

Vergaderjaar 2021–2022

**35 928**

## **Wijziging van enkele belastingwetten en enige andere wetten (Overige fiscale maatregelen 2022)**

**Nr. 11**

### **AMENDEMENT VAN DE LEDEN NIJBOER EN MAATOUG**

Ontvangen 9 november 2021

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

In artikel I worden voor onderdeel A drie onderdelen ingevoegd, luidende:

0A

Artikel 3.91 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het eerste lid wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel c door een puntkomma, een onderdeel toegevoegd, luidende:

d. het verhuren van één of meer woonruimtes als bedoeld in artikel 233 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek op welke verhuur afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is, aan anderen dan aan:

1°. de partner van de belastingplichtige;

2°. een bloed- of aanverwant in de eerste graad van de belastingplichtige of zijn partner.

2. Aan het tweede lid worden, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel f door een puntkomma, twee onderdelen toegevoegd, luidende:

g. tot woonruimtes als bedoeld in het eerste lid, onderdeel d, mede gerekend rechten die direct of indirect betrekking hebben op woonruimtes als bedoeld in het eerste lid, onderdeel d, voor zover die rechten niet voortvloeien uit effectenbezit;

h. onder verhuren als bedoeld in het eerste lid, onderdeel d, mede verstaan het op een met verhuur vergelijkbare wijze rendabel maken van rechten waarop een vergelijkbare bescherming van toepassing is met die bedoeld in afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

0aA

Artikel 3.95 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt «onderdeel c» vervangen door «onderdelen c en d».

2. Er worden vijf leden toegevoegd, luidende:

3. In afwijking van het eerste lid is voor de bepaling van het resultaat met betrekking tot een werkzaamheid als bedoeld in artikel 3.91, eerste lid, onderdeel d, artikel 3.25 niet van toepassing op de waardering van een woonruimte.

4. Bij de aanvang van een werkzaamheid als bedoeld in artikel 3.91, eerste lid, onderdeel d, met betrekking tot een woonruimte wordt die woonruimte teboekgesteld op de volgens hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken voor die woonruimte vastgestelde waarde of waarden voor het kalenderjaar waarin de werkzaamheid met betrekking tot die woning aanvangt. Indien een woonruimte deel uitmaakt van een onroerende zaak als bedoeld in artikel 16 van de Wet waardering onroerende zaken, wordt de woonruimte teboekgesteld op het gedeelte van de waarde van de onroerende zaak dat kan worden toegerekend aan de woonruimte.

5. Bij het einde van een werkzaamheid als bedoeld in artikel 3.91, eerste lid, onderdeel d, met betrekking tot een woonruimte, wordt ten behoeve van de bepaling van het resultaat de waarde van die woonruimte gesteld op de volgens hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken voor die woonruimte vastgestelde waarde of waarden voor het kalenderjaar waarin de werkzaamheid met betrekking tot die woning eindigt. Indien een woonruimte deel uitmaakt van een onroerende zaak als bedoeld in artikel 16 van de Wet waardering onroerende zaken, wordt de waarde van de woonruimte gesteld op het gedeelte van de waarde van de onroerende zaak dat kan worden toegerekend aan de woonruimte.

6. Indien het vierde en vijfde lid geen toepassing kunnen vinden door het ontbreken van een op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde waarde, wordt de waarde van de woonruimte bepaald met overeenkomstige toepassing van het bepaalde bij of krachtens de artikelen 16 tot en met 18 en 20, tweede lid, van die wet.

7. Indien een werkzaamheid als bedoeld in artikel 3.91, eerste lid, onderdeel d, geheel of gedeeltelijk eindigt anders dan door vervreemding van die woonruimte, wordt de werkzaamheid met betrekking tot die woonruimte geacht niet te zijn gestaakt voor zover en zolang de belastingplichtige het voornemen heeft de woonruimte binnen een periode van 12 maanden na staking opnieuw een werkzaamheid als bedoeld in artikel 3.91, eerste lid, onderdeel d, te laten vormen.

0bA

In artikel 3.99b, eerste en tweede lid, wordt «onderdeel c» vervangen door «onderdelen c en d».

### **Toelichting**

#### **Algemeen deel**

Dit amendement regelt dat de verhuur van woningen door particulieren voortaan belast wordt in box 1. Dit betekent dat huurinkomsten en waardeverhogingen tegen het progressieve tarief in box 1 belast worden. Eventuele (financierings)kosten zijn aftrekbaar. Verhuurde woningen worden daarmee niet meer forfaitair belast in box 3. Hiermee wordt

opgelost dat de verhuur van woningen zich in de fiscale luwte van box 3 bevindt. Wanneer de verhuuractiviteiten gestaakt worden vindt afrekening plaats en schuift de woning terug in box 3. Bij wisseling van huurder blijft de woning belast in box 1 indien binnen een jaar een nieuwe huurder gevonden wordt.

Woningen worden als verhuurde woning aangemerkt als deze worden verhuurd aan een huurder die huurbescherming geniet. Hierdoor vallen in beginsel alle woningen die voor langdurige verhuur bestemd zijn onder de maatregel.

Verhuur van woningen aan partners of aan bloed- of aanverwanten in de eerste graad inclusief partners is uitgezonderd. In deze gevallen blijft de woning in box 3 belast en blijft de huidige leegwaarderatio van toepassing. Hiervoor is gekozen om nieuwe mogelijkheden tot estate planning zo veel mogelijk te voorkomen.

Waardering geschiedt op basis van de WOZ-waarde. Door aan te sluiten bij deze bestaande waarderingssystematiek wordt voorkomen dat particulieren jaarlijks een taxatie moeten regelen.

### **Onderdeelsgewijs**

#### *Artikel I, onderdeel 0A (artikel 3.91 van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

Belastingplichtigen die één of meerdere woningen verhuren (maar niet onder artikel 3.91, eerste lid, onderdeel c, Wet IB 2001 of de eigenwoning-regeling van afdeling 3.6 Wet IB 2001 vallen) worden ingevolge het voorgestelde artikel 3.91, eerste lid, onderdeel d, Wet IB 2001 als resultaatgenieter in box 1 in de inkomstenbelasting betrokken ingeval wordt voldaan aan de in dat onderdeel opgenomen voorwaarden. Hierbij gaat het om verhuurde woningen, waarbij onder woning wordt verstaan een woonruimte als bedoeld in artikel 233 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW) waarbij de huurder recht heeft op huurbescherming als omschreven in afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 van het BW. Indien een deel van de woning verhuurd wordt en daarop huurbescherming van toepassing is, wordt slechts dat deel van de woning voor de bepaling in aanmerking genomen. Het verhuren van woningen aan de partner van de belastingplichtige, of aan de bloed- of aanverwanten in de eerste graad van de belastingplichtige of diens partner, blijft buiten de reikwijdte van de bepaling. In deze gevallen blijft de woning voor de belastingplichtige tot de box 3-grondslag behoren, waarop – indien huurbescherming van toepassing is – de leegwaarderatio van toepassing is. Andere typen woningen, zoals de eigen woning, (buitenlandse) vakantiehuisjes of woningen die kortstondig verhuurd worden, vallen vanwege het vereiste dat de huurder recht heeft op huurbescherming niet onder de bepaling. Naast het bezitten van woningen, vallen ook (in)directe rechten op woningen onder de bepaling. Hiermee is een ruim bereik beoogd om misbruiksituaties te voorkomen. Dit geldt eveneens voor rechten die vergelijkbaar zijn aan verhuur en waarbij het recht een dusdanige bescherming geeft, dat het betreffende recht te vergelijken is met het recht op huurbescherming.

Tot slot, door het verhuren van woningen aan te merken als werkzaamheid, wordt de belastingplichtige tevens administratieplichtig op grond van artikel 52 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen.

#### *Artikel I, onderdeel 0aA (artikel 3.95 van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

Het resultaat dat voortkomt uit de verhuur van de in dit amendement bedoelde woningen wordt op de gebruikelijke wijze bepaald, op grond van de artikelen 3.94 en 3.95 Wet IB 2001. Dit betekent dat – behoudens de aftrekbeperkingen – de kosten in beginsel aftrekbaar zijn. Naast kosten die

toerekenbaar zijn aan de woning zelf, zoals rente- en onderhoudskosten, kunnen indien van toepassing ook kosten met betrekking tot de verhuur aftrekbaar zijn. Een voorbeeld hiervan is de gemeubileerde verhuur, waarbij het meubilair als inventaris is geactiveerd op de werkzaamheidsbalans.

Met de voorgestelde wijziging van artikel 3.95, tweede lid, Wet IB 2001 wordt de werkzaamheid die bestaat uit het verhuren van woningen uitgesloten van het vormen van een egalisatiereserve en een herinvesteringsreserve als bedoeld in de artikelen 3.53, eerste lid, onderdelen a en b, en tweede lid, Wet IB 2001, onderscheidenlijk artikel 3.54 Wet IB 2001. Daarnaast wordt voor de werkzaamheid die bestaat uit het verhuren van woningen voorgesteld de mogelijkheid uit te sluiten om op grond van artikel 3.64 Wet IB 2001 de stakingswinst via te conserveren inkomen naar een andere werkzaamheid of onderneming door te schuiven.

In het voorgestelde artikel 3.95, derde, vierde en vijfde lid, Wet IB 2001 wordt geregeld dat de verhuurde woningen – in afwijking van de winstbepalingsregels zoals die gelden voor het IB-winstregime en een werkzaamheid anders dan een werkzaamheid als bedoeld in het voorgestelde artikel 3.91, eerste lid, onderdeel d, Wet IB 2001 – worden gewaardeerd op de WOZ-waarde van het betreffende jaar. Wanneer een woning derhalve wordt aangekocht, dan wel vanuit box 3 naar box 1 gaat, wordt deze teboekgesteld op de WOZ-waarde van het jaar waarin de woning wordt teboekgesteld. Bij vervreemding van de woning dan wel bij einde van de werkzaamheid met betrekking tot die woning, moet worden afgerekend over het verschil tussen de WOZ-waarde van het jaar van vervreemding of staking en de boekwaarde op het moment van vervreemding of staking. Het voorgestelde artikel 3.95, zesde lid, Wet IB 2001 voorziet in een bepaling dat voor woningen waarvoor geen WOZ-waarde is vastgesteld, de waarde met overeenkomstige toepassing van een aantal bepalingen uit de Wet WOZ moet worden bepaald.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de afschrijfbepaling van artikel 3.30a Wet IB 2001 eveneens van toepassing is. Doordat de woning hoofdzakelijk ter beschikking wordt gesteld (of daarvoor bestemd is), is afschrijving slechts mogelijk voor zover de boekwaarde hoger is dan de WOZ-waarde van de woning.<sup>1</sup> Aangezien de woning te boek gesteld wordt op de WOZ-waarde, is afschrijving feitelijk alleen mogelijk als na verloop van tijd de WOZ-waarde daalt.

#### Voorbeeld 1 (aanvang werkzaamheid)

*Mevrouw X heeft een tweede woning die ze af en toe kortstondig verhuurt aan toeristen. Op 1 juni 2023 trekt er een vaste huurder in die recht heeft op huurbescherming. Dit heeft als gevolg dat de woning vanaf dat moment als werkzaamheid in box 1 belast wordt. De WOZ-waarde voor 2023 is € 500.000, waardoor de woning voor € 500.000 op de ROW-balans terecht komt. Bij de aangifte over 2023 valt de woning tevens onder de grondslag sparen en beleggen vanwege de peildatum van 1 januari in box 3.*

#### Voorbeeld 2 (einde werkzaamheid)

*Op 1 april 2025 verlaat de vaste huurder de tweede woning van mevrouw X. Mevrouw X zoekt geen nieuwe huurder. Dit leidt ertoe dat de werkzaamheid met betrekking tot de woning per 1 april 2025 wordt gestaakt. Als gevolg hiervan dient mevrouw X af te rekenen over de*

<sup>1</sup> Artikel 3.30a, derde lid, onderdeel a, Wet IB 2001.

waarde van de onttrekking (de WOZ-waarde voor 2025) minus de fiscale boekwaarde. Voor 2026 valt de woning weer onder de grondslag van box 3.

Het voorgestelde artikel 3.95, zevende lid, Wet IB 2001 voorkomt een directe afrekening en sfeerovergang naar box 3 bij bijvoorbeeld kortstondige leegstand van een woning. Indien de belastingplichtige aannemelijk maakt dat hij binnen 12 maanden de woning opnieuw zal verhuren met huurbescherming, blijft de woning in box 1. Ook wanneer de belastingplichtige de woning tijdelijk gaat verhuren of op een andere manier de woning aanhoudt zonder dat de woning een werkzaamheid als bedoeld in het voorgestelde artikel 3.91, eerste lid, onderdeel d, Wet IB 2001 vormt, hoeft niet afgerekend te worden, mits de belastingplichtige het voornemen heeft de woning wel weer te verhuren met huurbescherming. Op het moment dat vaststaat dat het voornemen niet (meer) aanwezig is, vindt een (gedeeltelijke) staking plaats. Wanneer de twaalfmaandsperiode – ondanks het voornemen van de belastingplichtige – afloopt zonder dat de woning opnieuw wordt verhuurd met huurbescherming, vindt tevens een (gedeeltelijke) staking plaats.

#### Voorbeeld 3 (geen staking na 12 maanden)

*Op 1 april 2025 verlaat de vaste huurder de tweede woning van mevrouw X. X gaat weer op zoek naar een nieuwe vaste huurder. De woning mag daarom in box 1 blijven, mits er voor 1 april 2026 een nieuwe vaste huurder is gevonden. Per 10 februari zit er een nieuwe huurder in die huurbescherming geniet. In dit jaar is daardoor geen sprake van een staking en bijbehorende afrekening. De woning wordt derhalve zowel in 2025 als 2026 belast in box 1 als resultaat uit overige werkzaamheden.*

#### Voorbeeld 4 (staking na 12 maanden)

*Op 1 april 2025 verlaat de vaste huurder de tweede woning van mevrouw X. Hoewel mevrouw wel een nieuwe vaste huurder heeft gezocht, heeft ze die op 1 april 2026 nog niet gevonden. Dit leidt ertoe dat de werkzaamheid wordt gestaakt per 1 april 2026. Als gevolg hiervan dient mevrouw X af te rekenen over de waarde van de onttrekking (de WOZ-waarde voor 2026) minus de fiscale boekwaarde. Voor 2027 valt de woning weer onder de grondslag van box 3.*

*Artikel 1, onderdeel 0bA (artikel 3.99b van de Wet inkomstenbelasting 2001)*

De voorgestelde wijziging van artikel 3.99b, eerste en tweede lid, Wet IB 2001 bewerkstelligt dat de terbeschikkingstellingsvrijstelling niet van toepassing is op een werkzaamheid die bestaat uit het verhuren van woningen.

#### *Budgettaire*

- De budgettaire gevolgen zijn een optelsom van de derving in box 3, de opbrengst in box 1 en de opbrengst in box 2. De onzekerheid van deze ramingen is groot.
- Als de gecombineerde belastingdruk in box 2 lager is dan de marginale druk in box 1 is aangenomen dat nieuw aangekochte woningen worden ondergebracht in een BV. Er is aangenomen dat bestaande woningen niet worden ingebracht in een BV omdat de overdrachtsbelasting dit onaantrekkelijk maakt. De opbrengsten in box 2 nemen dus geleidelijk toe.

• De derving in box 3 is laag omdat de betreffende huurwoningen in box 3 grotendeels met schulden zijn gefinancierd, waardoor hier geen of nauwelijks belasting in box 3 over verschuldigd is.

• De voorgestelde belasting op de waardevermindering in box 1 en 2 wordt pas betaald op het moment van verkoop of wanneer de woning (terug) naar box 3 gaat. De opbrengst van deze belasting neemt dus geleidelijk toe. Voor 2022 is aangenomen dat alleen de huurinkomsten worden belast.

**Budgettaire effecten in miljoenen euro («« saldooverslechterend)**

	2022	Structureel
Derving box 3	- 57	- 57
Opbrengst box 1	109	67
Opbrengst box 2	0	122
<b>Budgettair effect</b>	<b>52</b>	<b>132</b>

Nijboer  
Maatoug