

## De Belastingadviseur

### Waardering box 3 pand

Heeft u een vakantiewoning of verhuurt u een pand, dan is het volgende voor u interessant. Er is namelijk een en ander gewijzigd voor panden in box 3 ten opzichte van 2009.

### Vakantiewoning

Als u een tweede woning heeft en deze voor tenminste dertig procent van de tijd zonder beperking zelf kunt gebruiken, dan is er sprake van een vakantiewoning. Dit kan ook een stacaravan zijn. Als deze vast aan de grond is verankerd en is aangesloten op alle nutsvoorzieningen, dan wordt dit gezien als onroerend. U geeft deze aan in box 3 tegen de WOZ waarde. Dat was zo en dat blijft zo. De WOZ waarde wordt tegenwoordig jaarlijks bepaald en is nu zodanig actueel dat deze nu vergelijkbaar is de waarde economisch verkeer, oftewel de verkoopwaarde. U bent zo door de jaren heen relatief meer belasting voor uw vakantiewoning gaan betalen. Staat uw vakantiewoning in het buitenland, dan moet de woning volgens dezelfde systematiek als die van de WOZ gevalueerd worden. Let op. In deze situatie geldt vaak een regeling om dubbele belastingheffing te voorkomen.

### Verhuurde woning

De verhuurde woning moest opgenomen worden tegen de waarde economisch verkeer. Daar is sinds 2010 verandering in gekomen. Uitgangspunt is nu ook hier de WOZ waarde. Heeft de huurder recht op huurbescherming

(dat is niet zo bij een vakantiewoning), dan mag een lagere waarde worden opgenomen in de aangifte. De 'korting' op de WOZ waarde wordt vastgesteld aan de hand van de jaarlijkse huursom (de huur van januari vermenigvuldigd met twaalf) in verhouding tot de WOZ waarde. De korting bedraagt minimaal vijftien procent en maximaal veertig procent. Verhuurt u een woning gedeeltelijk en is er voor dat deel geen WOZ waarde bepaald, dan dient de aan het verhuurde deel toerekenbare WOZ waarde te worden afgeleid uit de verhouding verhuurde vierkante meters vloeroppervlak versus het totale vloeroppervlak van de woning.

Ook erfpacht tegen een jaarlijks te betalen erfpachtcanon en bijvoorbeeld het recht van gebruik en bewoning of van vruchtgebruik met betrekking tot een woning hebben een waarde-drukkend effect. Hiervoor zijn ook regelingen in de wet opgenomen.

Heeft u panden in box 3, neem dan niet zomaar de waarden voor het voorgaande jaar over, maar beoordeel deze kritisch.

*Uw belastingadviseur  
Jaap Ekkelboom CB  
Esteem Accountancy  
& Belastingadviseurs  
te Waddinxveen*

