



Hogere waardering van box 3 vastgoed in 2010?

17 februari 2010

Een flink deel van mijn vermogen is belegd in verhuurd vastgoed. Het beheer daarvan heb ik uitbesteed aan derden; fiscaal valt dat vastgoed in box 3. Van mijn vastgoedbeheerder heb ik begrepen dat ik vanaf 2010 de verhuurde woningen in box 3 moet aangeven voor de WOZ-waarde. Kan ik dan bij die waardering geen rekening meer houden met de waardedrukkende factor van de verhuur?

Antwoord

Vanaf 2010 moeten woningen in box 3 – beleggingsobjecten, maar ook een vakantiewoning – gewaardeerd worden op de WOZ-waarde. Dit nieuwe waarderingsvoorschrift betekent voor veel vastgoedbezitters dat zij aanzienlijk meer belasting moeten gaan betalen over hun beleggingsvastgoed. Tot 2010 werden verhuurde woningen veelal gewaardeerd op 10 tot – hooguit – 15 keer de jaarlijkse huur. Dat was een vuistregel, die in het algemeen wel door de Belastingdienst werd gevolgd. De waardering volgens de WOZ-normen komt veel hoger uit.

De wet biedt nog wel enige tegemoetkoming op het nieuwe waarderingsvoorschrift. U hoeft niet altijd de volledige WOZ-waarde aan te houden, er zijn twee aftrekposten mogelijk.

De eerste aftrekpost betreft woningen op erfpachtgrond. In die situatie kan de jaarlijkse erfpacht – de canon – gekapitaliseerd worden en op de WOZ-waarde in mindering worden gebracht. In de wet is die aftrekpost vastgesteld op 17 keer de jaarlijkse canon.

De tweede aftrekpost geldt voor verhuurde woningen. Beter gezegd, voor permanent verhuurde woningen, dus niet voor een vakantiewoning die af en toe wordt verhuurd.

Bij deze woningen mag rekening gehouden worden met de huur als waardedrukkende factor. Die waardedrukkende factor mag u niet zelf bepalen, de wet stelt die forfaitair vast op een zogenaamde leegwaarderatio. Die ratio, een vermenigvuldigingsfactor, is afhankelijk van de verhouding tussen de jaarlijkse huur en de WOZ-waarde van de woning. De wet hanteert de volgende tabel:



De leegwaarde ratio

Een correctie op de WOZ-waarde van permanent verhuurde woningen

De jaarlijkse huur van de woning is in procenten ten opzichte van de

WOZ-waarde van die woning		de leegwaarderatio
meer dan	maar niet meer dan	bedraagt:
0,0%	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%

Voor een verhuurde woning met een WOZ-waarde van stel € 180.000 en een jaarlijkse huur van 12 x € 750 = € 9.000 komt de leegwaarderatio volgens de tabel uit op 85%. Deze woning moet in box 3 worden aangegeven voor 85% van € 180.000 = € 153.000. Goede kans dat diezelfde woning vóór 2010 in box 3 gewaardeerd kon worden op 10 keer de jaarhuur, ofwel € 90.000. Het verschil mag er zijn: de waardering vanaf 1 januari 2010 (op basis van de WOZ-waarde per 1 januari 2009) komt maar liefst 70% hoger uit. Duidelijk zal zijn dat zo'n hogere waardering noopt tot een uiterst kritische beoordeling van de WOZ-waardering van uw verhuurde woningen.