZ-waarde.

Ingevolge het vierde lid van artikel 17a van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001 mag de belastingplichtige, zoals in het algemene deel is toegelicht, een leegwaarderatio van 60% hanteren, indien de woning niet gesplitst is of van rechtswege niet gesplitst mag worden in appartementen, maar wel als aparte wooneenheid verhuurd is.

Ingevolge het vijfde lid van artikel 17a van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001 wordt slechts de WOZ-waarde van het gedeelte van een woning dat verhuurd is, vermenigvuldigd met de leegwaarderatio. De WOZ-waarde van het verhuurde deel wordt, indien niet bekend, bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de verhuurde vierkante meters en te delen door de totale oppervlakte van de woning in vierkante meters. Beide metrages dienen volgens dezelfde methodiek vastgesteld te worden.

Het waardegegeven kan ingevolge artikel 5.20, vierde lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001 worden verminderd met de waarde van een erfpachtcanon. Voor de berekening van deze gekapitaliseerde waarde wordt in artikel 17b van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001 aangesloten bij de berekeningsmethode die wordt gevolgd voor de overdrachtsbelasting waarbij de gekapitaliseerde waarde wordt gesteld op 17 maal de jaarlijkse canon.

## **Tekst voor het jaar 2012.**

### **Artikel 17a. Waardering woningen; correctie op WOZ-waarde**

- 1. De waarde, bedoeld in [artikel 5.20, derde lid, van de wet](#), wordt gesteld op de op grond van artikel 5.20, eerste en tweede lid, van de wet, in aanmerking te nemen waarde (WOZ-waarde) vermenigvuldigd met de leegwaarderatio.
- 2. Bij een voor het enkele gebruik van de woning verschuldigde jaarlijkse huur of pacht als percentage van de WOZ-waarde van:

	<b>maar niet meer dan</b>	<b>bedraagt de leegwaarderatio meer dan</b>
0%	1,0%	50%
1,0%	1,5%	54%
1,5%	2,0%	58%
2,0%	2,5%	63%
2,5%	3,0%	67%
3,0%	3,5%	72%
3,5%	4,0%	76%

	<b>meer dan</b>	<b>maar niet meer dan</b>	<b>bedraagt de leegwaarderatio</b>
4,0%	5,0%		81%
5,0%	–		85%

- 3. De jaarlijkse huur of pacht, bedoeld in het tweede lid, wordt gesteld op twaalf maal de maandelijkse huur, onderscheidenlijk pacht, zoals die geldt aan het begin van het kalenderjaar. Indien de huurprijs, onderscheidenlijk pachtprijs, zoals die tussen gelieerde partijen is overeengekomen zodanig is dat deze tussen willekeurige derden niet overeengekomen zou zijn, wordt de huurprijs, onderscheidenlijk pachtprijs, voor de toepassing van het tweede lid gesteld op 3,5% van de WOZ-waarde.
- 4. Indien de woning een gedeelte van een gebouwd eigendom is als bedoeld in [artikel 16, onderdeel c, van de Wet waardering onroerende zaken](#), en niet als een afzonderlijke zaak vervreemd kan worden, wordt voor de toepassing van het eerste en het tweede lid de WOZ-waarde van die woning verlaagd met een bedrag van € 20 000.
- 5. Indien van een woning een gedeelte verhuurd is, wordt slechts de WOZ-waarde van dat deel vermenigvuldigd met de leegwaarderatio. Indien de WOZ-waarde van dat deel niet is vastgesteld, wordt deze bepaald door de totale WOZ-waarde van de woning te vermenigvuldigen met de verhuurde vierkante meters en te delen door de totale oppervlakte van de woning.

### **Toelichting bij de wijziging van de tabel met leegwaarderatio's per 1 januari 2012**

Voorts is toegezegd om de tabel met leegwaarderatio's ter vaststelling van de waarde van verhuurde woningen periodiek te bezien op actualiteit. Inmiddels is gebleken dat de relatieve waarde van verhuurde woningen in verhouding tot de WOZ-waarde omlaag bijgesteld dient te worden. Daarom wordt in dit verzamelbesluit de tabel voor zowel de inkomstenbelasting als voor de schenk- en erfbelasting aangepast. Hierbij wordt opgemerkt dat de neerwaartse bijstelling van de leegwaarderatio's deels wordt veroorzaakt door het feit dat de marktwaarden op de woningmarkt in het algemeen dalende zijn, en dit eerder tot uitdrukking komt in actuele markttransacties (in dit geval van verhuurde woningen) dan in de WOZ-waarde, die immers als peildatum 1 januari van het voorafgaande jaar heeft. Omdat dit effect evenwel niet afzonderlijk van de relatieve waardedaling te onderscheiden is, wordt dit effect niet uit de waargenomen relatieve waardedaling van verhuurde woningen ten opzichte van de WOZ-waarde geïsoleerd. Evengoed zal ook in een omgekeerde situatie, waarbij de marktwaardestijgingen eerder tot uitdrukking komen in de actuele markttransacties dan in de WOZ-waarde, dit effect niet worden gefilterd.