

Fiche 3 - Actualisering leegwaarderatio per 2026

Omschrijving

Deze uitwerking houdt in dat de leegwaarderatio in box 3 in de Wet IB 2001 en de Successiewet 1956 wordt geactualiseerd per 2026.

Fiscaal-juridisch

- Voor box 3 in de Wet IB 2001 en voor de Successiewet 1956 wordt de waarde van (andere dan eigen) woningen in beginsel vastgesteld op basis van de WOZ-waarde. De WOZ-waarde gaat uit van de waarde in vrij opleverbare staat. Hierbij wordt geen rekening gehouden met het feit dat een verhuurde staat gevolgen kan hebben voor de waarde. Daarom geldt voor bepaalde verhuursituaties, zowel voor de Wet IB 2001 als voor de Successiewet 1956, een afwijkende waarderingsregeling (leegwaarderatio).
- Voor deze afwijkende regeling wordt uitgegaan van een percentage van de WOZ-waarde van de woning dat wordt bepaald aan de hand van de huuropbrengst.
- De huidige tabel van de leegwaarderatio is per 2023 geactualiseerd op basis van de laatst bekende gegevens die afkomstig zijn uit een extern onderzoek van SEO uit 2022.
- Uit dit onderzoeksrapport blijkt dat de destijds geldende percentages in de leegwaarderatietabel met 28 procentpunten omhoog moesten om ze actueel te maken, met een maximum van 100%. Deze inschatting was gebaseerd op de verhouding tussen verkoopprijs en WOZ-waarde van woningen die tussen 2015 en 2020 in verhuurde staat zijn verkocht.
- De leegwaarderatio is een forfait waarmee wordt getracht de werkelijkheid te benaderen. Het is dus geen knop waar aan gedraaid kan worden. Het hanteren van een andere leegwaarderatio-tabel kan alleen na nieuw onderzoek. De uitkomsten van dit onderzoek zijn niet vrijblijvend en kunnen zowel leiden tot verhoging of verlaging van de leegwaarderatio.
- Het vorige kabinet heeft aangegeven dat het de ontwikkelingen op de woningmarkt in het oog zal blijven houden en als dat nodig blijkt, nader onderzoek te laten doen of en in hoeverre de regeling leegwaarderatio nog actueel is.
- Vanwege het Nederlandse Herstel- en Veerkrachtplan (HVP) kan het aanpassen van de leegwaarderatio financiële gevolgen hebben (zie hierna onder 'Budgettair').
- Belastingplichtigen kunnen nu ook al een lagere waarde hanteren dan de waarde berekend aan de hand van de leegwaarderatio wanneer de waarde in het economische verkeer ten minste 10% lager is. Deze regeling kan namelijk volgens de Hoge Raad¹ zowel voor de Wet IB 2001 als voor de Successiewet 1956 tot een resultaat leiden dat de wetgever niet voor ogen kan hebben gehad. Als de volgens de leegwaarderatio berekende waarde van de verhuurde woning 10% of meer hoger is dan de waarde in het economische verkeer van die woning, wordt volgens de Hoge Raad niet voldaan aan de doelstelling van de wetgever, te weten een zo goed mogelijke benadering van de waarde in het economische verkeer waarbij rekening wordt gehouden met de verhuurde staat van een woning. Daarom moet in dat geval worden uitgegaan van de waarde in het economische verkeer van de verhuurde woning op de WOZ-waardepeildatum in plaats van uit te gaan van de volgens de leegwaarderatio berekende waarde.
- Overeenkomstig de genoemde arresten van de Hoge Raad wordt van de belastingplichtige verlangd dat hij stelt en in geval van gemotiveerde betwisting door de inspecteur ook aannemelijk maakt dat de volgens de leegwaarderatio vastgestelde waarde van de verhuurde woning 10% of meer hoger is dan de waarde in het economische verkeer van die woning in verhuurde staat op de WOZ-waardepeildatum.
- Mocht uit onderzoek blijken dat de leegwaarderatio verlaagd dient te worden, dan zal een aanpassing van de leegwaarderatio direct aangrijpen op de groep box 3-beleggers die actief is op de huurmarkt.

Budgettair

- Het hanteren van een andere leegwaarderatio-tabel heeft budgettaire gevolgen, afhankelijk van de mate van aanpassing. Bij verhoging van de percentages leidt dat tot een opbrengst. Het verlagen van de percentages van de leegwaarderatio leidt tot een budgettaire derving waarvoor een financiële dekking nodig is.

¹ Hoge Raad 3 april 2015, ECLI:NL:HR:2015:812 voor de Wet IB 2001 en Hoge Raad 23 september 2016, ECLI:NL:HR:2016:2135 voor de Successiewet 1956.

- Uit het Eindejaarsbesluit 2022 volgt dat het actualiseren van de tabel van de leegwaarderatio per 1 januari 2023 destijds heeft geleid tot een budgettaire opbrengst van € 201 miljoen.
- In het HVP is vastgelegd dat de leegwaarderatio met 25%-punten omhoog moest voor het deel van de verhuurde woningen in Nederland met huurbescherming. Dit is uiteindelijk 28% geworden per 1 januari 2023 op basis van het bovengenoemde onderzoek door SEO. Daarnaast is vastgelegd dat voor huurwoningen waarin de verhouding van de jaarlijkse huurprijs tot de WOZ-waarde meer dan 5% is, de leegwaarderatio 100% moet bedragen. Voor het deel van de woningen waar de leegwaarderatio met 28%-punten is verhoogd, is er een kleine marge voor verlaging. Voor de gevallen waarin de leegwaarderatio op 100% is vastgesteld, is die ruimte er niet.
- Eén van de voorwaarden van ontvangst van HVP-middelen is dat maatregelen die in dat plan zijn opgenomen niet worden teruggedraaid, bij de leegwaarderatio in ieder geval niet vóór 1 januari 2027. Het terugdraaien van HVP-maatregelen gedurende de looptijd van de Herstel- en Veerkrachtfaciliteit (HVF) is niet toegestaan. Dit betekent dat het terugdraaien van de afspraken rond de leegwaarderatio kan leiden tot een korting die kan oplopen tot €600 miljoen. Nederland maakt in totaal aanspraak op € 5,4 miljard uit de HVF.
- Bij de leegwaarderatio betreft het een belangrijke landen specifieke aanbeveling en een hervorming, hetgeen naar verwachting zal leiden tot een hoge korting. De Commissie heeft grote discretionaire bevoegdheid in het bepalen van de korting waardoor de korting op voorhand niet met zekerheid te stellen is.

Uitvoering

- De gevolgen voor de uitvoering moeten nog worden onderzocht. Het aanpassen van de huidige leegwaarderatietabel is een parameteraanpassing.