

Inkomstenbelasting. Waardering woning bij overbrenging van ondernemingsvermogen naar privé-vermogen, vice versa

12 april 2006
Nr. CPP2005/3339M
Belastingdienst/Centrum voor proces-
en productontwikkeling, Sector brieven
& beleidsbesluiten

De Staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten:
Dit besluit betreft een samenvoeging van het besluit van 16 mei 2001, CPP 2001/1381M, inzake de verplichte overgang van een woning naar het privé-vermogen, alsmede de goedkeuring met betrekking tot de vrijwillige overgang van een woning naar het privé-vermogen, die was opgenomen in het besluit van 17 december 2001, nr. CPP 2001/2875M (per 1 januari 2006 ingetrokken bij Besluit van 16 december 2005, nr. CPP 2005/2663M). Met dit besluit is geen inhoudelijke wijziging beoogd.

Tevens is in paragraaf 2 van dit besluit uitvoeringsbeleid opgenomen met betrekking tot de bij een woning staande niet afzonderlijk verkoop- of verhuurbare (voormalige bedrijfs)gebouwen, die verplicht overgaan naar privé.

1. Inleiding

Op 14 juni 2000 heeft de Hoge Raad arrest gewezen (BNB 2000/270*) inzake de problematiek van de zogenoemde 'waarde-bewoond'. Als een ondernemer zijn tot het ondernemingsvermogen behorende woning naar het privé-vermogen overbrengt, moet hij afrekenen over het verschil tussen de waarde in het economische verkeer en de boekwaarde van die woning. Woont de ondernemer zelf in die woning en blijft hij daarin wonen, dan vormt deze duurzame zelfbewoning een waardedrukkende factor bij de bepaling van de waarde in het economische verkeer. De Hoge Raad oordeelde voor wat betreft deze waardedrukkende factor dat kan worden uitgegaan van de verkoopwaarde in verhuurde staat. Deze waarde moet vervolgens worden gecorrigeerd in verband met de omstandigheid dat de bewoner in het algemeen bereid zal zijn een hogere prijs te betalen dan de prijs die in verhuurde staat mag worden verwacht. Dit komt neer op de waarde verhuurd met een plus.

2. Waardebepaling woning bij verplichte overgang naar privé

Na publicatie van het onder 1 genoemde arrest heerste in de praktijk – in andere gevallen dan bedoeld in artikel 3.58,

tweede lid, van de Wet IB 2001 – nog onduidelijkheid over de wijze van invulling van de waarde bewoond.

In gevallen van verplichte overgang naar het privé-vermogen (zoals bij staking, anders dan tengevolge van overlijden van de ondernemer) heeft de Belastingdienst uit doelmatigheids oogpunt één en ander verder ingevuld om te komen tot een praktische werkwijze ter harmonisatie van de uitvoeringspraktijk.

Onderstaande werkwijze geldt als beleid voor alle aanslagen die op het tijdstip van publicatie van het in paragraaf 4 genoemde besluit nog niet onherroepelijk vaststonden dan wel na dat tijdstip zijn opgelegd. Het beleid heeft in de praktijk dus het karakter van een compromis, waar partijen zich ten opzichte van elkaar aan conformeren. Komen partijen hier niet toe, dan staat het de inspecteur vrij ieder geval op basis van de relevante feiten en omstandigheden te beoordelen.

Als uitgangspunten hebben te gelden:
– Dit beleid geldt slechts als sprake is van een verplichte overgang van het ondernemings- naar het privé-vermogen, bijvoorbeeld als gevolg van staking.

– De woning is bestemd voor duurzame zelfbewoning.
– Referentie is de leeftijd van de belanghebbende op het tijdstip van de verplichte overgang naar het privé-vermogen.
– Als de belanghebbende gehuwd of ongetrouwd samenwoont met een partner, wordt uitgegaan van de leeftijd van de jongste van de partners. Hieronder valt in ieder geval niet een ouder-kind- of oom-neef-relatie.

Waarde bewoond bij een leeftijd tot en met 60 jaar: 65% van de waarde in het economische verkeer in vrije staat.

Waarde bewoond bij een leeftijd van 61 tot en met 69 jaar: 65% van de waarde in het economische verkeer in vrije staat, plus 1% voor ieder jaar dat belanghebbende ouder is dan 60 jaar.

Waarde bewoond bij een leeftijd vanaf 70 jaar: 75% van de waarde in het economische verkeer in vrije staat.

Waardebepaling overige bij een woning staande (voormalige bedrijfs)gebouwen.

Reden voor het in aanmerking nemen van een waardedrukkende factor wegens zelfbewoning van een woning is dat de woning niet kan worden verkocht in vrije staat en onbewoond staat. Een koper zal bij de aankoop van een dergelijke woning rekening houden met het

feit dat hij de woning niet direct en in volle omvang in gebruik kan nemen. Deze situatie doet zich niet voor ten aanzien van (voormalige bedrijfs)gebouwen bij een bewoone woning indien die gebouwen wel direct en in volle omvang in gebruik genomen kunnen worden.

Uit de jurisprudentie valt af te leiden dat bij de beoordeling of een waardedrukkende factor wegens zelfbewoning van toepassing is op (voormalige bedrijfs)gebouwen twee aspecten van belang zijn, namelijk of die gebouwen als aanhorigheden van de woning zijn aan te merken en of deze afzonderlijk van de woning verkoop- of verhuurbaar zijn. Dit vergt een feitelijke beoordeling. In de gevallen waarin die beoordeling leidt tot de conclusie dat de waardedruk wegens zelfbewoning van de woning zich mede uitstrekt tot bedoelde gebouwen, ontmoet het geen bezwaar de waarde van die gebouwen te stellen op hetzelfde percentage van de waarde in vrije staat als hiervoor bij wijze van compromis is aangegeven met betrekking tot de woning.

3. Waardebepaling bedrijfswoning bij vrijwillige overgang naar privé

Indien een bedrijfswoning (met aanhorigheden) tot het keuzevermogen behoort kan een bijzondere omstandigheid (bijv. gelegen in nieuwe wetgeving, nieuwe jurisprudentie of een nieuw beleidsbesluit) de keuze rechtvaardigen om die woning over te brengen naar het privé-vermogen. In dat geval is sprake van een vrijwillige overgang. Dit brengt mee dat bij de vaststelling van de waarde in bewoone staat het uitgangspunt 'de huurder is koper' naar analogie van toepassing is (waardering op ca. 90%).

Aangezien er mogelijk aanleiding kan zijn om bij de bepaling van de waarde in het economische verkeer van de woning met ondergrond rekening te houden met de omstandigheid, dat deze is bestemd om te dienen als bedrijfswoning voor het desbetreffende bedrijf, alsmede om praktische redenen, keur ik goed dat de waarde in bewoone staat wordt gesteld op 80% van de waarde in vrije staat.

4. Ingetrokken regeling

Het besluit van 16 mei 2001, CPP 2001/1381M, is ingetrokken met ingang van de datum van de inwerkingtreding van dit besluit.

5. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de tweede dag na de dagtekening van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 januari 2006.

Dit besluit zal in de Staatscourant worden geplaatst.

Den Haag, 12 april 2006.

*De Staatssecretaris van Financiën,
namens deze:
de directeur-generaal Belastingdienst,
J. Thunnissen.*