

Belastingbesparing bij verhuurde woningen

Ook voor het jaar 2010 is er weer van alles veranderd in de fiscale wetgeving. Soms zijn hier wijzigingen bij die niet of nauwelijks aandacht hebben gekregen. Zoals bijvoorbeeld de wijziging in de waardering van verhuurde woonhuizen voor de toepassing in box 3. Voor een goed begrip van deze wijziging volgt hierna een overzicht van de wettelijke regeling tot en met 2009 en de wettelijke regeling zoals die per 1 januari 2010 geldt.

Tot en met 2009 gold als hoofdregel dat 'box 3 onroerende zaken' (alle andere onroerende zaken dan de fiscale eigen woning) voor 'de 1,2% box 3 belasting' gewaardeerd dienden te worden op de waarde in het economisch verkeer per 1 januari en 31 december van het jaar (de peildata voor box 3). Een uitzondering gold voor woningen die de belastingplichtige voor meer dan 30% ter beschikking staan, bijvoorbeeld vakantiehuisen: deze woningen dienden in afwijking van de hoofdregel wel voor de WOZ-waarde aangegeven te worden. In de praktijk werden (en worden) 'box 3 onroerende zaken' vaak tegen de WOZ-waarde aangegeven. Met name voor verhuurde panden is deze WOZ-waarde echter veelal te hoog, omdat bij de waardering voor de WOZ geen rekening wordt gehouden met de waardedrukkende werking van de verhuur. Indien u verhuurde panden in box 3 voor de WOZ-waarde heeft aangegeven, zou het dus best wel eens zo kunnen zijn dat u te veel belasting heeft betaald.

Voor het jaar 2010 is de wettelijke regeling gewijzigd. Voor niet-woningen blijft als waarderingsgrondslag de waarde in het economisch verkeer gelden en dus niet de WOZ-waarde. Het aangeven van deze niet-woningen tegen WOZ-waarde kan dus wel eens te hoog zijn, in het bijzonder als sprake is van verhuur. Voor woningen geldt vanaf 1 januari 2010 wel de WOZ-waarde als waarderingsgrondslag, met een belangrijke uitzondering voor verhuurde woningen of gedeelten van verhuurde woningen in de zin van afdeling 5, titel 4, boek 7 BW. Kort gezegd zijn dit alle verhuurde woningen met uitzondering van de verhuur van woonruimten die naar haar aard slechts van korte duur is. Voor deze verhuurde woningen geldt vanaf 1 januari 2010 een van de WOZ-waardering afwijkende wettelijke waardering, die afhankelijk is van de kale huurprijs. Afhankelijk van deze kale huurprijs bedraagt de waarde van een verhuurde woning minimaal 60% van de WOZ-waarde, doch maximaal 85% van de WOZ-waarde.

Indien u onroerende zaken verhuurt, kan het zich lonen deze niet klakkeloos voor de WOZ-waarde aan te geven in box 3. U vindt daarbij de fiscale wetgever aan uw zijde, want met ingang van 1 januari 2010 bedraagt de wettelijke waardering voor verhuurde woningen immers maximaal 85% van de WOZ-waarde van de woning. Bij gebrek aan een betrouwbare waarde in het economisch verkeer van verhuurde woningen in 2009, zou ik me kunnen voorstellen dat de in het jaar 2010 ingevoerde wettelijke waarderingsmethodiek ook al bij het invullen van de aangifte 2009 wordt gevolgd. Wat door de wetgever als juiste waardering per 1 januari 2010 is ingevoerd, zal wel niet veel afwijken van de waarde per 31 december 2009, lijkt mij. ■

