



Experience the power of  
being understood

## HOGE RAAD: LEEGWAARDERATIO ONVERBINDEND BIJ AFWIJKING VAN MEER DAN 10% VAN DE WERKELIJKE WAARDE

De Hoge Raad heeft een interessante uitspraak gedaan in een fiscale vastgoedzaak over de waardering van verhuurde woningen in box 3. Volgens de Hoge Raad hoeft een belastingplichtige geen rekening houden met de zgn. 'leegwaarderatio' als dit leidt tot een waarde die 10% of meer hoger is dan de werkelijke waarde in het economische verkeer.

Vanaf 1 januari 2010 worden verhuurde woningen in box 3 van de inkomstenbelasting niet langer gewaardeerd op de waarde in het economische verkeer, maar op de WOZ-waarde. Het gaat hierbij om tweede woningen en woningen die als belegging worden aangehouden. De waarde van een verhuurde woning mag echter worden gecorrigeerd op basis van een forfaitaire regeling, de zogenaamde 'leegwaarderatio', indien de huurders onder de huurbeschermingsregels vallen. In dat geval wordt de waarde van de woning vastgesteld op een percentage (minimaal 45% en maximaal 85%) van de WOZwaarde, afhankelijk van de hoogte van de jaarlijkse huur.

### Structureel verliesgevende verhuur

De Hoge Raad oordeelt nu dat in bepaalde gevallen toch mag worden aangesloten bij de waarde in het economische verkeer als deze lager is dan de WOZ-waarde na toepassing van de leegwaarderatio. De belanghebbende in deze zaak was in het bezit van vijf verhuurde woningen. De huurders vielen onder de huurbeschermingsregels. De huur kan niet worden verhoogd en alleen jaarlijks worden geïndexeerd, omdat de huurders op grond van de Huurwet en de Uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte recht hebben op huurbescherming van vóór de liberalisering.

Door de invoering van de nieuwe waarderingsregel in box 3 betaalde belanghebbende in 2010 méér inkomstenbelasting dan voorheen. Bovendien pakte deze waarderingsregel uitermate ongunstig uit dat het werkelijke rendement van belanghebbende nihil of zelfs negatief was.

### Aansluiten bij de werkelijke waarde?

Volgens de Hoge Raad mag een belastingplichtige aansluiten bij de waarde in het economisch verkeer van de woningen als deze waarde lager blijkt te zijn dan de WOZ-waarde na toepassing van de leegwaarderatio. Dit geldt echter alleen als vast komt te staan dat de waardering van de verhuurde woningen op basis van de leegwaarderatio ten minste 10% hoger ligt dan de waarde in het economisch verkeer van de woningen op de WOZ-waardepelddatum.

Wil men een beroep doen op deze uitspraak van de Hoge Raad, dan moet men zelf stellen dat de werkelijke waarde lager is en dit ook aannemelijk kunnen maken door middel van een deugdelijke onderbouwing.

Wij adviseren u om te beoordelen of u gebruik kunt maken van dit oordeel van de Hoge Raad voor de waardering van de door u in box 3 aangegeven woningen, bijvoorbeeld bij het indienen van de aangifte inkomstenbelasting over het jaar 2015. Uiteraard kunnen wij u daarin bijstaan. Wij merken volledigheidshalve op dat ook indien een aangifte inkomstenbelasting reeds is ingediend, maar deze nog niet definitief is vastgesteld, het nog mogelijk is om een herziene aangifte in te dienen.

Neem voor meer informatie over dit onderwerp contact op met: [Onno Adriaansens](#), T 06 - 515 406 67 of [Aad Rozendal](#), T 06 - 129 288 34