



> Retouradres Postbus 20201 2500 EE Den Haag

De voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directie Directe
Belastingen & Toeslagen**

Korte Voorhout 7
2511 CW Den Haag
Postbus 20201
2500 EE Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Ons kenmerk
2022-0000186098

Uw brief (kenmerk)

Bijlagen
1

Datum 8 juli 2022
Betreft Kabinetsreactie op SEO-rapport over leegwaarderatio

Geachte voorzitter,

Hierbij bied ik u, mede namens de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, het rapport 'De waarde van woningen in verhuurde staat – actualisatie en evaluatie van de leegwaarderatio' en mijn reactie hierop aan. SEO Economisch Onderzoek (SEO) heeft dit rapport in opdracht van het Ministerie van Financiën samengesteld. Op basis van dit rapport stelt het kabinet voor om de leegwaarderatio te handhaven en de huidige percentages te actualiseren.

Inleiding

Zowel in box 3 van de inkomstenbelasting als in de erf- en schenkbelasting wordt de waarde van verhuurde woningen met huurbescherming bepaald door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de leegwaarderatio. Het percentage van de leegwaarderatio hangt af van de verhouding van de jaarlijkse huurprijs tot de WOZ-waarde van de woning, ofwel het directe rendement. Zo zorgt de leegwaarderatio ervoor dat aan de hand van WOZ-waarde de waarde in het economische verkeer van een woning kan worden bepaald als deze in verhuurde staat verkeert. Huurders genieten namelijk doorgaans huurbescherming, waardoor een nieuwe eigenaar de huur niet zomaar kan aanpassen of nieuwe huurders kan aantrekken. De WOZ-waarde gaat juist uit van de waarde in vrij opleverbare staat. Hierbij wordt geen rekening gehouden met het feit dat de verhuurde staat gevolgen heeft, casu quo kan hebben, voor de waarde.

Hieronder is de tabel van de leegwaarderatio opgenomen met de huidige percentages en de nieuwe percentages zoals deze door SEO zijn voorgesteld voor actualisatie.

Verhouding jaarlijkse huurprijs tot WOZ-waarde		Huidige leegwaarderatio	Voorstel SEO voor actualisatie
Meer dan	Minder dan		
0%	1%	45%	73%
1%	2%	51%	79%
2%	3%	56%	84%
3%	4%	62%	90%
4%	5%	67%	95%
5%	6%	73%	100%
6%	7%	78%	100%
7%	-	85%	100%
Gewogen gemiddelde leegwaarderatio		72%	96%

Directie Directe Belastingen & Toeslagen

Ons kenmerk
2022-0000186098

Tabel. Actualisatie van de leegwaarde voor de inkomstenbelasting;

Bron: SEO Economisch Onderzoek, Rapport "De waarde van woningen in verhuurde staat" (2022)

Voorbeeld

De WOZ-waarde van een verhuurde woning is € 300.000. De jaarhuur bedraagt € 13.500, dat is 4,5% van de WOZ-waarde. Volgens de huidige regels mag dan een leegwaarderatio van 67% worden toegepast. Dat betekent dat (voor box 3 en de erf- en schenkbelasting) een waarde in het economische verkeer van deze woning van € 201.000 (= 67% x € 300.000) wordt gehanteerd.

In het voorstel voor actualisatie wordt de leegwaarderatio in dit voorbeeld verhoogd naar 95%. Dat betekent dat een waarde in het economische verkeer van deze woning van € 285.000 (= 95% x € 300.000) wordt gehanteerd.

Als de leegwaarderatio zou worden afgeschaft, worden verhuurde en onverhuurde woningen voor de box 3-heffing gelijk gewaardeerd, terwijl geen sprake is van gelijke gevallen. De gelijke behandeling van ongelijke gevallen, zonder dat daarvoor een objectieve en redelijke rechtvaardiging bestaat, is in strijd met het EVRM (discriminatieverbod). Belastingplichtigen kunnen zich op de strijdigheid met het EVRM (discriminatieverbod) beroepen. Dit heeft bezwaar- en beroepsprocedures tot gevolg.

In deze brief worden de conclusies uit het rapport gepresenteerd. Op grond hiervan is het kabinet voornemens de huidige leegwaarderatio te handhaven en de percentages te actualiseren en niet, zoals in het coalitieakkoord is aangekondigd, af te schaffen. Met een aanpassing in de tabel, afhankelijk van de hoogte van de geactualiseerde percentages, kan namelijk vrijwel hetzelfde worden bereikt als is beoogd met het afschaffen, namelijk dat de belastingheffing over het rendement op verhuurd vastgoed in box 3 meer zal gaan aansluiten bij de praktijk, zonder dat inbreuk wordt gedaan op het waarderingsprincipe van vermogensbestanddelen in box 3 of strijdigheid met het EVRM zou ontstaan. Daardoor heeft dit niet het juridische risico dat volledig afschaffen van de leegwaarderatio wel heeft. Met een actualisering van de ratio wordt bovendien de in het coalitieakkoord voorziene budgettaire opbrengst ook gerealiseerd. Onderstaand wordt dit nader toegelicht.

Conclusies rapport SEO

De volgende conclusies uit het rapport leiden voor het kabinet tot het voornemen om de leegwaarderatio aan te passen en daarmee te actualiseren.

Een belangrijke conclusie van het rapport is dat de huidige tabel van de leegwaarderatio niet meer actueel is en dat eigenaren van huurwoningen hierdoor te weinig belasting betalen in box 3. Daarnaast wordt over woningen in verhuurde staat te weinig erf- en schenkbelasting betaald in geval van vererving en schenking.

De laatste actualisatie van de leegwaarderatio dateert van 2013 en er heeft nog nooit een evaluatie plaatsgevonden. Daarnaast was een evaluatie zeker aan de orde vanwege de intreding van de Wet doorstroming huurmarkt in 2015, die het mogelijk maakt om tijdelijke huurcontracten te sluiten voor een periode van maximaal twee jaar. Daardoor weet de verhuurder dat zijn woning na een korte tijd weer vrijkomt. SEO heeft voorstellen gedaan om de leegwaarderatio te actualiseren en heeft de leegwaarde geëvalueerd.

Uit het rapport van SEO blijkt dat na actualisatie van de tabel bij 40% van de verhuurde woningen een korting op de WOZ-waarde toegepast kan worden. Het gaat hier om verhuurders die (vergeleken met de WOZ-waarde) een relatief lage huur vragen. Dit betekent in feite dat de leegwaarderatio nog steeds grotendeels wordt afgeschaft.

In het rapport wordt geconcludeerd dat actualisatie van de leegwaarderatio doeltreffender en doelmatiger is dan afschaffing. Een actuele leegwaarderatio is een doeltreffend instrument om voor de belastingheffing naar de waarde verhuurd te corrigeren. Uit de evaluatie blijkt dat het instrument goed uitvoerbaar is tegen beperkte kosten en dit onderzoek levert ook geen aanwijzingen voor aanzienlijke ongewenste neveneffecten op. Hiermee lijkt een actuele leegwaarderatio ook aan het doelmatigheidscriterium te voldoen.

Bovendien wordt in het rapport geconcludeerd dat doeltreffendheid en doelmatigheid van het instrument nog beter kunnen door naast huurbescherming ook een vast huurcontract als vereiste op te nemen. Bij een tijdelijk huurcontract krijgt de eigenaar immers op korte termijn het volle en onbezwaarde eigendom over de woning, zodat er vrijwel geen waardedrukkend effect van de verhuurde toestand is.

In het onderzoek is de vraag opgekomen of in de situatie van niet-marktconforme huur een afslag op de WOZ-waarde passend is (zie onderstaand voorstel). Bij niet-marktconforme huur geldt namelijk het risico dat de leegwaarderatio als neveneffect een belastingvoordeel oplevert voor vermogende ouders die een appartement kopen voor hun kind en dit gratis ter beschikking stellen.

Voorstel kabinet tot aanpassing van de leegwaarderatio

In de budgettaire bijlage bij het coalitieakkoord is opgenomen dat de leegwaarderatio zoals die wordt gehanteerd voor box 3 zal worden afgeschaft per 2023. Het afschaffen van de leegwaarderatio levert echter juridische risico's op, omdat in dat geval wordt afgeweken van het uitgangspunt 'waarde in het economische verkeer' en ongelijke gevallen bestaande uit verhuurde en onverhuurde woningen gelijk worden behandeld. Het kabinet wenst die risico's te ondervangen door de leegwaarderatio niet af te schaffen maar deze in lijn met het onderzoek zowel voor box 3 als voor de erf- en schenkbelasting te actualiseren. Actualisatie van de tabel van de leegwaarderatio zal in de toekomst plaatsvinden als dat noodzakelijk is, bijvoorbeeld eens per 5 jaar.

**Directie Directe
Belastingen & Toeslagen**

Ons kenmerk
2022-0000186098

Naast de actualisatie van de tabel zal de leegwaarderatio als volgt worden gewijzigd:

- a. Tijdelijke contracten worden uitgesloten van toepassing van de leegwaarderatio. Voor situaties van verhuurders met huurders met tijdelijke contracten betekent dit in feite dat de leegwaarderatio voor deze woningen wordt afgeschaft.
- b. Bij verhuur aan gelieerde partijen wordt uitgegaan van het hoogste percentage in de tabel van de leegwaarderatio. Op basis van het voor te stellen percentage bedraagt dat vanaf 1 januari 2023 100%. Voor verhuursituaties in gelieerde verhoudingen betekent dat eveneens dat de leegwaarderatio voor dit onderdeel wordt afgeschaft.

**Directie Directe
Belastingen & Toeslagen**

Ons kenmerk
2022-0000186098

Om tijdelijke contracten uit te sluiten van toepassing van de leegwaarderatio zullen in het Belastingplan 2023 voorstellen worden gedaan om de Wet inkomstenbelasting 2001 en de Successiewet 1956 te wijzigen. De overige hiervóór aangekondigde wijzigingen zullen worden opgenomen in de eindejaarsregeling 2022.

Budgettaire

In het coalitieakkoord is opgenomen dat de leegwaarderatio wordt afgeschaft. De geraamde opbrengst bij die maatregel bedroeg 100 miljoen euro. Voor de nieuwe raming wordt uitgegaan van het huidige heffingvrije vermogen en van het nieuwe box 3-stelsel zoals dat in 2023 gaat gelden. De opbrengst in box 3 is groter dan geraamd voor het coalitieakkoord, omdat nu wordt uitgegaan van het nieuwe box 3-stelsel. De opbrengst in de erf- en schenkbelasting was niet meegenomen bij de raming voor het coalitieakkoord en kan worden meegenomen in de Augustusbesluitvorming.

Hoogachtend,

de staatssecretaris van Financiën - Fiscaliteit en Belastingdienst,

Marnix L.A. van Rij