De waarde van verhuurde woningen in box 3

Beschrijving

Demissionair minister Hugo De Jonge zou de woningnood oplossen, maar heeft die juist groter gemaakt door vooral investeerders aan te pakken. De voorstellen van De Jonge om de woningmarkt te hervormen moeten allemaal nog worden behandeld. Daaronder ook de regulering van de middenhuur. Dat debat is uitgesteld, waardoor investeerders in onzekerheid blijven. Het aantal beschikbare huurwoningen in de vrije sector neemt daarom snel af. Fondsen op het gebied van private equity en private debt geven aan dat de grootste instroom dit jaar te danken is aan demissionair minister De Jonge. Wellicht dat uiteindelijk het puntensysteem met een maximum huurprijs het niet haalt. Er zijn echter nog meer fiscale maatregelen gericht op vastgoedinvesteerders.

Stijgende WOZ-waardes en leegwaarderatioâ??s

Verhuurde woningen dienen sinds 1 januari 2010 gewaardeerd te worden op basis van de WOZ-waarde. Bij een permanent verhuurde woning kan de WOZ-waarde omlaag met de leegwaarderatio. Een verhuurde woning is immers in het vrije economische verkeer minder waard dan een niet-verhuurde woning. Die leegwaarderatio vermindert de waarde van verhuurde woningen in box 3. Het percentage waarmee is afhankelijk van de verhouding tussen de jaarlijkse huur en de WOZ-waarde van de woning. Dat schommelde tot voor kort tussen de 45 tot 85 procent.

Met ingang van 1 januari 2023 zijn die percentages van de leegwaardetabel fors hoger. Nu is het 73 tot zelfs 100 procent. Daardoor betalen verhuurders veel meer belasting in box 3. Daarnaast stijgt de afgelopen jaren de WOZ-waarde van veel woningen flink. Zo is de waardering van een verhuurde woning in box 3 praktisch gelijk aan een woning in onverhuurde staat. Alleen wanneer het directe huurrendement lager uitkomt dan 5 procent is er nog sprake van een bescheiden correctie op de WOZ-waarde.

De werkelijke waarde van vastgoed

In 2015 heeft de Hoge Raad beslist dat wanneer de werkelijke waarde van het vastgoed ten minste 10 procent minder is dan de WOZ-waarde gecorrigeerd met de leegwaarderatio, de lagere werkelijke waarde in box 3 gehanteerd mag worden. Tot aan de aanpassing van de leegwaardetabel dit jaar, was de reikwijdte van dit arrest beperkt. Nu kunnen steeds meer investeerders van deze uitspraak profiteren. Bij de waarde in het economische verkeer speelt de hoogte van de huur een belangrijke rol. Zeker wanneer de belastingheffing via Box 3 nu al gelijk of hoger is dan de huurinkomsten is er ruimte om het verhuurde vastgoed lager te waarderen.

Wanneer het huurrendement na belastingen nihil is of zelfs negatief, kan de waarde omlaag. Volgens de Hoge Raad is immers het uitdrukkelijke doel van de wetgever om rekening te houden met het waarde drukkend effect op een verhuurde woning, zeker wanneer de huurder huurbescherming heeft. Wel is het aan de verhuurder om aan te tonen dat de werkelijke waarde ten minste 10 procent lager is dan de WOZ-waarde gecorrigeerd voor de leegwaarderatio. Deze tegenbewijsregeling betekent dat het kan lonen als de verhuurder de woning opnieuw laat taxeren. Zeker bij verouderde, niet geÃ¯soleerde panden, met veelal lage huuropbrengsten, kan de waarde in het economische verkeer duidelijk lager uitkomen. De kosten van zoâ??n taxatie zijn snel terug te verdienen via een lagere heffing in box 3.

Bespreek uw persoonlijke situatie eens met uw vaste aanspreekpunt bij AurÃ©us of met uw fiscalist.

Han Dieperink, Chief Investment Strategist

De besluiten van het Macrocomité van Auréus worden gebruikt voor de invulling van de Actieve portefeuille. In deze portefeuille worden aandelen, obligaties en alternatieve beleggingen over- of onderwogen en kunnen er actieve keuzes worden gemaakt voor bepaalde sectoren, regio's, obligaties, looptijden ect. Risicobeperking is een belangrijk onderdeel van de Actieve portefeuille. De Markt/Factor portefeuille wijkt slechts beperkt af van de index (MSCI ACWI IMI). Er is sprake van een structurele allocatie naar vijf factoren om de factorpremie op lange termijn te innen. Daarom worden keuzes van het Macrocomité niet meegenomen. Wel wordt er geherbalanceerd wanneer het portefeuillegewicht 10 procent afwijkt van de neutrale allocatie. De SRI-Impact-portefeuille heeft een focus op duurzame en impactvolle beleggingen/bedrijven, de benchmark voor deze portefeuille is de MSCI ACWI SRI. Om een kern van duurzame SRI-fondsen bevinden zich 6 impactsatellieten. Keuzes gemaakt in het Macrocomité worden voor zover relevant meegenomen in de SRI-Impact-portefeuille. Voor de Individuele Aandelenportefeuille maken wij gebruik van de research en beleggingsfilosofie van Financiële Diensten Amsterdam (FDA). Deze op groei- en kwaliteitsaandelen gerichte research/strategie heeft een allocatie naar Europese en Amerikaanse aandelen. Het doel is de outperformance van de benchmark (MSCI World). Keuzes gemaakt in het Macrocomité ten aanzien van over- of onderwegen van aandelen en obligaties worden meegenomen voor de allocatie in de Individuele Aandelenportefeuille, voor de regio- en de sectorverdeling volgen wij de research van FDA.
Auréus streeft er naar om correcte en actuele informatie te verstrekken afkomstig van betrouwbare bronnen, maar kan de juistheid en volledigheid van de informatie in deze publicatie niet garanderen. Aan deze publicatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Auréus aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige directe of gevolgschade voortvloeiende uit het gebruik van deze publicatie of de inhoud ervan. Deze publicatie is niet bedoeld als een aanbod of verzoek tot aan- of verkoop van een financieel instrument en moet evenmin worden beschouwd als een persoonlijk beleggingsadvies, aangezien de inhoud van deze publicatie niet is toegesneden op de individuele (financiële) situatie en doelstellingen van beleggers. Potentiële beleggers worden er nadrukkelijk op gewezen dat aan beleggen financiële risico's zijn verbonden. Zij dienen dan ook goed kennis te nemen van de inhoud van relevante informatie over desbetreffende belegging (prospectus, informatiememorandum, essentiële beleggersinformatie, essentiële-informatiedocument etc.) en worden geadviseerd onafhankelijk advies in te winnen om zich een goed oordeel te kunnen vormen over die risico's en/of deze risico's passen in/bij hun beleggingsdoelstellingen, financiële situatie, risicoprofiel en risico acceptatie. De waarde van een belegging kan fluctueren. Het is mogelijk dat beleggers bij verkoop of beëindiging van hun belegging minder terugkrijgen dan hun inleg. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst.