

ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM
Erasmus School of Economics

Bachelorscriptie Fiscale Economie

De overgang van een woning bij staking

Naam student: Rutger van Esch
Studentnummer: 511076

Begeleider: Drs. M.H.M. Smeets
Tweede beoordelaar: Drs. A.W. de Beer

Datum definitieve versie: 18-07-2021

Het geschrevene in deze scriptie is de opvatting van de auteur en niet noodzakelijk die van de begeleider, tweede beoordelaar, Erasmus School of Economics of Erasmus Universiteit Rotterdam.

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Hoofdstuk 1: Inleiding	3
1.1: Inkadering	3
1.2: Onderzoeksvraag	4
1.3: Uitwerking van de onderzoeksvraag	4
Hoofdstuk 2: Regeling tot en met 2009	6
2.1: Inleiding	6
2.2: Vóór HR 14 juni 2000	6
2.3: HR 14 juni 2000	7
2.4: Na HR 14 juni 2000	8
2.5: Deelconclusie	12
Hoofdstuk 3: Besluit 2018 en onderzoek Belastingdienst	13
3.1: Inleiding	13
3.2: Besluit 2018	13
3.3: Onderzoek Belastingdienst	14
3.4: Deelconclusie	17
Hoofdstuk 4: Staking door overlijden	18
4.1: Inleiding	18
4.2: Staking door overlijden	18
4.3: Doorschuiving bij staking door overlijden	20
4.4: Deelconclusie	21
Hoofdstuk 5: Het gelijkheidsbeginsel	22
5.1: Inleiding	22
5.2: Het toetsingskader van de Hoge Raad	22
5.3: Toevoeging aan het toetsingskader	26
5.4: Deelconclusie	27
Hoofdstuk 6: Verhouding gelijkheidsbeginsel en overgang naar privé	28
6.1: Inleiding	28
6.2: Koppeling met Besluit 2018	28
6.3: Koppeling met staking door overlijden	29
6.4: Deelconclusie	30
Hoofdstuk 7: Conclusie	31
Literatuur	33
Wet- en regelgeving	35
Jurisprudentie	36
Bijlage 1: Onderzoek Belastingdienst	38

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1: Inkadering

In de Inkomstenbelasting wordt, in box 1, inkomen uit werk en woning belast. Een onderdeel daarvan is de belastbare winst uit onderneming op grond van art. 3.1 lid 2 onderdeel a Wet IB 2001. 'Belastbare winst uit onderneming is het gezamenlijke bedrag van de winst die de belastingplichtige als ondernemer geniet uit één of meer ondernemingen verminderd met de ondernemersaftrek en de MKB-winstvrijstelling' blijkt art. 3.2 Wet IB 2001. De ondernemer staat gedefinieerd in art. 3.4 Wet IB 2001. In dit artikel zijn twee voorwaarden te onderscheiden: de onderneming moet voor rekening van de belastingplichtige worden gedreven en de belastingplichtige moet rechtstreeks worden verbonden betreffende verbintenissen van die onderneming.

Van een onderneming is sprake, volgens jurisprudentie, bij een duurzame organisatie van kapitaal en arbeid, deelname aan het economische verkeer en het beogen van winst.¹ Dit zijn cumulatieve eisen. Met winst uit de onderneming wordt de totaalwinst bedoeld, die in art. 3.8 Wet IB 2001 staat gedefinieerd. Uit een arrest van de Hoge Raad blijkt, dat met dit artikel wordt bedoeld dat de totale winst die een ondernemer geniet tijdens het drijven van de onderneming is onderworpen aan belastingheffing.² Het doel is om de totale winst in de heffing te betrekken.

De totaalwinst kan berekend worden op twee manieren. De eerste manier is met behulp van een winst- en verliesrekening voor de duur van de onderneming. De tweede manier is met een vermogensvergelijking, waarbij gecorrigeerd moet worden voor stortingen en onttrekkingen.³ Vermogensetikettering speelt in de inkomstenbelasting bij de bepaling van de omvang van de onderneming en de daarmee behaalde winst een belangrijke rol. Er zijn drie mogelijkheden om vermogensbestanddelen te etiketteren: verplicht ondernemingsvermogen, verplicht privévermogen en keuzevermogen.⁴ Als een vermogensbestanddeel, bijvoorbeeld een pand, voor minstens 90% geen verband heeft met de bedrijfsuitoefening is dit verplicht privévermogen.⁵ Wanneer het pand zowel privé als zakelijk wordt gebruikt, mag de belastingplichtige het pand geheel aanmerken als ondernemingsvermogen of privévermogen. Hij mag het ook splitsen aan de hand van het gebruik.⁶ Indien een pand bouwkundig splitsbaar is, moeten de onderdelen afzonderlijk geëtiketteerd worden als privé- of ondernemingsvermogen.⁷

Op grond van art. 2.3 Wet IB 2001 wordt de belasting jaarlijks geheven en dus niet aan het eind van de onderneming. De jaarwinst wordt bepaald volgens goed koopmansgebruik op grond van art. 3.25 Wet IB 2001.

Een vermogensbestanddeel wordt op de balans geactiveerd tegen de historische kostprijs. Deze waarde verandert niet door marktomstandigheden. Hierdoor kan de waarde na een periode verschillen met de waarde in het economische verkeer. De boekwaarde kan wel veranderen door afschrijvingen. De verkoop, overdracht of onttrekking van een vermogensbestanddeel moet tegen de waarde in het economische verkeer. De waarde in het economische verkeer is gelijk aan de prijs die bij verkoop op de meest geschikte manier en na de beste voorbereiding door de hoogste bidder zou zijn geboden.⁸

Als een onderneming ophoudt te bestaan, moet afgerekend worden over nog niet in de winst opgenomen voordelen. Een onderneming kan bijvoorbeeld eindigen door een staking, overdracht of overlijden van de ondernemer. Als bij de overdracht of liquidatie een vermogensbestandsdeel wordt

¹ HR 14 november 2014, ECLI:NL:HR:2014:3209, r.o. 2.2.

² HR 2 april 1947, B. 8335.

³ Lubbers, Meussen & Smeets 2018, p. 34.

⁴ Van Es, *TFO* 2003/113.

⁵ Redactie Vakstudie Nieuws, *V-N* 2019/4.27.1.

⁶ HR 29 juni 1955, ECLI:NL:HR:1955:AY2539.

⁷ HR 5 december 1979, ECLI:NL:HR:1979:AX0281.

⁸ HR 5 februari 1969, ECLI:NL:HR:1969:AX5888.

vervreemd tegen een hogere waarde dan de boekwaarde, leidt dit tot een winstrealisatie. Ook kunnen vermogensbestanddelen worden overgebracht naar het privévermogen wat leidt tot een onttrekking. Deze onttrekking leidt tot een winstrealisatie voor een bedrag gelijk aan het verschil tussen de waarde in het economische verkeer en de boekwaarde.⁹

1.2: Onderzoeksvraag

Dit onderzoek gaat over de waardering van een woning bij overgang van ondernemingsvermogen naar privévermogen in de Inkomstenbelasting. Sinds het begin van deze eeuw is bijvoorbeeld over de invulling van de waarde bewoond al een aantal besluiten uitgevaardigd.¹⁰ De Belastingdienst heeft in het nieuwste besluit van 20 juni 2018¹¹ (hierna: Besluit 2018) een compromisaanbod opgesteld om de overgang fiscaal gezien makkelijker uitvoerbaar te maken.

In het besluit van 31 augustus 2009¹² (hierna: Besluit 2009) ging een woning bij een verplichte overgang naar privé over voor 65% tot 75% van de waarde in het economisch verkeer, afhankelijk van de leeftijd van de belastingplichtige. Deze percentages golden bij staking, anders dan ten gevolge van het overlijden van de ondernemer. De waarde in bewoonde staat was dus afhankelijk van de leeftijd. In het Besluit 2018 is het percentage gesteld op 85% voor iedereen, ongeacht de leeftijd. Ook in dit besluit geldt het percentage bij staking, anders dan ten gevolge van het overlijden van de ondernemer. De waarde in bewoonde staat is dus niet meer afhankelijk van de leeftijd van de belastingplichtige.

Bij het overlijden van de ondernemer wordt, onder bepaalde voorwaarden, de waarde in het economische verkeer van de woning gesteld op 60% van de woningwaarde op grond van art. 3.58 lid 2 Wet IB 2001.

Deze verandering roept twee vragen op: hoe kwam de Belastingdienst tot een percentage van 85% en is dit in overeenstemming met het gelijkheidsbeginsel? Deze vragen worden samengevoegd tot de volgende probleemstelling: *Zijn de percentages van 85% en 60%, bij overgang van ondernemings- naar privévermogen van een woning, in overeenstemming met het gelijkheidsbeginsel?*

1.3: Uitwerking van de onderzoeksvraag

Om tot een antwoord op de probleemstelling te komen, wordt een aantal deelvragen beantwoord: Hoe was de regeling voor 2009? Wat hield het Besluit 2009 in? Wat houdt het Besluit 2018 in? Hoe is het percentage van 85% tot stand gekomen? Hoe is het percentage van 60% bij een staking door overlijden tot stand gekomen? Wat houdt het gelijkheidsbeginsel in? Hoe verhouden het percentage uit het Besluit 2018 en het percentage bij staking door overlijden zich tot het gelijkheidsbeginsel? Hier ga ik nu verder op in.

Hoe was de regeling voor 2009?

In hoofdstuk 2 worden de relevante besluiten en jurisprudentie tot 2009 onderzocht. Hier ga ik in op de geschiedenis van dit onderwerp. Vanaf het jaar 2000 volgen jurisprudentie en besluiten elkaar in hoog tempo op, wat uiteindelijk resulteert in het Besluit 2009.¹³ Er wordt onder meer onderzocht waarom wordt vastgehouden aan de waarde in bewoonde staat. Dit is namelijk een subjectieve bepaling, terwijl de winstbepaling objectief hoort te zijn.¹⁴

⁹ HR 28 december 1955, ECLI:NL:HR:1955:AY1977.

¹⁰ Besluit van de Staatssecretaris van Financiën 16 mei 2001, *BNB* 2001/367; Besluit van de Staatssecretaris van Financiën 17 december 2001, *BNB* 2002/90; Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 4 juli 2007, *Stcrt.* 2007, 131; Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 31 augustus 2009, *Stcrt.* 2009, 13314.

¹¹ Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 20 juni 2018, *Stcrt.* 2018, 35984.

¹² Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 31 augustus 2009, *Stcrt.* 2009, 13314.

¹³ HR 14 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6212; Besluit van de Staatssecretaris van Financiën 16 mei 2001, *BNB* 2001/367; Besluit van de Staatssecretaris van Financiën 17 december 2001, *BNB* 2002/90; HR 10 november 2006, ECLI:NL:HR:2006:AZ1839; Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 4 juli 2007, *Stcrt.* 2007, 131; Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 31 augustus 2009, *Stcrt.* 2009, 13314.

¹⁴ Heithuis, Kavelaars & Schuver 2019, p. 91.

Wat hield het Besluit 2009 in?

Vervolgens wordt in hoofdstuk 2 het inmiddels vervallen Besluit 2009 onderzocht. Hier wordt onderzocht om welke reden het Besluit 2009 is ontstaan en wat de inhoudelijke wijzigingen waren ten opzichte van eerdere besluiten en jurisprudentie. Ook wordt onderzocht wat de reden is dat in dit besluit voor een leeftijdsafhankelijk percentage is gekozen.

Wat houdt het Besluit 2018 in? Hoe is het percentage van 85% tot stand gekomen?

Daarna gaat het in hoofdstuk 3 over het Besluit 2018. Hier wordt onderzocht om welke reden het Besluit 2009 is vervangen en wat de inhoudelijke wijzigingen zijn ten opzichte van het Besluit 2009. Ook wordt onderzocht waarom het percentage niet meer afhankelijk is van de leeftijd van de belastingplichtige. Verder wordt in hoofdstuk 3 dan aan de hand van een onderzoek van de Belastingdienst bepaald hoe het percentage tot stand is gekomen. Het percentage van 85% is gebaseerd op een onderzoek van de Belastingdienst over de jaren 2015 en 2016.¹⁵

Hoe is het percentage van 60% bij een staking door overlijden tot stand gekomen?

Zoals eerder vermeld, gaan het Besluit 2009 en Besluit 2018 niet in op een staking ten gevolge van overlijden van de ondernemer. Daarom wordt hier in hoofdstuk 4 aandacht aan besteed. Zo wordt onderzocht waarom het percentage 60%¹⁶ is.

Wat houdt het gelijkheidsbeginsel in?

In hoofdstuk 5 wordt het gelijkheidsbeginsel onderzocht. Dit beginsel doelt erop dat gelijke gevallen gelijk behandeld dienen te worden. Ongelijke gevallen dienen daarmee ook ongelijk behandeld te worden naar de mate van ongelijkheid.¹⁷ Uit jurisprudentie blijkt dat de Hoge Raad een bepaald stappenplan doorloopt om te bepalen of het gelijkheidsbeginsel geschonden wordt. Hierbij heeft hij een ruime beoordelingsvrijheid.¹⁸

Ten eerste moet sprake zijn van vergelijkbare gevallen. Eerst was het percentage leeftijdsafhankelijk gesteld; mensen met een verschillende leeftijd waren geen vergelijkbare gevallen. Dit bleek uit het feit dat het percentage verschilde voor verschillende leeftijden. Nu is het percentage niet meer leeftijdsafhankelijk; dus kan gesteld worden dat de leeftijd niet meer bepalend is bij het vaststellen of gevallen vergelijkbaar zijn.

Ten tweede is de vraag of sprake is van een ongelijke behandeling. Aangezien het percentage van 85% voor iedereen geldt, is in beginsel geen sprake van een ongelijke behandeling. Ook kan gesteld worden dat belastingplichtigen gelijk behandeld worden, terwijl zij geen vergelijkbare leeftijd hebben.

Ten derde is het de vraag of het objectief en redelijk te rechtvaardigen is dat vergelijkbare gevallen ongelijk behandeld worden. Hierbij is het van belang dat er een legitieme doelstelling is en dat er proportionaliteit is.

Ten vierde is dan de vraag of rechtsherstel verleend kan worden.

Als toevoeging op het toetsingskader van de Hoge Raad kan naar mijn mening bij de eerste en tweede stap ook sprake zijn van een gelijke behandeling van ongelijke gevallen.

Hoe verhouden het Besluit 2018 en het percentage van 60% bij staking door overlijden zich tot het gelijkheidsbeginsel?

In hoofdstuk 6 wordt ten slotte een koppeling gemaakt tussen het percentage van 85% uit het Besluit 2018 enerzijds en het percentage van 60%¹⁹ bij staking door overlijden anderzijds met het gelijkheidsbeginsel, om op die manier tot een antwoord op de probleemstelling te kunnen komen.

¹⁵ Zie voetnoot 1 van het Besluit 2018.

¹⁶ *Kamerstukken II 1999/2000, 26727, nr. 11.*

¹⁷ HR 21 oktober 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC5139, r.o. 3.2.

¹⁸ HR 12 juli 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE5215, r.o. 3.4.

¹⁹ *Kamerstukken II 1999/2000, 26727, nr. 11.*

Hoofdstuk 2: Regeling tot en met 2009

2.1: Inleiding

In dit hoofdstuk worden alle relevante jurisprudentie en besluiten met betrekking tot de overgang van een woning naar het privévermogen bij staking anders dan door overlijden tot en met 2009 onderzocht. Daardoor kan in de volgende hoofdstukken bepaald worden hoe het Besluit 2018 en het daarin vermelde onderzoek van de Belastingdienst tot stand is gekomen. Allereerst wordt een aantal arresten onderzocht die relevant waren voor het arrest van 14 juni 2000. Zo verwijst de Hoge Raad in eerdergenoemd arrest naar de waardedruk door zelfbewoning. Vervolgens wordt het arrest van 14 juni 2000 onderzocht, omdat dit de wetgever aanleiding gaf een aantal besluiten²⁰ uit te vaardigen. Daarna worden in chronologische volgorde de besluiten en de jurisprudentie die tot die besluiten aanleiding gaven, onderzocht.

De volgende deelvragen worden in dit hoofdstuk beantwoord: *Hoe was de regeling voor 2009? Wat hield het Besluit 2009 in?* Verder wordt onderzocht waarom de waarde in bewoonde staat als uitgangspunt is genomen en waarom voor een leeftijdsafhankelijk percentage is gekozen door de staatssecretaris van Financiën (hierna: de staatssecretaris).

2.2: Vóór HR 14 juni 2000

In deze paragraaf wordt eerst een arrest onderzocht waarin de Hoge Raad oordeelde dat bij de waardering van een woning rekening gehouden moest worden met duurzame zelfbewoning. Verder wordt onderzocht hoe de vuistregel, dat de waarde bewoond 60% bedroeg van de waarde in vrij opleverbare staat, tot stand kwam.

In een arrest uit 1959 had belanghebbende een pand dat grotendeels als woning en voor het overige deel zakelijk gebruikt werd. Het geheel heeft hij als ondernemingsvermogen aangemerkt. Het pand ging over van zijn ondernemingsvermogen naar zijn privévermogen wegens een overdracht van zijn bedrijf. In geschil was de geldswaarde die toegekend was aan het pand dat overging. Belanghebbende had op basis van een schatting van de rijkstaxateur de waarde van het pand ten tijde van de overgang gesteld op 17.500 gulden. De Inspecteur stelde de waarde op 26.010 gulden.

Hof Amsterdam overwoog dat het verschil tussen de boekwaarde en de geldswaarde van het pand geacht werd ten tijde van die overgang als winst te zijn behaald. Hof Amsterdam stelde de geldswaarde gelijk aan de werkelijke waarde. Deze waarde diende te worden bepaald naar later bekend geworden omstandigheden welke invloed hebben op de toestand op het voor de waardebepaling relevante moment. Hof Amsterdam overwoog dat de zelfbewoning vóór overgang van het pand niet een zodanige omstandigheid was. De vroegere zelfbewoning vormde dus geen waardedrukkende factor. Als waarde moest gehanteerd worden de waarde van het pand vrij van huur- en gebruiksrechten. Volgens Hof Amsterdam had de Inspecteur de waarde van het pand niet op een te hoog bedrag vastgesteld.

De Hoge Raad overwoog vervolgens dat wél sprake is van een omstandigheid die invloed heeft op de waardebepaling, op het moment dat het pand bestemd is voor duurzame zelfbewoning. Het gaat dan niet om eerdere zelfbewoning, maar om het voornemen tot duurzame zelfbewoning. Dit houdt in dat de bewoner niet van plan is het pand binnenkort te verlaten. Dit is een omstandigheid die op het moment van de overgang naar privévermogen de geldswaarde van het pand beïnvloedt.²¹

Hof 's-Gravenhage oordeelde in 1972 dat duurzame zelfbewoning eenzelfde waardedrukkende factor heeft als verhuur. Daar voegde Hof 's-Gravenhage wel aan toe dat ook andere factoren een rol kunnen

²⁰ Besluit van de Staatssecretaris van Financiën 16 mei 2001, *BNB* 2001/367; Besluit van de Staatssecretaris van Financiën 17 december 2001, *BNB* 2002/90.

²¹ HR 18 november 1959, ECLI:NL:HR:1959:AY1740. Van een voornemen tot duurzame zelfbewoning was in de casus in dit arrest geen sprake.

spelen. Hierbij kan gedacht worden aan het zijn van een waarde vaste belegging of een kans op ontruiming in de nabije toekomst. Verder kwam Hof 's-Gravenhage met een vuistregel voor woningen in eigen gebruik of in verhuurde staat. De waarde hiervan kon gesteld worden, normaliter, op 60% à 70% van de waarde in vrije staat.²² Dit werd later bevestigd door de staatssecretaris.²³ De staatssecretaris benadrukte dat sprake was van een vuistregel, wat betekende dat afwijkingen nog steeds mogelijk waren. Later werd deze vuistregel ook vastgelegd in art. 42a lid 3 Wet IB 1964 (tekst tot en met 1996). Bij de bepaling van de huurwaarde van een woning werd uitgegaan van de waarde in het economische verkeer op grond van art. 42a lid 1 Wet IB 1964. Indien een woning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf diende, moest worden uitgegaan van de waarde bewoond. Deze werd in het derde lid gesteld op 60% van de waarde in vrije staat. Deze vuistregel gold met ingang van 1 januari 1981 ook voor de vermogensbelasting.²⁴ De staatssecretaris kwam op het percentage van 60% door aansluiting te zoeken bij de tot dan toe bekende jurisprudentie. Gemiddeld kwam de waarde bewoond uit op 60% van de waarde in vrije staat.²⁵

2.3: HR 14 juni 2000

In deze paragraaf wordt het arrest van 14 juni 2000 onderzocht. Dit arrest gaf, zoals eerder vermeld, aanleiding tot meerdere besluiten.²⁶

In het te beoordelen arrest ging het over een belanghebbende die een huisartsenpraktijk uitoefende met zijn partner. Het woon-praktijkpand hadden zij eerst gehuurd en in 1988 gekocht. Na de aankoop werd het pand geheel als ondernemingsvermogen geëtiketteerd. In 1993 betrokken zij een nieuw praktijkpand. Het oude praktijkgedeelte kreeg toen een woonbestemming. Hierdoor moest het hele woon-praktijkpand als privévermogen geëtiketteerd worden. In geschil was de waardering van het woongedeelte van het pand in verband met de waardedruk van zelfbewoning.²⁷ De Hoge Raad had eerder al, zoals in paragraaf 2.2 vermeld, geconcludeerd dat bij de onttrekking van een woning naar het privévermogen rekening gehouden moest worden met de waardedruk door zelfbewoning.²⁸ De vuistregel was dat de waarde bewoond werd gesteld op 60% van de vrije verkoopwaarde.²⁹ Belanghebbende wilde het woongedeelte voor 60% van de waarde in onbewoonde staat over laten gaan naar privé. De Inspecteur wilde het hele pand over laten gaan naar privé tegen de vrije verkoopwaarde. Niet in geschil was de waardering van het praktijkgedeelte; dit geschiedde tegen de vrije verkoopwaarde.³⁰

Te Niet constateerde dat een onevenwichtige situatie leek te ontstaan. Het pand werd in 1988 geactiveerd tegen de aanschafwaarde, overeenkomstig goed koopmansgebruik. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de waardedruk van zelfbewoning. Bij overgang naar privévermogen wordt gewaardeerd tegen de waarde in het economische verkeer. Hierbij wordt wel rekening gehouden met de waardedruk van zelfbewoning.³¹ Op die manier ontstond een gat waarover niet geheven kon worden bij de overgang naar privé, voor een bedrag gelijk aan de waardedruk van zelfbewoning. De Inspecteur probeerde dit gat te repareren door te stellen dat op het moment van de beslissing tot duurzame zelfbewoning een onttrekking aan het ondernemingsvermogen aangenomen dient te worden voor een bedrag gelijk aan de waardedruk van zelfbewoning. De Hoge Raad verwierp dit omdat

²² Hof 's-Gravenhage 28 maart 1972, ECLI:NL:GHSGR:1972:AY4430.

²³ *Kamerstukken II 1973/74*, 12601, nr. 6, p. 12 (MvA).

²⁴ Vakstudie Inkomstenbelasting, art. 42a Wet IB 1964, aant. 89 (online, bijgewerkt 9 februari 2012).

²⁵ *Kamerstukken II 1979/80*, 15905, nr. 3, p. 17 (MvT).

²⁶ Besluit van de Staatssecretaris van Financiën 16 mei 2001, *BNB 2001/367*; Besluit van de Staatssecretaris van Financiën 17 december 2001, *BNB 2002/90*.

²⁷ HR 14 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6212, r.o. 3.1.

²⁸ HR 18 november 1959, ECLI:NL:HR:1959:AY1740.

²⁹ Redactie NTFR, *NTFR 2000/793*.

³⁰ HR 14 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6212, r.o. 3.1.

³¹ Te Niet, *FED 2000/455*.

de zelfbewoning op grond van art. 42a lid 9 Wet IB 1964 al jaarlijks tot een onttrekking leidde.³² De Inspecteur probeerde dus een heffingsgat te repareren, terwijl door eerdergenoemd artikel al over die waardedruk van zelfbewoning geheven was. De reparatie was op die manier dubbelop en de Hoge Raad verwierp de stelling van de Inspecteur naar mijn mening dus terecht.

Verder oordeelde de Hoge Raad dat Hof Amsterdam zonder schending van enige rechtsregel de waarde in het economische verkeer van het woongedeelte op het moment van de overgang naar het privévermogen kon bepalen door uit te gaan van de verkoopwaarde in verhuurde staat. Deze waarde moest gecorrigeerd worden vanwege het feit dat de bewoner in het algemeen bereid is een hogere prijs te betalen dan de prijs die in verhuurde staat verwacht mag worden.³³ Dat de Hoge Raad niet aansluit bij het standpunt van belanghebbende dat de waarde gesteld kan worden op 60% van de waarde in het vrije verkeer leek opmerkelijk. In de praktijk werd namelijk vaak gebruikgemaakt van deze vuistregel.³⁴ Ook de wetgever hanteerde zulke vuistregels in bijvoorbeeld art. 42a Wet IB 1964 voor 1 januari 1997, art. 9 lid 4 Wet VB 1964 en art. 21 lid 4 SW 1956.³⁵ Hof Amsterdam oordeelde in een andere zaak al over de vuistregel van 60% met betrekking tot art. 7 Wet IB 1964. In geschil was de waardering van het woonhuis en een zomerhuis bij de overgang naar privévermogen. Belanghebbende wilde de vuistregel van 60% toepassen, maar Hof Amsterdam oordeelde dat een dergelijke vuistregel geen deel uitmaakte van een regeling die van belang was voor de winstbepaling van art. 7 Wet IB 1964.³⁶

Als laatste oordeelde de Hoge Raad dat de ondernemer niet gelijk is aan een huurder die in de gelegenheid wordt gesteld om de door hem bewoonde woning te kopen. Huurders zijn niet verplicht op een aanbod tot verkoop door de verhuurder in te gaan aangezien het hun veelal vrijstaat de huurovereenkomst te continueren.³⁷

In de praktijk werden veel procedures verwacht over de waardevaststelling en daarom verwachtten Te Niet en Redactie Vakstudie Nieuws regelgeving om dit te voorkomen.³⁸

Kortom, de Hoge Raad oordeelde dat de beslissing tot duurzame zelfbewoning niet kan leiden tot een onttrekking aan het ondernemingsvermogen.³⁹ Daarnaast oordeelde de Hoge Raad dat de waarde in het economische verkeer van het woongedeelte, bestemd voor duurzame zelfbewoning, gelijk is aan de verkoopwaarde in verhuurde staat. Hierop dient nog wel een correctie plaats te vinden.⁴⁰ Als laatste oordeelde de Hoge Raad dat de ondernemer niet gelijk is aan een huurder die in de gelegenheid wordt gesteld om de door hem bewoonde woning te kopen.⁴¹

2.4: Na HR 14 juni 2000

In deze paragraaf worden de besluiten onderzocht die de staatssecretaris maakte naar aanleiding van het arrest van 14 juni 2000. Zo wordt onderzocht waarom de staatssecretaris koos voor leeftijdsafhankelijke percentages. Verder wordt de jurisprudentie onderzocht die aanleiding gaf tot nieuwe besluiten. Ook worden deze nieuwe besluiten onderzocht.

De staatssecretaris zag een probleem ontstaan vanwege het te verwachten aantal procedures. Hij constateerde dat in de praktijk bleek dat het bepalen van de hoogte van de waardedruk van zelfbewoning een weerbarstige materie was, zowel voor de Belastingdienst als voor belanghebbenden.

³² HR 14 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6212, r.o. 3.2.2.

³³ HR 14 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6212, r.o. 3.3.3.

³⁴ Te Niet, *FED* 2000/455.

³⁵ Redactie Vakstudie Nieuws, *V-N* 1999/47.1.3.

³⁶ Hof Amsterdam 8 juli 1999, ECLI:NL:GHAMS:1999:AV8063.

³⁷ HR 14 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6212, r.o. 3.4.3.

³⁸ Redactie Vakstudie Nieuws, *V-N* 2000/28.9; Te Niet, *FED* 2000/455.

³⁹ HR 14 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6212, r.o. 3.2.2.

⁴⁰ HR 14 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6212, r.o. 3.3.3.

⁴¹ HR 14 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6212, r.o. 3.4.3.

Hij zou zich beraden op regelgeving afhankelijk van de procedures.⁴² Blijkbaar heeft onder andere het voorgaande arrest aanleiding gegeven tot regelgeving.

Ongeveer een jaar later kwam de staatssecretaris met het Besluit BNB 2001/367 om voor de praktijk invulling te geven aan de waarde bewoond. Dit gold alleen bij overgang van het ondernemings- naar het privévermogen vanwege staking, waarbij de woning was bestemd voor duurzame zelfbewoning. De waarde bewoond werd afhankelijk gesteld van de leeftijd van de ondernemer op het moment van staken. Indien de ondernemer gehuwd of ongehuwd samenwoonde met een partner, gold de laagste leeftijd van de twee. De waarde bewoond werd als volgt vastgesteld:

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

-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;

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

Te Niet adviseerde al een leeftijdsafhankelijk percentage na het arrest van 14 juni 2000 om de ruwheid van de regeling te beperken.⁴³ Naar mijn mening kon sprake zijn van een 'ruwe regeling' als de wetgever had gekozen voor één forfaitair percentage, waarmee geen rekening werd gehouden met de leeftijd van de ondernemer. Dan was mijns inziens alleen sprake van 'ruwheid' bij de overgang van een woning van een relatief jonge ondernemer die moest afrekenen tegen een relatief hoog percentage van de waarde in vrije staat. Daardoor zou de mogelijk nog lang durende zelfbewoning in mindere mate tot een waardedruk leiden. Naar mijn mening was een leeftijdsafhankelijk percentage ook nodig om aan te sluiten bij het totaalwinstbegrip. De totaalwinst dient namelijk naar objectieve maatstaven te worden bepaald.⁴⁴ Door rekening te houden met de waardedruk door zelfbewoning werd een subjectieve maatstaf gehanteerd om tot de totaalwinst te komen. Deze waardedruk was namelijk afhankelijk van het voornemen van de ondernemer om zijn woning duurzaam zelf te bewonen.⁴⁵ De staatssecretaris had, mijns inziens, met dit Besluit BNB 2001/367 zoveel mogelijk aangesloten bij een objectieve maatstaf, door de leeftijd van de ondernemer als uitgangspunt te nemen. De staatssecretaris sloot naar mijn mening terecht niet aan bij het voornemen van de ondernemer zelf. Dit is namelijk geen objectieve maatstaf en daarnaast is het ook moeilijk objectief te bepalen wat het voornemen is.

De waarde bewoond werd hoger naar mate de leeftijd hoger was. Naar mijn mening sloot dit aan bij het oordeel⁴⁶ van de Hoge Raad dat voor de waarde bewoond de waarde in verhuurde staat gehanteerd kon worden. De vrije verkoopwaarde is namelijk de waarde in het economische verkeer, waarbij de woning niet bewoond of verhuurd is. Naar mate de bewoner ouder is, duurt de zelfbewoning naar verwachting ook korter. Aldus hoort, overeenkomstig het Besluit BNB 2001/367, naar mijn mening de waarde bewoond steeds verder de vrije verkoopwaarde te benaderen. Dit gebeurde naar mijn mening alleen voor de leeftijdsgroep van 60 tot 70 jaar. Daarboven bijvoorbeeld benaderde de waarde bewoond onterecht niet meer steeds verder de vrije verkoopwaarde.

Als laatste staat in het besluit nog een bepaling over de uitvoering van het besluit. De belastingplichtige kon een aanbod van de Inspecteur dat gebaseerd was op dit besluit afwijzen. De belastingplichtige mocht zich zelfs in een eventuele procedure alsnog voor de feitenrechter beroepen op dit besluit.⁴⁷ Volgens Happé was dit de 'achilleshiel' van dit besluit. Het besluit bevatte namelijk geen eis tot welk moment de belastingplichtige van het besluit gebruik mocht maken.⁴⁸

Bij vrijwillige overgang naar privévermogen vond het Besluit BNB 2001/367 geen toepassing; dit stond geregeld in het Besluit BNB 2002/90. Bij een overgang van een bedrijfswoning die tot het

⁴² *Kamerstukken II 2000/01, 27209, nr. 6, p. 67.*

⁴³ *Te Niet, FED 2000/455.*

⁴⁴ *Heithuis, Kavelaars & Schuver 2019, p. 91.*

⁴⁵ *HR 18 november 1959, ECLI:NL:HR:1959:AY1740.*

⁴⁶ *HR 14 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6212, r.o. 3.3.3.*

⁴⁷ *HR 10 november 2006, ECLI:NL:HR:2006:AZ1839, r.o. 3.3.*

⁴⁸ *Happé, BNB 2007/159.*

keuzevermogen behoort en waarbij een bijzondere omstandigheid zich voordoet, kan sprake zijn van een vrijwillige overgang. Van een bijzondere omstandigheid kan sprake zijn bij onder meer nieuwe jurisprudentie, nieuwe regelgeving of een wijziging in het gebruik van het pand. Dit moet de belanghebbende aannemelijk maken.⁴⁹

De staatssecretaris stelde in het Besluit BNB 2002/90 dat bij vrijwillige overgang het uitgangspunt is 'huurder is koper'. De waarde ligt dan rond de 90% van de waarde in het economische verkeer in vrije staat. Dit leek naar mijn mening opmerkelijk, want de Hoge Raad heeft eerder overwogen dat de ondernemer niet gelijk is aan een huurder.⁵⁰ De Hoge Raad overwoog dat de situatie van belanghebbende niet gelijk is aan die van een verhuurder die zijn huurder in de gelegenheid stelt de door hem gehuurde woning te kopen maar die niet tot verkoop hoeft over te gaan. In dit arrest ging het over een verplichte overgang en niet over een vrijwillige overgang. Bij een verplichte overgang is de ondernemer dus niet vergelijkbaar met een huurder. Bij een vrijwillige overgang is de ondernemer niet verplicht het pand tot zijn privévermogen te rekenen, maar hij mag het dus wel. De huurder heeft de keuze om de woning te kopen van de verhuurder. In dat geval moet de huurder dus het pand tot zijn privévermogen rekenen. Beiden hebben dus een keuze om het pand tot hun privévermogen te rekenen. Daarom is de ondernemer bij vrijwillige overgang te vergelijken met een huurder en was naar mijn mening de 'huurder is koper' een juist uitgangspunt.

Waar in het Besluit BNB 2001/367 de staatssecretaris geen tijdstip vermeldde tot welk moment een belastingplichtige zich op het besluit kan beroepen, had de staatssecretaris dat in het Besluit *Stcrt.* 2007, 131 wel toegevoegd. Dit tijdstip was uiterlijk de bezwaarfase. Voor de waardebepaling van een woning bij verplichte overgang naar privévermogen golden dezelfde uitgangspunten en percentages als was bepaald in het Besluit BNB 2001/367.

De staatssecretaris voegde hier wel een beleidsregel aan toe. Voor gebouwen die als aanhorigheden bij de woning golden en niet afzonderlijk te verkopen of verhuren zijn, mocht het percentage dat gold voor de woning ook toegepast worden, mits de waardedruk van zelfbewoning zich uitstreckte tot die gebouwen. Dit deed hij naar aanleiding van jurisprudentie. Welke jurisprudentie dat is, staat niet vermeld in het Besluit *Stcrt.* 2007, 131.

Naar ik aanneem, doelt de staatssecretaris op een uitspraak⁵¹ van Hof Arnhem. In deze zaak onttrok belanghebbende de woning aan het ondernemingsvermogen in 2000. Eind 2001 staakte hij zijn hele onderneming en gingen ook de bedrijfsgebouwen en ondergrond naar zijn privévermogen. Dit deed hij in verband met een wijziging in de landbouwwijziging. De Inspecteur stelde dat sprake was van twee afzonderlijke overgangen. Hierdoor gold bij de overgang van de bedrijfsgebouwen en ondergrond niet de waarde in verhuurde staat, maar de vrije verkoopwaarde als uitgangspunt. Wanneer bij staking zowel een woonhuis als bedrijfsgebouwen aan het ondernemingsvermogen werden onttrokken, dan zou de Inspecteur uitgaan van de waarde in verhuurde staat.⁵² Hof Arnhem oordeelde dat de onttrekking van het woonhuis werd gedaan in het kader van de staking van de onderneming.⁵³ Verder moesten de bedrijfsgebouwen en ondergrond niet afzonderlijk te verkopen of te verhuren zijn.⁵⁴ Zo kon zowel voor de woning als voor de aanhorigheden worden uitgegaan van de waarde in verhuurde staat. Voor deze aanhorigheden gold dus in het Besluit *Stcrt.* 2007, 131 hetzelfde percentage als het percentage dat gold voor de woning, mits de waardedruk van zelfbewoning zich uitstreckte tot die gebouwen.

Redactie Vakstudie Nieuws was het niet helemaal eens met Hof Arnhem dat de onttrekking van de woning plaatsvond in het kader van de staking van de onderneming, omdat de onttrekking verband

⁴⁹ HR 16 januari 1957, ECLI:NL:HR:1957:AY1535.

⁵⁰ HR 14 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6212, r.o. 3.4.3.

⁵¹ Hof Arnhem 19 februari 2007, ECLI:NL:GHARN:2007:BA1376.

⁵² Hof Arnhem 19 februari 2007, ECLI:NL:GHARN:2007:BA1376, r.o. 4.3.

⁵³ Hof Arnhem 19 februari 2007, ECLI:NL:GHARN:2007:BA1376, r.o. 4.4.

⁵⁴ Hof Arnhem 19 februari 2007, ECLI:NL:GHARN:2007:BA1376, r.o. 4.5.2.

hield met een wijziging in de landbouwwijziging.⁵⁵ Ik ben het hier niet mee eens, omdat ook de staking van de onderneming verband hield met de wijziging in de landbouwwijziging. Daarmee vindt de onttrekking dus plaats in het kader van een staking van de onderneming. In het Besluit *Stcrt.* 2007, 131 is overigens niet bepaald dat de onttrekking van de woning in het kader van de staking van de onderneming moest zijn. Naar mijn mening maakt het voor de toepassing van het besluit dus niet uit wat de reden van de overgang naar privé is, zolang maar sprake is van een verplichte overgang.

Waar eerst in het Besluit BNB 2002/90 was bepaald dat de waarde bij vrijwillige overgang op circa 90% van de waarde in vrije staat was gesteld, voegde de staatssecretaris een goedkeuring toe. De staatssecretaris keurde goed in het Besluit *Stcrt.* 2007, 131 dat de waarde in bewoonde staat bij vrijwillige overgang werd gesteld op 80% van de waarde in vrije staat.

In het Besluit *Stcrt.* 2007, 131 stond dat aanleiding kon zijn om bij de bepaling van de waarde in het economische verkeer van de woning rekening te houden met de omstandigheid dat deze was bestemd om te dienen als bedrijfswoning voor het bedrijf van belanghebbende. Dat zou een extra waardedrukkende factor kunnen vormen en daarom is het naar mijn mening juist dat het percentage dan lager is. Verder voegde de staatssecretaris de beleidsregel toe om praktische redenen.

In het Besluit 2009 werd een aantal beleidsregels gewijzigd ten opzichte van het eerder besproken Besluit *Stcrt.* 2007, 131.

Naar aanleiding van een arrest⁵⁶ van de Hoge Raad is in het Besluit 2009 bepaald wanneer de waardedruk van zelfbewoning als uitgangspunt kon worden genomen bij een complex van onroerende zaken die bij de woning horen.⁵⁷ Duurzame zelfbewoning werd bij een complex van onroerende zaken alleen in aanmerking genomen voor de onroerende zaken die op het moment van staking van de onderneming al duurzaam voor zelfbewoning werden gebruikt. Wanneer dit het geval was, dan mocht de waarde van die gebouwen gesteld worden op hetzelfde percentage van de waarde in vrije staat als het percentage dat voor de woning zelf was aangegeven.

In eerder genoemd arrest had belanghebbende zijn onderneming gestaakt. Onderdeel van zijn ondernemingsvermogen waren een woning, een erf, landbouwgrond, een schuur en bioloodsen. Deze zijn in het kader van de staking overgegaan naar het privévermogen.⁵⁸ In geschil was of de waardedruk door duurzame zelfbewoning van de woning zich ook uitstreckte tot de bioloodsen en de landbouwgrond.⁵⁹ Hof 's-Gravenhage vond dat hier geen sprake van was, omdat de bioloodsen en de landbouwgrond direct en in volle omvang in gebruik genomen konden worden door derden. Het maakte volgens Hof 's-Gravenhage niet uit dat deze bioloodsen en de landbouwgrond alleen te bereiken waren via de oprit naar de woning.⁶⁰ Dit lijkt naar mijn mening goed aan te sluiten bij een eerdere uitspraak van Hof Arnhem. Toen werd geconcludeerd dat bij de woning aanhorige onroerende zaken die afzonderlijk te verkopen of te verhuren waren, niet de waardedruk door zelfbewoning als uitgangspunt gold.⁶¹ De Hoge Raad kwam tot dezelfde conclusie als Hof Arnhem, maar om een andere reden. Hij overwoog dat de waardedruk door zelfbewoning geen toepassing vond, omdat op het moment van staking van de onderneming door belanghebbende de bioloodsen en landbouwgrond niet voor woondoeleinden werden gebruikt.⁶²

Verder bleef de staatssecretaris in het Besluit 2009 vasthouden aan het uitgangspunt 'huurder is koper' bij een vrijwillige overgang.⁶³

⁵⁵ Redactie Vakstudie Nieuws, *V-N* 2007/38.18.

⁵⁶ HR 25 april 2008, ECLI:NL:HR:2008:BD0473.

⁵⁷ Zie onderdeel 2 van het Besluit 2009.

⁵⁸ HR 25 april 2008, ECLI:NL:HR:2008:BD0473, r.o. 3.1.

⁵⁹ HR 25 april 2008, ECLI:NL:HR:2008:BD0473, r.o. 3.2.

⁶⁰ Hof 's-Gravenhage 3 april 2007, ECLI:NL:GHSGR:2007:BA5189, r.o. 6.2.5.

⁶¹ Hof Arnhem 19 februari 2007, ECLI:NL:GHARN:2007:BA1376, r.o. 4.5.2.

⁶² HR 25 april 2008, ECLI:NL:HR:2008:BD0473, r.o. 3.4.

⁶³ Zie onderdeel 3 van het Besluit 2009.

2.5: Deelconclusie

Hof Amsterdam stelde dat de geldswaarde van een woning bij overgang naar privé gelijk was aan de werkelijke waarde. Deze waarde diende te worden bepaald naar later bekend geworden omstandigheden welke invloed hebben op de toestand op het voor de waardebepaling relevante moment. De Hoge Raad bevestigde dit en overwoog dat daarvan sprake was op het moment dat het pand was bestemd voor duurzame zelfbewoning.⁶⁴ Dit vormde dus een waardedrukkende factor.

Als vuistregel gold dat de waarde bewoond gesteld kon worden op 60% van de waarde in vrije staat.

In het arrest van 14 juni 2000 oordeelde de Hoge Raad dat de waarde in het economische verkeer van het woongedeelte, bestemd voor duurzame zelfbewoning, gelijk was aan de waarde in verhuurde staat. Hierop moest nog een correctie plaatsvinden.⁶⁵ De Hoge Raad sloot hiermee aan bij het eerdergenoemde oordeel dat duurzame zelfbewoning een waardedrukkende factor is. Ook oordeelde de Hoge Raad in hetzelfde arrest dat de ondernemer niet gelijk is aan een huurder die in de gelegenheid wordt gesteld om de door hem bewoonde woning te kopen.⁶⁶

De staatssecretaris kwam na eerdergenoemd arrest met het Besluit BNB 2001/367 om de waarde bewoond voor de praktijk verdere invulling te geven. Afhankelijk van de leeftijd van de ondernemer was de waarde bewoond bij verplichte overgang gesteld op 65% tot 75% van de waarde in vrije staat. Naar mijn mening was een leeftijdsafhankelijk percentage noodzakelijk om aan te sluiten bij het totaalwinstbegrip. De staatssecretaris had naar mijn mening zoveel mogelijk aangesloten bij een objectieve maatstaf.

Naar mate de bewoner ouder is, duurt de zelfbewoning korter. Daarom hoort, overeenkomstig het Besluit BNB 2001/367, naar mijn mening de waarde bewoond steeds verder de vrije verkoopwaarde te benaderen. De gebeurde naar mijn mening alleen voor de leeftijdsgroep van 60 tot 70 jaar. Daarboven bijvoorbeeld benaderde de waarde bewoond onterecht niet meer steeds verder de vrije verkoopwaarde. Zo wordt dus in mindere mate rekening gehouden met de waardedruk door zelfbewoning.

De staatssecretaris stelde in het Besluit BNB 2002/90 dat bij vrijwillige overgang het uitgangspunt is 'huurder is koper', wat in de praktijk inhield dat de waarde dan rond de 90% van de waarde in het economische verkeer in vrije staat bedroeg.

Waar in het arrest van 14 juni 2000 alleen werd gesproken over de woning, oordeelde Hof Arnhem later dat onder bepaalde omstandigheden de waardedruk door zelfbewoning ook invloed heeft op aanhorigheden.⁶⁷ Dit werd overgenomen in het Besluit *Stcrt.* 2007, 131, waar het toepassingsbereik van het besluit mee vergroot werd. De Hoge Raad beperkte dit vervolgens in een later arrest. Hij oordeelde dat op het moment van staken de aanhorigheden voor woondoeleinden gebruikt dienden te worden.⁶⁸ In het Besluit 2009 is dit overgenomen. De leeftijdsafhankelijke percentages bleven ongewijzigd in de twee laatstgenoemde besluiten.

⁶⁴ HR 18 november 1959, ECLI:NL:HR:1959:AY1740.

⁶⁵ HR 14 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6212, r.o. 3.3.3.

⁶⁶ HR 14 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6212, r.o. 3.4.3.

⁶⁷ Hof Arnhem 19 februari 2007, ECLI:NL:GHARN:2007:BA1376, r.o. 4.5.2.

⁶⁸ HR 25 april 2008, ECLI:NL:HR:2008:BD0473, r.o. 3.4.

Hoofdstuk 3: Besluit 2018 en onderzoek Belastingdienst

3.1: Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderzocht wat de inhoudelijke wijzigingen zijn in het Besluit 2018 ten opzichte van eerder onderzochte besluiten. Verder wordt onderzocht waarom de staatssecretaris niet meer heeft gekozen voor een leeftijdsafhankelijk percentage, maar voor één algemeen percentage. Vervolgens wordt onderzocht hoe dit algemene percentage tot stand is gekomen op basis van het onderzoek dat genoemd wordt in het Besluit 2018.⁶⁹

De volgende deelvragen worden in dit hoofdstuk beantwoord: *Wat houdt het Besluit 2018 in? Hoe is het percentage van 85% tot stand gekomen?*

3.2: Besluit 2018

In deze paragraaf wordt het Besluit 2018 onderzocht. Het Besluit 2018 is het meest veranderd ten opzichte van het Besluit *Stcrt.* 2007, 131 en het Besluit 2009. Dit is namelijk het eerste besluit sinds het Besluit BNB 2001/367 waarin de staatssecretaris afstapte van de leeftijdsafhankelijke percentages bij verplichte overgang. In het Besluit 2018 zijn onder meer twee situaties van verplichte overgangen naar privévermogen uitgesloten en zijn de leeftijdsafhankelijke percentages vervangen door één percentage.⁷⁰

Waar de waarde bewoond sinds het Besluit BNB 2001/367 was vastgesteld op een leeftijdsafhankelijk percentage van de vrije verkoopwaarde, is in het Besluit 2018 gekozen voor één percentage. Sinds het Besluit BNB 2001/367 waren deze percentages gesteld op 65% tot en met 75%, afhankelijk van de laagste leeftijd van de ondernemer en zijn partner. In het Besluit 2018 wordt de waarde bewoond vastgesteld op 85% van de vrije verkoopwaarde. Volgens het Besluit 2018 kiest de staatssecretaris daarvoor omdat onderzoek heeft uitgewezen dat de eerdergenoemde leeftijdsafhankelijke percentages over het algemeen te laag waren.⁷¹ Dit is naar mijn mening nog geen reden om dan af te stappen van de leeftijd van de ondernemer, of zijn partner, als uitgangspunt. De staatssecretaris had ook kunnen kiezen om de percentages die sinds 2001 golden, te verhogen. Dan zou naar mijn mening beter rekening worden gehouden met de waardedruk door zelfbewoning. Deze waardedruk is namelijk deels afhankelijk van hoelang een belastingplichtige in de woning blijft wonen. In het algemeen geldt hoe ouder de ondernemer, des te korter de zelfbewoning. Zoals eerder vermeld moet naar mijn mening dan de waarde bewoond steeds verder de vrije verkoopwaarde benaderen.

Twee overgangen naar privévermogen zijn uitgesloten van het Besluit 2018.⁷² Zo is de situatie uitgesloten waarbij de onderneming van een belastingplichtige wordt ingebracht in een BV of een vergelijkbare rechtsvorm en de woning overgaat naar het privévermogen. Ook is uitgesloten de situatie dat de onderneming wordt verkocht aan een BV waarvan belastingplichtige middellijk of onmiddellijk aandeelhouder is en de woning overgaat naar het privévermogen. De tweede situatie die is uitgesloten is die waarbij een samenwerkingsverband tussen de belastingplichtige, een door hem beheerste BV of een vergelijkbare rechtsvorm en eventuele andere personen wordt ontbonden of gewijzigd en de woning vervolgens overgaat naar het privévermogen van de belastingplichtige.

Redactie Vakstudie Nieuws vermoedt dat een uitspraak van Hof Arnhem-Leeuwarden oorzaak was voor deze uitsluitingen.⁷³ In de casus die tot dit arrest leidde, kocht belanghebbende een boerderij, sloopte die en bouwde een nieuwe woning.⁷⁴ Hij rekent de woning, volgens de Inspecteur terecht, tot

⁶⁹ Zie voetnoot 1 van het Besluit 2018.

⁷⁰ Verder zijn in onderdeel 2 van het Besluit 2018 extra voorwaarden gesteld om van het compromisaanbod gebruik te maken.

⁷¹ Zie onderdeel 2 van het Besluit 2018.

⁷² Zie onderdeel 2 sub b van het Besluit 2018.

⁷³ Redactie Vakstudie Nieuws, *V-N* 2018/38.3.

⁷⁴ Hof Arnhem-Leeuwarden 19 april 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:3305, r.o. 2.2.

zijn ondernemingsvermogen.⁷⁵ Ongeveer twee jaar later brengt belanghebbende zijn VOF-aandeel ruisend in een BV in. In geschil is of belanghebbende terecht een stakingsverlies aangeeft van € 468.263, namelijk het boekverlies ten aanzien van de woning.⁷⁶ Hof Arnhem-Leeuwarden oordeelde dat belanghebbende de woning terecht tot het ondernemingsvermogen had gerekend.⁷⁷ Volgens Redactie Vakstudie Nieuws heeft de casus veel weg van een opzet die ertoe leidt dat een niet-aftrekbaar privévermogensverlies wordt getransformeerd in een aftrekbaar ondernemingsverlies. Naar mijn vermoeden zijn de uitsluitingen van het Besluit 2018 toegevoegd om deze vorm van belastingontwijking tegen te gaan. Het staat de staatssecretaris natuurlijk vrij om zijn beleid te beperken, omdat het slechts een niet-verplichte tegemoetkoming is aan belastingplichtigen. Met deze extra voorwaarden en uitsluitingen is het beleid wel aanzienlijk aangescherpt. Minder belastingplichtigen kunnen dus gebruikmaken van dit beleid. Redactie Vakstudie Nieuws verwacht hierdoor dat meer belastingplichtigen eigen waardeonderzoeken gaan doen om de waarde bewoond te bepalen. Dit zal bij de Belastingdienst dus voor meer werk kunnen zorgen.⁷⁸ Ook Redactie NTFR is het hier mee eens en ziet ook de negatieve gevolgen voor de uitvoeringspraktijk.⁷⁹ De staatssecretaris stelde eerder dat de reden van het Besluit BNB 2001/367 was, dat het bepalen van de waarde bewoond een weerbarstige materie was voor de Belastingdienst.⁸⁰ Nu lijken de Belastingdienst en ook belastingplichtigen weer deels terug bij af. Hierdoor schiet het Besluit 2018 naar mijn mening zijn doel voorbij.

Naast de percentages bij de verplichte overgang is overigens ook het percentage bij vrijwillige overgang gewijzigd in het Besluit 2018.⁸¹ De waarde in bewoonde staat was in het Besluit *Stcrt.* 2007, 131 bij goedkeuring van de staatssecretaris gesteld op 80%. Nu is het percentage in het Besluit 2018 gelijkgetrokken met het percentage bij verplichte overgang en is het dus gesteld op 85%.

3.3: Onderzoek Belastingdienst

In deze paragraaf wordt onderzocht hoe het percentage van 85% tot stand is gekomen. Hierbij wordt het onderzoek waar dit percentage op gebaseerd is, behandeld.

Door middel van een verzoek met een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur heb ik het rapport over het onderzoek genoemd in het Besluit 2018 opgevraagd. Het rapport is op het moment van afronden van deze scriptie nog niet gepubliceerd; het is daarom toegevoegd in bijlage 1. Het onderzoek is uitgevoerd door de afdeling waardeonderzoek in samenwerking met het Vastgoedkenniscentrum van de Belastingdienst. Het onderzoek richtte zich op de waarde in verhuurde staat bij aankoop door de huurder zelf.

De Hoge Raad oordeelde eerder dat de waarde in het economische verkeer van het woongedeelte van een pand op het moment van de overgang naar het privévermogen bepaald kon worden door uit te gaan van de verkoopwaarde in verhuurde staat. Deze waarde moest gecorrigeerd worden vanwege het feit dat de bewoner in het algemeen bereid is een hogere prijs te betalen dan de prijs die in verhuurde staat verwacht mag worden. Verder oordeelde de Hoge Raad dat de ondernemer niet gelijk is aan een huurder die in de gelegenheid wordt gesteld om de door hem bewoonde woning te kopen. Huurders zijn niet verplicht op een aanbod tot verkoop door de verhuurder in te gaan aangezien het hun veelal vrijstaat de huurovereenkomst te continueren.

⁷⁵ Hof Arnhem-Leeuwarden 19 april 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:3305, r.o. 2.4.

⁷⁶ Hof Arnhem-Leeuwarden 19 april 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:3305, r.o. 2.10.

⁷⁷ Hof Arnhem-Leeuwarden 19 april 2017, ECLI:NL:GHARL:2017:3305, r.o. 4.9.

⁷⁸ Redactie Vakstudie Nieuws, *V-N* 2018/38.3.

⁷⁹ Redactie NTFR, *NTFR* 2018/1525.

⁸⁰ *Kamerstukken II* 2000/01, 27209, nr. 6, p. 67.

⁸¹ Zie onderdeel 3 van het Besluit 2018.

In het rapport wordt de waarde in verhuurde staat onderzocht bij aankoop door de huurder zelf. Dit lijkt naar mijn mening niet in overeenstemming te zijn met wat de Hoge Raad oordeelde, namelijk dat de ondernemer niet gelijk is aan de huurder.

Verder is in het rapport niet de leeftijd van de huurder die koopt opgenomen. Het is dus niet te zeggen of de leeftijd daadwerkelijk een relevante waardedrukkende factor vormt bij de waardering van een woning. Daarom ga ik uit van het oordeel⁸² van de Hoge Raad dat de mogelijke toekomstige duurzame zelfbewoning, en daarmee dus de leeftijd van de ondernemer, wel een waardedrukkende factor vormt.

Voor het onderzoek over het jaar 2016 is gebruikgemaakt van kadastrale gegevens van eengezins- en meergezinswoningen. Van die selectie is op basis van WOZ-gegevens alleen gebruikgemaakt van de objecten waarvan de koper in 2016 dezelfde persoon is als de gebruiker op 1 januari 2016. Verder moest de eigenaar niet ook de gebruiker zijn op 1 januari 2016. Hieruit bleek dan dat de woning verhuurd was. Daarnaast moest de eigenaar, gebruiker en koper op 1 januari 2017 dezelfde persoon zijn. Hieruit bleek dan dat de huurder de woning had gekocht. Uit deze selectie kwam een totaal van 3.249 transacties.

Verder staat in het rapport dat sprake is van een onnauwkeurigheid. De WOZ-waarde op het moment van de transactie is namelijk niet bekend. Het kan dus zijn dat de waarde van een pand tussen het moment van de WOZ-waardebepaling en de transactie is gestegen of is gedaald. Dit zou gezien de relatief kleine prijsstijgingen en -dalingen nauwelijks invloed hebben op de uitkomst van het onderzoek.

In het rapport staat ook dat de huurprijs niet bekend is. Voor de waarde in verhuurde staat speelt de huurprijs een rol. Een koper van een verhuurde woning zal meer willen betalen als hij bijvoorbeeld maandelijks een hoge huurprijs ontvangt. In dit rapport wordt gesteld dat de huurprijs geen of nauwelijks een rol speelt aangezien bij aankoop door de huurder zelf de huur van rechtswege eindigt. Hierdoor speelt de huurprijs alleen een rol in de aankoopbeslissing, maar niet in de waardering van de woning. Hier ben ik het niet helemaal mee eens. Ik ga ervan uit dat een huurder kiest voor de laagste maandelijks lasten. Als de huurder dan vastzit aan een hoge huurprijs, dan heeft hij ook meer over voor de woning zolang dit hoogstens leidt tot een bedrag gelijk aan de maandelijks lasten na aankoop. Op deze manier kan de huidige huurprijs naar mijn mening toch invloed hebben op de waardering van een woning die door de huurder gekocht wordt.

Voor het onderzoek is niet gebruikgemaakt van de objecten waarvan de WOZ-waarde of de koopsom nihil was. Ook zijn objecten waarvan de koopsom meer dan 50% lager was dan de WOZ-waarde niet meegenomen.

De koopsom, de waarde in verhuurde staat, is uitgedrukt als een percentage van de marktprijs, de WOZ-waarde. Het rapport stelt dus dat de marktprijs hetzelfde is als de WOZ-waarde. Naar mijn mening is er een verschil tussen de marktprijs en de WOZ-waarde. Dit blijkt ook uit de eerste tabel van het rapport, bij meer dan de helft van de transacties bedroeg de prijs minstens de WOZ-waarde. Vaak is de marktwaarde van een woning hoger dan de WOZ-waarde, bijvoorbeeld omdat de WOZ-waarde geen rekening houdt met een nieuwe keuken die net geplaatst is. Ook kan na de peildatum de markt instorten of juist stijgen waardoor de prijs de betaald wordt op het moment van de transactie kan verschillen.

Uit de eerste tabel blijkt dat bij 88,9% van de gevallen de verkoopprijs tenminste 85% van de waarde in vrije staat bedroeg. Verder was in 81,2% van de gevallen de verkoopprijs tenminste 90% van de waarde in vrije staat, hetgeen in overeenstemming is met de stelling in voetnoot 1 van het Besluit 2018.

⁸² HR 18 november 1959, ECLI:NL:HR:1959:AY1740.

In 50,3% van de gevallen was de verkoopprijs minimaal gelijk aan de waarde in vrije staat. Dat de verkoopprijs dus soms hoger ligt, kan volgens het rapport komen doordat tussen de WOZ-waardebepaling en de transactie een waardestijging heeft plaatsgevonden. Dit lijkt mij ook aannemelijk.

Verder bleek in 18,8% van de gevallen dat de koopprijs minder dan 90% van de waarde in vrije staat bedroeg. Dit kwam volgens het rapport vooral voor bij aankopen door woningbouwcorporaties en bij transacties tussen gelieerde personen.

Gemiddeld wordt 99,43% van de WOZ-waarde betaald.

De tweede tabel is hetzelfde als de eerste tabel, maar hier zijn de transacties met aankopen door woningbouwcorporaties niet in meegenomen. Ondanks dat de huurder naar mijn mening al niet te vergelijken is met een ondernemer, is een woningbouwcorporatie dat al helemaal niet. Deze bedrijven hebben veel meer financiële middelen en kopen woningen vaak niet per stuk maar met meerdere tegelijk.

Uit de tweede tabel blijkt dat dan zelfs in 90,3% van de gevallen de verkoopprijs tenminste 85% van de waarde in vrije staat bedroeg. Verder was in 84,4% van de gevallen de verkoopprijs tenminste 90% van de waarde in vrije staat.

Gemiddeld wordt 100,92% van de WOZ-waarde betaald.

Vervolgens wordt in het rapport de conclusie getrokken dat de waarde in verhuurde staat de waarde in vrije staat vaak benadert of daaraan gelijk is. Uitgangspunt van het onderzoek is 'huurder is koper' gezien het feit dat de waarde in verhuurde staat bij koop door de huurder wordt onderzocht. Hiermee gaat het onderzoek in tegen het oordeel van de Hoge Raad dat de ondernemer niet gelijk is aan een huurder bij verplichte overgang. Daarbij was 'huurder is koper' het uitgangspunt van de staatssecretaris bij een vrijwillige overgang, zoals in het Besluit BNB 2002/90. Naar mijn mening is het onderzoek dan ook niet representatief voor de situatie bij een verplichte overgang. Het onderzoek is, door dit uitgangspunt te hanteren, naar mijn mening wel representatief bij een vrijwillige overgang. Naar mijn mening had beter aangesloten kunnen worden bij de uitspraak van de Hoge Raad dat de waarde in het economische verkeer van het woongedeelte van een pand op het moment van de overgang naar het privévermogen bepaald kon worden door uit te gaan van de verkoopwaarde in verhuurde staat. Vervolgens moet deze waarde dan nog gecorrigeerd worden vanwege het feit dat de bewoner in het algemeen bereid is een hogere prijs te betalen dan de prijs die in verhuurde staat verwacht mag worden. Voor de waarde in verhuurde staat moet dan niet alleen gekeken worden naar gevallen waarin de huurder de koper is. Sterker nog, deze gevallen mogen juist geen onderdeel uitmaken van de data. Zodra dan een waarde in verhuurde staat is bepaald, moet deze bijvoorbeeld op basis van jurisprudentie gecorrigeerd worden.

Het gemiddelde kwam zoals vermeld op 100,92% van de WOZ-waarde. Dit ligt ver boven het percentage van 85% dat uiteindelijk in het Besluit 2018 is overgenomen. Het is naar mijn mening dan ook een genereus aanbod van de staatssecretaris. Hierbij moet wel de kanttekening geplaatst worden dat het onderzoek op een, naar mijn mening, verkeerd uitgangspunt is gebaseerd, betreffende het percentage bij verplichte overgang.

Voor een vrijwillige overgang is het onderzoek wel gebaseerd op het juiste uitgangspunt. Het percentage is in het Besluit 2018 mijns inziens terecht verhoogd van 80% naar 85%. Zoals eerder vermeld, kwam het gemiddelde op 100,92% van de WOZ-waarde. Het percentage had dus nog hoger kunnen zijn dan 85%, mijns inziens.

Hetzelfde onderzoek is ook voor het jaar 2015 uitgevoerd. Hier bestond de selectie uit 3.353 transacties. Deze gegevens zijn verwerkt in de derde tabel. Uit deze tabel blijkt dat in 88,0% van de gevallen de verkoopprijs tenminste 85% van de waarde in vrije staat bedroeg. Verder was in 78,8% van de gevallen de verkoopprijs tenminste 90% van de waarde in vrije staat. Dit wijkt weinig af van de gegevens over 2016, waardoor het volgens het rapport de eerder getrokken conclusie bevestigt.

3.4: Deelconclusie

In het Besluit 2018 werd de waarde bewoond vastgesteld op 85% van de vrije verkoopwaarde. De staatssecretaris had daarvoor gekozen omdat onderzoek heeft uitgewezen dat de eerdergenoemde leeftijdsafhankelijke percentages over het algemeen te laag waren.

Door de marktprijs gelijk te stellen aan de WOZ-waarde, wordt naar mijn mening al verkeerd begonnen. De WOZ-waarde verschilt namelijk juist van de marktwaarde, omdat de marktwaarde actueler is en met meer zaken rekening houdt, zoals de aanschaf van een nieuwe keuken. De marktwaarde ligt vaak hoger dan de WOZ-waarde.

Verder is dit onderzoek gebaseerd op het uitgangspunt 'huurder is koper'. Dit is naar mijn mening een verkeerd uitgangspunt, omdat de Hoge Raad eerder oordeelde dat de ondernemer niet gelijk is aan een huurder.⁸³ Het onderzoek waarop de staatssecretaris het percentage had gebaseerd, is naar mijn mening niet representatief voor een verplichte overgang van de woning. De staatssecretaris stelde zelf al in het Besluit BNB 2002/90 dat het uitgangspunt 'huurder is koper' alleen geldt voor een vrijwillige overgang.

Verder had de staatssecretaris naar mijn mening niet af moeten stappen van de leeftijdsafhankelijke percentages die sinds 2001 golden, maar ze moeten aanpassen. Dan zou naar mijn mening beter rekening worden gehouden met de waardedruk door zelfbewoning. In het algemeen geldt namelijk hoe ouder de ondernemer, des te korter de zelfbewoning. De waarde bewoond benadert dan steeds verder de vrije verkoopwaarde.

⁸³ HR 14 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6212, r.o. 3.4.3.

Hoofdstuk 4: Staking door overlijden

4.1: Inleiding

Waar in het Besluit BNB 2001/367 de staking door overlijden van de ondernemer nog niet was uitgesloten, is dat bij de besluiten vanaf het Besluit *Stcrt.* 2007, 131⁸⁴ wel het geval. Telkens staat dan in het besluit vermeld dat het geldt bij verplichte overgang naar het privévermogen zoals bij staking, anders dan ten gevolge van overlijden van de ondernemer. Daarom wordt in dit hoofdstuk de overgang bij staking door overlijden apart behandeld. In deze situatie is art. 3.58 Wet IB 2001 van toepassing. Hierin staat dat de waarde in het economisch verkeer van de woning wordt gesteld op 60% van de woningwaarde.

Eerst wordt de voorloper van art. 3.58 Wet IB 2001, art. 15 lid 1 Wet IB 1964, onderzocht. In dit artikel stond nog geen percentage vermeld. Vervolgens wordt art. 3.58 Wet IB 2001 onderzocht. Daarna wordt onderzocht hoe dit percentage van 60% uiteindelijk tot stand is gekomen.

Niet altijd is sprake van een fiscale afrekening bij staking door overlijden. Indien de onderneming wordt voortgezet, kunnen de voortzetters opteren voor de doorschuifregeling in art. 3.62 Wet IB 2001. De voorloper van deze regeling stond in art. 15 lid 3 Wet IB 1964. Beide doorschuifbepalingen worden in de derde paragraaf onderzocht. Ook wordt onderzocht wat deze regeling betekent voor de woning en de waardering ervan.

De deelvraag die wordt beantwoord in dit hoofdstuk is: *Hoe is het percentage van 60% bij een staking door overlijden tot stand gekomen?*

4.2: Staking door overlijden

In deze paragraaf wordt art. 3.58 Wet IB 2001 onderzocht en wordt onderzocht hoe het percentage van 60% tot stand is gekomen. Eerst wordt de voorloper van art. 3.58 Wet IB 2001, art. 15 Wet IB 1964 onderzocht.

Art. 15 Wet IB 1964 was van toepassing bij staking van een onderneming door overlijden van de ondernemer of door ontbinding van de huwelijksgemeenschap waar de onderneming toe behoorde. In art. 15 lid 1 Wet IB 1964 stond een vervreemdingsfictie. Het ondernemingsvermogen werd geacht vlak vóór het overlijden te zijn overgedragen tegen de waarde in het economische verkeer.

Wat opvalt, is dat het percentage van 60% niet was opgenomen in de wet. Dit was mogelijk ook niet nodig, aangezien op een andere manier al een gematigde heffing in de inkomstenbelasting bij overlijden werd bewerkstelligd. Onder het regime van de Wet IB 1964 gold een apart tarief voor de overlijdenswinst. Dit tarief bedroeg 20%. Bij overlijden vond dus wel heffing plaats; hier speelde de waarderingkwestie bij woningen ook al een rol. De Hoge Raad had in 1959 namelijk al geoordeeld dat rekening gehouden diende te worden met het voornemen tot duurzame zelfbewoning.⁸⁵ Hier had de wetgever voor gekozen, omdat bij overlijden ook de Successiewet van toepassing is. Om belastingplichtigen niet in financiële problemen te brengen, koos de wetgever voor een gematigde heffing in de inkomstenbelasting.⁸⁶ Door het overlijden gaat het ondernemingsvermogen krachtens huwelijksvermogensrecht of erfrecht over op de echtgenoot of andere erfgenamen van de ondernemer. Volgens de methodiek van de winstsfeer dient bij een dergelijke staking een eindafrekening plaats te vinden, maar de wetgever dacht dat een aanknopingspunt daarvoor ontbrak.⁸⁷ De Hoge Raad had namelijk eerder besloten dat geen sprake is van een staking als de objectieve onderneming werd voortgezet door de erfgenamen van de overleden ondernemer.⁸⁸

⁸⁴ Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 4 juli 2007, *Stcrt.* 2007, 131; Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 31 augustus 2009, *Stcrt.* 2009, 13314; Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 20 juni 2018, *Stcrt.* 2018, 35984.

⁸⁵ HR 18 november 1959, ECLI:NL:HR:1959:AY1740.

⁸⁶ *Vakstudie Inkomstenbelasting*, art. 15 Wet IB 1964, aant. 7 (online, bijgewerkt 28 maart 2006).

⁸⁷ *Vakstudie Inkomstenbelasting*, art. 3.58 Wet IB 2001, aant. 1 (online, bijgewerkt 1 mei 2021).

⁸⁸ HR 24 november 1943, B. 7740.

Daarbij zou de fiscale claim niet overgaan op degene die de onderneming voortzet, omdat die voortzetter zijn openingsbalans opstelt naar de waarde in het economische verkeer.⁸⁹

In art. 3.58 lid 1 Wet IB 2001 is ook een vervreemdingsfictie opgenomen bij staking van een onderneming door het overlijden van de ondernemer. De wettekst is te vergelijken met art. 15 lid 1 Wet IB 1964. De wetgever had dan ook geen inhoudelijke wijziging beoogd.⁹⁰

De vervreemdingsfictie houdt in dat het ondernemingsvermogen geacht wordt vlak vóór het overlijden te zijn overgedragen tegen de waarde in het economische verkeer. Daarmee wordt de fiscale afrekening over de stille en fiscale reserves die bij de overleden ondernemer plaatsvindt, zeker gesteld.⁹¹

In art. 3.58 lid 2 Wet IB 2001 staat dat de waarde in het economische verkeer van de woning, die als hoofdverblijf blijft dienen van de personen die tot het huishouden van de overleden belastingplichtige behoorden, wordt gesteld op 60% van de woningwaarde. Als de woning tot het ondernemingsvermogen gaat behoren van een persoon die op het moment van het overlijden van de belastingplichtige tot zijn huishouden behoorde, moet de woning bij diegene voor 60% van de woningwaarde op zijn balans worden opgenomen, op basis van art. 3.58 lid 3 Wet IB 2001. De woningwaarde bedraagt op grond van art. 3.58 lid 4 Wet IB 2001 in beginsel de WOZ-waarde.

Het verlaagde tarief van 20% voor overlijdenswinsten is onder het regime van de Wet IB 2001 komen te vervallen. De wetgever koos hier voor omdat in de praktijk constructies werden bedacht om onder het verlaagde tarief te vallen. Daardoor werd in plaats van de doorschuiffaciliteit, die hierna onderzocht wordt, afgerekend tegen het tarief van 20%. De voortzetter kon dan doorgaan met de waarden in het economische verkeer op de balans en dus afschrijven tegen het hogere progressieve tarief. De wetgever achtte het verlaagde tarief dus niet meer nodig. Dit laat zien waarom in art. 3.58 lid 2 Wet IB 2001 is gekozen voor het lagere percentage. Waar het kabinet eerder nog dacht aan een tegemoetkoming in de inkomstenbelasting, stelde het kabinet later dat eventuele maatregelen genomen moeten worden binnen de Successiewet.⁹²

Als over een woning die tot het ondernemingsvermogen behoort progressief zou moeten worden afgerekend, zou dit de achtergebleven partner in financiële problemen kunnen brengen en wellicht tot gedwongen verhuizing dwingen. De bepaling dat de waarde in het economisch verkeer van de woning gesteld wordt op 60% van de woningwaarde is een tegemoetkoming aan deze problemen, zo vermoedt redactie Vakstudie Inkomstenbelasting.⁹³ De daadwerkelijke achterliggende reden is overigens niet in de wetsgeschiedenis te vinden. Hoe de wetgever dit percentage heeft vastgesteld is niet duidelijk. In de parlementaire stukken staat geen verdere toelichting op de totstandkoming van het percentage.⁹⁴ Mogelijk is deze bepaling ook opgenomen om aan te sluiten bij de waarde bewoond.⁹⁵ In hoofdstuk 2 is geconstateerd dat het percentage van 60% in de praktijk al langer als vuistregel werd gehanteerd. De uitspraak van Hof Amsterdam⁹⁶ dat een dergelijke vuistregel geen deel uitmaakt van een regeling die van belang is voor de winstbepaling van art. 7 Wet IB 1964, lijkt de wetgever dus naast zich neer te leggen voor de winstbepaling van de Wet IB 2001. Dit is opmerkelijk, aangezien de wetgever eerder stelde dat met art. 3.8 Wet IB 2001 inhoudelijk geen wijziging is beoogd ten opzichte van art. 7 Wet IB 1964.⁹⁷

⁸⁹ HR 21 november 1990, ECLI:NL:HR:1990:ZC4447, r.o. 4.3.

⁹⁰ *Kamerstukken II 1998/99, 26727, nr. 3, p. 116.*

⁹¹ *Vakstudie Inkomstenbelasting*, art. 3.58 Wet IB 2001, aant. 1 (online, bijgewerkt 1 mei 2021).

⁹² *Kamerstukken II 1998/99, 26727, A, p. 100.*

⁹³ *Vakstudie Inkomstenbelasting*, art. 3.58 Wet IB 2001, aant. 3 (online, bijgewerkt 1 mei 2021).

⁹⁴ *Kamerstukken II 1999/2000, 26727, nr. 11, p. 1.*

⁹⁵ Lubbers, Meussen & Smeets 2018, p. 228.

⁹⁶ Redactie Vakstudie Nieuws, V-N 1999/47.1.3.

⁹⁷ *Kamerstukken II 1998/99, 26727, nr. 3, p. 100.*

4.3: Doorschuiving bij staking door overlijden

In deze paragraaf wordt eerst art. 15 lid 3 Wet IB 1964 onderzocht. Vervolgens wordt art. 3.62 Wet IB 2001 onderzocht. Hierbij wordt ook onderzocht hoe de regeling omgaat met de woning en de waardering ervan.

Om de afrekening bij staking door overlijden te voorkomen is een doorschuiffaciliteit in de inkomstenbelasting opgenomen. Onder de Wet IB 1964 was deze faciliteit in art. 15 lid 3 opgenomen. Degenen die de onderneming voortzetten werden, op verzoek, geacht in de plaats te treden van de overleden ondernemer voor de bepaling van de winst uit onderneming. De voortzetters moesten dus met de boekwaarden van de overleden ondernemer verdergaan. Op die manier bleven stille en fiscale reserves behouden.⁹⁸

De doorschuiffaciliteit voor staking door overlijden staat inmiddels opgenomen in art. 3.62 Wet IB 2001. De tekst is te vergelijken met art. 15 lid 3 Wet IB 1964. Ook hier wordt afrekening voorkomen als de verkrijgers van de onderneming de onderneming voortzetten en verzoeken om geruisloze doorschuiving.

Het voortzettingsvereiste is geen harde eis. De voortzetting hoeft namelijk niet meteen te blijken, maar dient wel binnen een redelijke termijn te geschieden. In art. 3.58 Wet IB 2001 is ook geen eis gesteld aan de duur van de voortzetting. Belangrijk is vooral de bedoeling tot voortzetting. Kan door de belastingdienst aannemelijk gemaakt worden dat deze bedoeling niet bestond ten tijde van het verzoek, dan kan de doorschuiffaciliteit geen toepassing vinden, bijvoorbeeld wanneer de Inspecteur aannemelijk maakt dat de erfgenamen ten tijde van het verzoek al de bedoeling hadden tot beëindiging van de onderneming. Zij kunnen een verzoek om doorschuiving indienen bij de aangifte van de overleden belastingplichtige, op grond van art. 3.62 lid 1 Wet IB 2001. Als er meerdere verkrijgers van de onderneming zijn, moeten zij allemaal het verzoek indienen. De faciliteit is dus niet individueel toe te passen.

Voor wat betreft keuzevermogen, zoals het woon-bedrijfspan, heeft de staatssecretaris gesteld dat de voortzetter de etikettering van de overleden ondernemer moet volgen. Als de overleden ondernemer het pand dus als ondernemingsvermogen had geëtiketteerd, dan moet de voortzetter dit ook doen.⁹⁹ Keizers is het hier mee eens, omdat de voortzetter fiscaal volledig in de plaats van de overleden ondernemer treedt, zodat hij niet de mogelijkheid heeft om het verkregen keuzevermogen anders te etiketteren zonder dat een bijzondere omstandigheid zich voordoet.¹⁰⁰ Verder stelt hij dat de voortzetter wel zijn keuze mag herzien als hij het pand niet meer nodig heeft voor de onderneming, omdat hij bijvoorbeeld een ander pand gaat huren en gebruiken binnen zijn onderneming. Ook Hoogeveen is het hier mee eens. Zij stelt dat gegeven het feit dat de voortzetter in de plaats treedt van de overleden ondernemer, de voortzetter niet de mogelijkheid heeft om het verkregen ondernemingsvermogen anders te etiketteren.¹⁰¹ Naar mijn mening is de verplichte etikettering een logisch gevolg van de fiscale indeplaatsstreding van de overleden ondernemer door de voortzetter. Daarbij geldt deze verplichting slechts tot op zekere hoogte. Als immers een bijzondere omstandigheid zich voordoet mag de keuze herzien worden. Een wijziging in het gebruik van het pand is een dergelijke bijzondere omstandigheid.¹⁰²

De doorschuiffaciliteit vindt alleen toepassing voor vermogensbestanddelen die na doorschuiving tot het ondernemingsvermogen blijven behoren. Gaat een vermogensbestanddeel, zoals een woon-bedrijfspan, al dan niet verplicht over naar het privévermogen, dan moeten stille en fiscale reserves die daar betrekking op hebben, gerekend worden tot de overlijdenswinst van de overleden ondernemer. De voortzettingseis in art. 3.62 Wet IB 2001 verbiedt niet dat bij die gelegenheid

⁹⁸ Vakstudie *Inkomstenbelasting*, art. 15 Wet IB 1964, aant. 37 (online, bijgewerkt 28 maart 2006).

⁹⁹ Mededeling van het Ministerie van Financiën van 28 augustus 1989, nr. DB89/4727.

¹⁰⁰ Keizers, in: *NDFR Doorschuiving bij staking door overlijden*, art. 3.62 Wet IB 2001, aant. 8 (online, bijgewerkt 21 maart 2021).

¹⁰¹ Hoogeveen, *TFO* 2002/134, par. 3.1.

¹⁰² HR 16 januari 1957, ECLI:NL:HR:1957:AY1535.

vermogensbestanddelen aan de onderneming kunnen worden onttrokken. In verband met die onttrekking moet worden afgerekend over de stille reserves die zich in de onttrokken vermogensbestanddelen bevinden.¹⁰³ Als een woning dus onttrokken wordt aan het ondernemingsvermogen, dan vindt alsnog een fiscale afrekening plaats. In art. 3.62 lid 1 Wet IB 2001 staat vermeld dat art. 3.58 Wet IB 2001 niet van toepassing is voor vermogensbestanddelen waarmee de onderneming wordt voortgezet. Naar mijn mening is art. 3.58 Wet IB 2001 dus wel van toepassing voor de woning die onttrokken wordt aan het ondernemingsvermogen ten tijde van de doorschuiving. Daarvoor geldt dan de bepaling in art. 3.58 lid 2, zoals besproken in de vorige paragraaf. Zoals eerder vermeld is geen termijn bepaald voor het voortzettingsvereiste. Mij lijkt dat na enige tijd de voortzetter niet meer kan terugvallen op art. 3.58 Wet IB 2001 voor vermogensbestanddelen die worden onttrokken aan het ondernemingsvermogen, aangezien deze onttrekking na enige tijd geen verband meer houdt met de staking door overlijden. Wel is mijns inziens dan het Besluit 2018 weer van toepassing.

4.4: Deelconclusie

Al in art. 15 Wet IB 1964 was de vervreemdingsfictie opgenomen dat het ondernemingsvermogen werd geacht vlak voor het overlijden te zijn overgedragen tegen de waarde in het economische verkeer. Deze fictie is later overgenomen in art. 3.58 Wet IB 2001. Waar onder het regime van de Wet IB 1964 een tegemoetkoming bestond in de vorm van een overlijdenswinsttarief van 20%, was in art. 3.58 Wet IB 2001 een apart percentage opgenomen. Dit percentage geldt voor de waardering van een woning. Hier was bepaald dat de waarde in het economisch verkeer van de woning gesteld wordt op 60% van de woningwaarde.

Fiscale afrekening kan uitgesteld worden door gebruik te maken van de doorschuiffaciliteit, opgenomen in art. 3.62 Wet IB 2001. Dit artikel is gebaseerd op art. 15 lid 3 Wet IB 1964. De voortzetters die opteren voor de faciliteit, moeten voldoen aan verschillende voorwaarden. Zo bestaat het voortzettingsvereiste, welke overigens geen harde eis is, en moet de voortzetter in beginsel de etikettering van de overleden ondernemer overnemen.

Over vermogensbestanddelen die niet worden doorgeschoven of waarmee niet aan de voorwaarden wordt voldaan, vindt fiscale afrekening plaats.

¹⁰³ *Vakstudie Inkomstenbelasting*, art. 3.62 Wet IB 2001, aant. 2.5 (online, bijgewerkt 14 mei 2021).

Hoofdstuk 5: Het gelijkheidsbeginsel

5.1: Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderzocht wat het gelijkheidsbeginsel inhoudt. Verder wordt onderzocht wat het toetsingskader is dat de Hoge Raad hanteert. Hierbij worden ook voorbeelden gegeven aan de hand van arresten.

De deelvraag die wordt beantwoord in dit hoofdstuk is: *Wat houdt het gelijkheidsbeginsel in?*

De Nederlandse overheid heeft op basis van art. 104 GW het recht om belastingen te heffen. Dit gaat in tegen het recht van de burger op het ongestoorde genot van zijn eigendom als bedoeld in art. 1 Protocol 1 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. In Nederland gaat in beginsel het recht van de overheid om belasting te heffen voor op het eerdergenoemde recht van de burger. Om de burger rechtszekerheid te bieden, moet de overheid zich houden aan enkele voorwaarden. Aldus is belastingheffing alleen mogelijk op basis van formele wetten.¹⁰⁴

Andere voorwaarden waar de wetgever zich aan moet houden, zijn ongeschreven rechtsregels. Voorbeelden hiervan zijn het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het gelijkheidsbeginsel.¹⁰⁵

Het gelijkheidsbeginsel is één van de beginselen die in het fiscale recht een rol spelen. Het houdt in dat gelijke gevallen, gelijk behandeld dienen te worden. De Inspecteur moet belastingplichtigen die onder dezelfde omstandigheden verkeren dus op dezelfde wijze behandelen. Daarnaast kan het beginsel ook omgedraaid worden. Ongelijke gevallen dienen namelijk ook ongelijk behandeld te worden, naar de mate van ongelijkheid.¹⁰⁶ Burgers moeten van de wetgevende en uitvoerende macht kunnen verwachten dat zij gelijk behandeld worden tenzij een goede reden bestaat om daar van af te wijken.¹⁰⁷ De Hoge Raad hanteert een toetsingskader om te bepalen of het gelijkheidsbeginsel geschonden wordt.

5.2: Het toetsingskader van de Hoge Raad

Uit jurisprudentie blijkt dat de Hoge Raad een bepaald stappenplan doorloopt om te bepalen of het gelijkheidsbeginsel geschonden wordt. Hierbij heeft hij een ruime beoordelingsvrijheid.¹⁰⁸ Het toetsingskader bestaat uit vier stappen die hierna verder onderzocht worden. Ten eerste moet sprake zijn van vergelijkbare gevallen. Ten tweede moet sprake zijn van een ongelijke behandeling. Ten derde moet de ongelijke behandeling van de vergelijkbare gevallen objectief en redelijk te rechtvaardigen zijn. Ten vierde moet rechtsherstel verleend kunnen worden.

De eerste stap is dat sprake moet zijn van vergelijkbare gevallen. Om tot een conclusie te komen, dienen de relevante kenmerkende eigenschappen van de gevallen te worden vergeleken. De tweede stap houdt in dat sprake moet zijn van een ongelijke behandeling. Deze twee stappen behandelt de Hoge Raad vaak tegelijk, waarbij hij de tweede stap minder uitvoerig behandelt dan de eerste stap. Deze stappen zijn erg casuïstisch van aard. Daarom wordt hier een aantal arresten behandeld.

In het eerste arrest was in geschil of eigenaren en huurders vergelijkbare gevallen zijn. Bij de berekening van de waarde van het woongenot van een werkkamer in de eigen woning, bestond op grond van art. 35 lid 3 Wet IB 1964 een ongelijkheid tussen eigenaren en huurder. Op grond van dit artikel bestonden de kosten tot verwerving uit de waarde van het voor de verwerving van inkomsten uit arbeid opgeofferde woongenot van een werkkamer. Deze kosten kwamen in mindering op de inkomsten. De kosten bestonden uit een evenredig deel van de huurwaarde van de woning. Voor de huurder gold als huurwaarde het volle bedrag van de betaalde huur. Het opgeofferde woongenot

¹⁰⁴ Poelmann, in: Cursus Belastingrecht FBR.4.1.0.A.

¹⁰⁵ Poelmann, in: Cursus Belastingrecht FBR.4.1.0.B.

¹⁰⁶ HR 21 oktober 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC5139, r.o. 3.2.

¹⁰⁷ Poelmann, in: Cursus Belastingrecht FBR.4.4.0.A.

¹⁰⁸ HR 12 juli 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE5215, r.o. 3.4.

kwam dus geheel in aftrek. Voor de eigenaar, in tegenstelling tot de huurder, kwam de waarde van dat woongenot slechts gedeeltelijk in aftrek. Voor de eigenaar gold als huurwaarde namelijk het huurwaardeforfeit en niet de aan dat forfait ten grondslag liggende huurwaarde.¹⁰⁹ Naar mijn mening is sprake van een ongelijke behandeling, gezien het verschil in aftrek. Dan is nog de vraag of ook sprake is van gelijke gevallen. De Hoge Raad laat zich hier voorzichtig over uit. De Hoge Raad oordeelde dat de wetgever geen gelijke gevallen heeft gezien. Verder oordeelt hij hierover dat niet kan worden gezegd dat deze zienswijze duidelijk in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. Hij geeft als reden dat het opgeofferde woongenot bij de eigenaar niet als uitgave in aftrek komt. Daarbij overweegt hij dat het huurwaardeforfeit, met een beleggings- en bestedingsaspect, een dermate speciale regeling vormt dat van gelijke gevallen geen sprake lijkt.¹¹⁰

Of sprake is van gelijke gevallen moet naar mijn mening niet te breed onderzocht worden. Dan is namelijk altijd wel een verschil te vinden, wat het einde van het gelijkheidsbeginsel zou betekenen. Volgens Scheltens moest vergeleken worden op basis van de fiscale behandeling van het door de huurder en de eigenaar voor de werkkamer opgeofferde woongenot.¹¹¹ Dit was al behoorlijk beperkter. Dan was naar mijn mening sprake van een verschil in fiscale behandeling gezien het feit dat de eigenaar in een verder gelijke situatie als een huurder toch minder aftrek krijgt.

In een ander arrest was in geschil of ongehuwd samenwonenden en niet duurzaam gescheiden levende gehuwden vergelijkbare gevallen zijn. Ook was in geschil of gehuwde mannen en gehuwde vrouwen vergelijkbare gevallen zijn.¹¹² De Hoge Raad merkt eerst op dat aan de wetgever een ruime beoordelingsvrijheid toekomt bij de vraag of sprake is van vergelijkbare gevallen.¹¹³ De Hoge Raad oordeelde dat ongehuwd samenwonenden en gehuwden geen vergelijkbare gevallen zijn, omdat gehuwden een hechtere economische eenheid vormen.¹¹⁴ Gubbels stelde meer dan twintig jaar later dat het huwelijk zich kenmerkt door een duurzame maatschappelijke, juridische en economische eenheid.¹¹⁵ Zij merkt op dat ook bij veel ongehuwd samenwonenden sprake is van een duurzame relatie en financiële verbondenheid. Toch ziet zij ook een verschil met gehuwden, aangezien bij hen de financiële verbondenheid voortvloeit uit de wet. Bij ongehuwd samenwonenden is deze vraag daarentegen casuïstisch van aard. Tegenwoordig moeten ongehuwd samenwonenden voldoen aan twee eisen om gelijk behandeld te worden met gehuwden ingevolge art. 5a lid 1 onderdeel b AWR. Zij moeten bijvoorbeeld een notarieel samenlevingscontract zijn aangegaan en staan ingeschreven op hetzelfde woonadres in de basisregistratie personen. Wanneer hiervan sprake is, is naar mijn mening sprake van een even hechte economische eenheid als bij gehuwden. Verder oordeelde de Hoge Raad dat gehuwde mannen en gehuwde vrouwen wel vergelijkbare gevallen zijn.¹¹⁶

In weer een ander arrest was in geschil, net als bij het eerst behandelde arrest, of eigenaren en huurders vergelijkbare gevallen zijn. De kosten betreffende de werkruimte bestonden niet alleen uit opgeofferd woongenot, maar ook uit inrichtingskosten. De regeling is na het eerst besproken arrest aangepast, waardoor ook inrichtingskosten, zoals schoonmaak- en verzekeringskosten, deel uitmaken van de regeling. Nu bestond ook voor deze kosten een ongelijke behandeling. De vraag was wederom of sprake was van gelijke gevallen.¹¹⁷ Bij belanghebbende was de aftrek voor koffiekosten geweigerd door de Inspecteur.¹¹⁸ De Hoge Raad oordeelde dat geen sprake was van verschillende gevallen. Dit was een andere conclusie dan bij het eerst behandelde arrest. De Hoge Raad concludeerde dat op het punt van de inrichtingskosten geen relevant verschil voor de heffing van de inkomstenbelasting bestaat

¹⁰⁹ HR 8 juli 1988, ECLI:NL:HR:1988:ZC3875, r.o. 4.1-4.2.

¹¹⁰ HR 8 juli 1988, ECLI:NL:HR:1988:ZC3875, r.o. 4.3.

¹¹¹ Scheltens, *BNB* 1988/302, onderdeel 4.

¹¹² HR 27 september 1989, ECLI:NL:HR:1989:ZC4110, r.o. 4.4.

¹¹³ HR 27 september 1989, ECLI:NL:HR:1989:ZC4110, r.o. 4.5.

¹¹⁴ HR 27 september 1989, ECLI:NL:HR:1989:ZC4110, r.o. 7.2.

¹¹⁵ Gubbels, *FJR* 2013/3, par. 2.3.

¹¹⁶ HR 27 september 1989, ECLI:NL:HR:1989:ZC4110, r.o. 6.2.

¹¹⁷ HR 17 november 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC5505, r.o. 3.2-3.3.

¹¹⁸ HR 17 november 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC5505, r.o. 3.1.

tussen de eigenaar en de huurder.¹¹⁹ Hij ging hier verder niet dieper op in. Kennelijk was deze regeling niet speciaal genoeg om te spreken van ongelijke gevallen. Het speciale van die regeling omtrent de huurwaarde voor eigenaars lag volgens de Hoge Raad in het huurwaardeforfait, met een beleggings- en bestedingsaspect.¹²⁰ Ik kan niet bedenken waarom deze regeling dan niet speciaal zou zijn, gezien het feit dat de inrichtingskosten juist ook deel uitmaakten van dezelfde regeling, waarbij de aftrek gebaseerd is op de huurwaarde.

Kortom, wat opvalt is dat de Hoge Raad een ruime beoordelingsvrijheid heeft en voornamelijk vergelijkt op basis van fiscaal relevante verschillen of overeenkomsten.

Bij de derde stap moet sprake zijn van een objectieve en redelijke rechtvaardiging voor een ongelijke behandeling van de vergelijkbare gevallen. Ook bij het bepalen of sprake is van een rechtvaardiging heeft de rechter een ruime beoordelingsvrijheid.¹²¹ Soms slaat de Hoge Raad de eerste en tweede stap over en begint hij meteen met de derde stap.¹²² Ook de derde stap is erg casuïstisch van aard. Daarom wordt hier een aantal arresten behandeld.

In de casus die tot een arrest leidde, leasede belanghebbende voor woon-werkverkeer van zijn personeel personenbusjes, ingericht voor maximaal acht personen exclusief de bestuurder. De busjes werden bestuurd door een werknemer van belanghebbende. Belanghebbende heeft de omzetbelasting betreffende de leasetermijnen en de brandstof geheel in aftrek gebracht. De aftrek gold slechts voor besloten busvervoer in de zin van de Wet personenvervoer. Dit betrof busjes die waren ingericht voor het vervoer van meer dan acht personen exclusief de bestuurder.¹²³ Belanghebbende vond dat in casu, waarin woon-werkvervoer door de werkgever wordt verzorgd en de bestuurder tevens een werknemer is, sprake was van een schending van het gelijkheidsbeginsel. Zo was volgens belanghebbende sprake van het vervoer van negen werknemers, onder wie de bestuurder. Naar mijn mening moet de wetgever toch ergens de grens trekken; het kwam alleen net niet goed uit voor belanghebbende. Dit vormt mijns inziens nog geen rechtvaardiging voor de ongelijke behandeling. De Hoge Raad oordeelde terecht dat de wetgever zich mocht baseren op de Wet personenvervoer met als redenen uitvoerbaarheid en controleerbaarheid. Dit was dus een objectieve en redelijke rechtvaardiging en daarmee werd het gelijkheidsbeginsel niet geschonden.¹²⁴

Een ander arrest ging over een verschil tussen aftrek van reiskosten voor studie en reiskosten die door werkgevers was vergoed. De aftrek van reiskosten voor een studie was 0,28 gulden per kilometer met een minimale enkele afstand van 10 kilometer. Werkgevers konden daarentegen onbelast tot wel 0,49 gulden vergoeden.¹²⁵ De Hoge Raad stelde dat voor een objectieve en redelijke rechtvaardiging een redelijke verhouding moest bestaan tussen de ongelijke behandeling en het doel dat werd nagestreefd. Ook hierbij heeft de rechter een ruime beoordelingsvrijheid.¹²⁶ Verder stelde de Hoge Raad dat voor de beoordeling van de rechtvaardigheid niet alleen doelmatigheid van belang was, maar ook de kwantitatieve aspecten, zowel absoluut als relatief.¹²⁷ Naar mijn mening was in casu sprake van voldoende kwantiteit. Met een verschil van 0,21 gulden per kilometer en bij een jaarlijkse afstand van 10.000 kilometer heeft een belastingplichtige toch 2.100 gulden reiskosten die niet afgetrokken mogen worden, terwijl dit bedrag wanneer de reiskosten werden vergoed door werkgevers bij werknemers onbelast kon blijven. Voor de beoordeling van de kwantitatieve aspecten moest volgens de Hoge Raad worden uitgegaan van gewone situaties, zodat voorbij kon worden gegaan aan uitzonderlijke gevallen als in deze casus, waarin belanghebbende over een grote afstand had gereisd. De Hoge Raad zag in dit arrest geen aanleiding om aan te nemen dat het ging over aanzienlijke bedragen, absoluut dan wel

¹¹⁹ HR 17 november 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC5505, r.o. 3.5.

¹²⁰ HR 8 juli 1988, ECLI:NL:HR:1988:ZC3875, r.o. 4.3.

¹²¹ HR 27 september 1989, ECLI:NL:HR:1989:ZC4110, r.o. 4.5.

¹²² HR 12 oktober 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW9799, r.o. 3.2.2.

¹²³ HR 7 mei 1997, ECLI:NL:HR:1997:AA3230, r.o. 3.1-3.2.

¹²⁴ HR 7 mei 1997, ECLI:NL:HR:1997:AA3230, r.o. 3.3.

¹²⁵ HR 12 november 1997, ECLI:NL:HR:1997:AA3328, r.o. 3.4.

¹²⁶ HR 12 november 1997, ECLI:NL:HR:1997:AA3328, r.o. 3.8.

¹²⁷ HR 12 november 1997, ECLI:NL:HR:1997:AA3328, r.o. 3.9.

relatief.¹²⁸ Ik ben van mening dat mijn eerder gegeven voorbeeld van 10.000 jaarlijkse kilometers niet een uitzonderlijk geval is. Daarom is de overweging van de Hoge Raad naar mijn mening onterecht. Door doelmatigheid en het gebrek aan kwantiteit was volgens de Hoge Raad sprake van een objectieve en redelijke rechtvaardiging.¹²⁹

Het volgende arrest gaat over het autokostenforfait. Belanghebbende kreeg een auto ter beschikking gesteld van zijn werkgever. Belanghebbende gebruikte de auto voor zijn werk, waarvoor hij meer dan 30 kilometer moest rijden. Daarnaast gebruikte hij de auto voor meer dan 1.000 kilometer privé. Zijn autokostenforfait bedroeg daardoor 24% in plaats van 20%.¹³⁰ Voor de rechtvaardiging stelt de overheid dat bevoordeelde werknemers uit het oogpunt van vervoer vanwege de werkgever op één lijn staan met werknemers die door de werkgever al dan niet collectief worden vervoerd in busjes. De Hoge Raad is het hier niet mee eens gezien de verschillende posities van deze groepen werknemers.¹³¹ Vervolgens onderzocht de Hoge Raad wederom de kwantitatieve aspecten. Het forfait zorgde voor 1.500 tot 2.000 gulden extra inkomen, wat volgens de Hoge Raad geen kwantitatief onbelangrijke bevoordeling was. Hiervoor was geen sprake van een rechtvaardiging, waardoor het gelijkheidsbeginsel geschonden werd.¹³² Hiermee lijkt de Hoge Raad naar mijn mening terug te komen op het eerder besproken arrest¹³³ waarin hij stelde dat geen sprake was van voldoende kwantiteit. Weliswaar is in dat arrest geen specifiek bedrag af te leiden, naar mijn mening was wel sprake van kwantiteit al bij 2.100 gulden. De Hoge Raad gaf overigens nog aan dat het aan de wetgever is de ongelijkheid op te heffen.¹³⁴

In een ander arrest was in geschil het verschil in behandeling van ex-echtgenoten en ex-samenwonenden. Belanghebbende betaalde een afkoopsom voor een onderhoudsverplichting aan zijn ex-samenwonende. Zij waren niet gehuwd en ook geen geregistreerd partner.¹³⁵ De onderhoudsverplichting is alleen aftrekbaar voor gehuwden of geregistreerd partners. Dit deed de wetgever, zo moet volgens de Hoge Raad aangenomen worden, om misbruik te voorkomen.¹³⁶ De staatssecretaris was bang dat ongehuwd samenwonenden hun formele relatie beëindigden, een alimentatie overeenkwamen, de alimentatie afkochten, om daarna de samenwoning te hervatten.¹³⁷ Volgens de Hoge Raad was sprake van een rechtvaardiging, omdat de wetgever een verschil maakt tussen ex-samenwonenden en ex-echtgenoten ter voorkoming van misbruik.¹³⁸ Hiermee was de ongelijke behandeling gerechtvaardigd.

Kortom, er kan sprake zijn van een objectieve en redelijke rechtvaardiging als een ongelijke behandeling van gelijke gevallen een goede reden heeft. Uit de onderzochte arresten blijkt dat daarvan sprake kan zijn bij redenen als uitvoerbaarheid, doelmatigheid, controleerbaarheid, gebrek aan kwantiteit of ter voorkoming van misbruik.

De vierde stap is dat rechtsherstel verleend moet kunnen worden. De Hoge Raad kan niet zomaar een oplossing bieden aan een belanghebbende. In Nederland zijn drie verschillende machten: de wetgevende, uitvoerende en rechtsprekende macht. De Hoge Raad, als rechtsprekende macht, mag dus niet zomaar op de stoel van de wetgever of uitvoerder gaan zitten. Hij besluit vaak niet in te grijpen om verschillende redenen. Deze redenen worden onderzocht aan de hand van verschillende arresten.

¹²⁸ HR 12 november 1997, ECLI:NL:HR:1997:AA3328, r.o. 3.10.

¹²⁹ HR 12 november 1997, ECLI:NL:HR:1997:AA3328, r.o. 3.11.

¹³⁰ HR 15 juli 1998, ECLI:NL:PHR:1998:AC4289, r.o. 3.1-3.2.

¹³¹ HR 15 juli 1998, ECLI:NL:PHR:1998:AC4289, r.o. 3.10.

¹³² HR 15 juli 1998, ECLI:NL:PHR:1998:AC4289, r.o. 3.12-3.13.

¹³³ HR 12 november 1997, ECLI:NL:HR:1997:AA3328.

¹³⁴ HR 15 juli 1998, ECLI:NL:PHR:1998:AC4289, r.o. 3.14.

¹³⁵ HR 14 november 2008, ECLI:NL:HR:2008:BD0181, r.o. 3.1-3.2.

¹³⁶ HR 14 november 2008, ECLI:NL:HR:2008:BD0181, r.o. 3.3.

¹³⁷ HR 14 november 2008, ECLI:NL:HR:2008:BD0181, r.o. 3.5.

¹³⁸ HR 14 november 2008, ECLI:NL:HR:2008:BD0181, r.o. 3.6.

Zo greep de Hoge Raad niet in op momenten dat op korte termijn wet- of regelgeving aan kwam, die de schending van het gelijkheidsbeginsel ongedaan zou maken.¹³⁹

Verder maakte de Hoge Raad geen keuze tussen verschillende oplossingen om rechtsherstel te verlenen.¹⁴⁰ Hij liet deze keuze over aan de wetgever, wat naar mijn mening terecht is gezien de positie van de Hoge Raad binnen de drie machten.

In een ander arrest geeft de Hoge Raad een uitleg over zijn positie binnen de drie machten. Hierin gaat de Hoge Raad steeds een stapje verder. Allereerst stelt hij dat de rechter een terughoudende opstelling past bij ingrijpen in wet- en regelgeving.¹⁴¹ Vervolgens stelt de Hoge Raad dat de rechter zelf rechtsherstel verleent als blijkt uit het stelsel van de wet of uit de wetsgeschiedenis hoe dat rechtsherstel verleend dient te worden. Uiteindelijk stelt de Hoge Raad zelfs dat terughoudendheid niet gepast is als de wetgever weet dat een regeling in strijd is met het gelijkheidsbeginsel, maar de wetgever hier niks tegen doet.¹⁴²

Rechtsherstel kan en mag dus niet zomaar verleend worden door de Hoge Raad. In eerste instantie is dit aan de wetgever. Pas wanneer de wetgever rechtsherstel achterwege laat, biedt de rechter een oplossing. Op dat moment zit de rechter wel op de stoel van de wetgever en uitvoerder en is de rechter niet meer alleen een rechtsprekende macht.

5.3: Toevoeging aan het toetsingskader

Naar mijn mening is het toetsingskader dat de Hoge Raad hanteert nog niet compleet. Het toetsingskader van de Hoge Raad werkt namelijk alleen in gevallen waarin sprake is van een ongelijke behandeling van gelijke gevallen. Dit is wat de Hoge Raad behandelt in de eerste en tweede stap, zoals eerder is onderzocht. Hiervoor moet vergeleken worden op basis van fiscaal relevante verschillen en overeenkomsten.

Het gelijkheidsbeginsel houdt daarentegen ook in dat ongelijke gevallen ook ongelijk behandeld dienen te worden, naar de mate van hun ongelijkheid.¹⁴³ Hier houdt het toetsingskader naar mijn mening geen rekening mee. Daarom moet mijns inziens aan de eerste twee stappen van het toetsingskader toegevoegd worden dat sprake is van een schending van het gelijkheidsbeginsel bij een gelijke behandeling van ongelijke gevallen. In de eerste twee stappen moet dan óf sprake zijn van een ongelijke behandeling van gelijke gevallen, óf van een gelijke behandeling van ongelijke gevallen.

Naar mijn mening is bij de eerste stap van belang dat ook bij ongelijke gevallen voornamelijk rekening gehouden moet worden met fiscaal relevante verschillen of overeenkomsten. Dit sluit namelijk aan bij de opvatting van de Hoge Raad bij de vergelijking van vergelijkbare gevallen.¹⁴⁴ Bij de tweede stap, over de vraag of sprake is van een ongelijke behandeling, wordt dus ook onderzocht of sprake is van een gelijke behandeling. Hier kan de Hoge Raad niet zo snel aan voorbijgaan als bij de vraag of sprake is van een ongelijke behandeling, vermoed ik. Het is denk ik lastiger overeenkomsten dan verschillen te vinden tussen twee situaties, gezien het feit dat de Hoge Raad over het algemeen uitgebreid stilstaat bij de vraag of sprake is van gelijke gevallen.

Mocht bij de eerste twee stappen sprake zijn van een gelijke behandeling van ongelijke gevallen, dan moet aan nog een stap voldaan worden. Het gelijkheidsbeginsel wordt namelijk pas geschonden als de gelijke behandeling van ongelijke gevallen niet in verhouding staat tot de ongelijkheid. Hiervoor is het aan de Hoge Raad om eventueel een absolute verhouding vast te stellen, maar naar mijn mening dient dit per geval beoordeeld te worden.

Voor deze toetsing heeft de rechter mijns inziens een ruime beoordelingsvrijheid, net zoals bij het huidige toetsingskader het geval is.¹⁴⁵

¹³⁹ HR 14 juni 2002, ECLI:NL:HR:2002:ZC8146, r.o. 3.6.

¹⁴⁰ HR 27 september 1989, ECLI:NL:HR:1989:ZC4110, r.o. 6.3.

¹⁴¹ HR 12 mei 1999, ECLI:NL:PHR:1999:AA2756, r.o. 3.14.

¹⁴² HR 12 mei 1999, ECLI:NL:PHR:1999:AA2756, r.o. 3.15.

¹⁴³ HR 21 oktober 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC5139, r.o. 3.2.

¹⁴⁴ HR 17 november 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC5505, r.o. 3.5.

¹⁴⁵ HR 12 juli 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE5215, r.o. 3.4.

5.4: Deelconclusie

Het gelijkheidsbeginsel houdt in dat gelijke gevallen gelijk behandeld dienen te worden. Dit beginsel kan ook andersom uitgelegd worden, namelijk dat ongelijke gevallen ongelijk behandeld dienen te worden naar de mate van hun ongelijkheid.¹⁴⁶

Het toetsingskader van de Hoge Raad bestaat uit vier stappen. De eerste stap houdt in dat sprake moet zijn van gelijke gevallen. Hierbij heeft de Hoge Raad een ruime beoordelingsvrijheid.¹⁴⁷ Hij vergelijkt vooral op basis van fiscaal relevante overeenkomsten en verschillen.¹⁴⁸ De tweede stap houdt in dat sprake moet zijn van een ongelijke behandeling. Hier gaat de Hoge Raad vaak niet uitvoerig op in, omdat de ongelijke behandeling vaak juist de reden is van de procedure. Hier is dus al sprake van. De derde stap houdt in dat sprake moet zijn van een objectieve en redelijke rechtvaardiging voor de ongelijke behandeling van de vergelijkbare gevallen. Ook in deze stap heeft de Hoge Raad een ruime beoordelingsvrijheid.¹⁴⁹ Voorbeelden van een objectieve en redelijke rechtvaardiging zijn uitvoerbaarheid, doelmatigheid, controleerbaarheid, gebrek aan kwantiteit of ter voorkoming van misbruik. De vierde stap houdt in dat de Hoge Raad rechtsherstel moet kunnen verlenen. In eerste instantie is rechtsherstel aan de wetgever. Als de wetgever geen rechtsherstel biedt, dan pas kan de Hoge Raad een oplossing bieden.

Naar mijn mening moet aan het toetsingskader nog worden toegevoegd dat het gelijkheidsbeginsel ook geschonden wordt bij een gelijke behandeling van ongelijke gevallen, waarbij een disproportionele ongelijkheid bestaat. Mijns inziens moet vergeleken worden op basis van fiscaal relevante overeenkomsten en verschillen. Voor het hele toetsingskader heeft de rechter naar mijn mening een ruime beoordelingsvrijheid.

¹⁴⁶ HR 21 oktober 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC5139, r.o. 3.2.

¹⁴⁷ HR 27 september 1989, ECLI:NL:HR:1989:ZC4110, r.o. 4.5.

¹⁴⁸ HR 17 november 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC5505, r.o. 3.5.

¹⁴⁹ HR 27 september 1989, ECLI:NL:HR:1989:ZC4110, r.o. 4.5.

Hoofdstuk 6: Verhouding gelijkheidsbeginsel en overgang naar privé

6.1: Inleiding

In dit hoofdstuk wordt eerst een koppeling gemaakt tussen het gelijkheidsbeginsel en het Besluit 2018. Er wordt onderzocht of een overeenstemming met het gelijkheidsbeginsel bestaat nu het percentage niet meer leeftijdsafhankelijk is. Daarna wordt onderzocht of ook een overeenstemming bestaat tussen het gelijkheidsbeginsel en de overgang bij staking door overlijden in art. 3.58 Wet IB 2001. Het gelijkheidsbeginsel houdt, kort gezegd, in dat gelijke gevallen gelijk behandeld dienen te worden. Daarnaast dienen ongelijke gevallen ongelijk behandeld te worden, naar de mate van hun ongelijkheid.¹⁵⁰ Om dit te toetsen heeft de Hoge Raad een toetsingskader opgesteld waar ik een toevoeging aan heb gedaan. Zie hiervoor hoofdstuk 5. Aan de hand van het toetsingskader wordt de koppeling met het gelijkheidsbeginsel gemaakt.

De deelvraag die wordt beantwoord in dit hoofdstuk is: *Hoe verhouden het Besluit 2018 en het percentage van 60% bij staking door overlijden zich tot het gelijkheidsbeginsel?*

6.2: Koppeling met Besluit 2018

In deze paragraaf wordt onderzocht of het percentage van 85% bij verplichte overgang, genoemd in het Besluit 2018, in overeenstemming is met het gelijkheidsbeginsel.

De eerste en tweede stap worden tegelijk behandeld. Voor deze stappen moet sprake zijn van een ongelijke behandeling van gelijke gevallen of van een gelijke behandeling van ongelijke gevallen. Eerder bleek al dat de Hoge Raad bij het bepalen van gelijke gevallen vergelijkt op basis van fiscaal relevante verschillen of overeenkomsten. Waar de Hoge Raad bij de eerste en tweede stap beoordeelt of sprake is van een ongelijke behandeling bij gelijke gevallen, kan naar mijn mening ook een gelijke behandeling van ongelijke gevallen beoordeeld worden, zie hiervoor paragraaf 5.3.

Voor de eerste twee stappen wordt een gelijke behandeling van ongelijke gevallen beoordeeld. Stel, een ondernemer van 70 jaar en een ondernemer van 50 jaar staken hun onderneming, waarbij de woning verplicht overgaat van het ondernemingsvermogen naar het privévermogen. Beiden mogen op basis van het Besluit 2018 het percentage van 85% hanteren. In het besluit wordt geen rekening gehouden met de mogelijke duur van de toekomstige zelfbewoning. Waar de ondernemer van 70 jaar misschien 15 jaar in de woning kan blijven wonen, kan de ondernemer van 50 jaar dit misschien wel nog 35 jaar. De toekomstige zelfbewoning zou bij de één dus veel langer kunnen duren dan bij de ander. Hierdoor zou naar mijn mening de langere mogelijke toekomstige zelfbewoning gepaard moeten gaan met een hogere waardedruk of de kortere mogelijke toekomstige zelfbewoning gepaard moeten gaan met een lagere waardedruk. Beide ondernemers zijn dus mijns inziens ongelijke gevallen, gezien de duur van de mogelijke toekomstige zelfbewoning. Daarentegen worden zij met het Besluit 2018 wel gelijk behandeld.

Aan de eerste en tweede stap wordt dus voldaan. In mijn voorbeeld is naar mijn mening sprake van een gelijke behandeling van ongelijke gevallen. In beginsel is daarmee het gelijkheidsbeginsel geschonden.

Als sprake is van een objectieve en redelijke rechtvaardiging, is de schending toch geoorloofd en wordt het gelijkheidsbeginsel toch niet geschonden. Eerder bleek dat daarvan sprake kan zijn bij redenen als uitvoerbaarheid, controleerbaarheid, gebrek aan kwantiteit, doelmatigheid of ter voorkoming van misbruik. Deze redenen worden nu onderzocht.

Uitvoerbaarheid lijkt mij geen objectieve en redelijke rechtvaardiging. Naar mijn mening wordt de uitvoerbaarheid niet beperkt bij het hanteren van leeftijdsafhankelijke percentages. Dit is ook niet gebleken bij de besluiten die vanaf 2001 golden waarin leeftijdsafhankelijke percentages al golden. Controleerbaarheid lijkt mij ook geen objectieve en redelijke rechtvaardiging. Wat gecontroleerd dient te worden is de leeftijd van de ondernemer. Indien dezelfde systematiek als in de besluiten van 2001

¹⁵⁰ HR 21 oktober 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC5139, r.o. 3.2.

gehanteerd wordt, dient de laagste leeftijd van de ondernemer en zijn partner gecontroleerd te worden. Een Inspecteur heeft toegang tot deze informatie.

Naar mijn mening is geen sprake van een gebrek aan kwantiteit. De Hoge Raad oordeelde eerder dat al sprake was van voldoende kwantiteit bij 1.500 tot 2.000 gulden aan extra inkomen.¹⁵¹ Bij een woning met een WOZ-waarde van €300.000 zorgt een extra waardedruk van 1% al voor €3.000 minder inkomen. Afhankelijk van hoe wordt omgerekend van guldens naar euro's, lijkt mij dat €3.000 voldoende kwantiteit is.

Verder lijkt mij dat voorkoming van misbruik ook geen rechtvaardiging vormt. In de besluiten vanaf 2001 is niet gebleken dat sprake was van misbruik. Daarbij is in het Besluit 2018 het toepassingsbereik van het beleid verder beperkt, wat misbruik ook verder beperkt. Hier heeft de verandering van leeftijdsafhankelijke percentages naar één percentage naar mijn mening niks mee te maken.

Voor doelmatigheid moet sprake zijn van een redelijke verhouding tussen de gelijke behandeling van de ongelijke gevallen en het doel dat wordt nagestreefd.¹⁵² In het Besluit 2018 staat vermeld dat de verandering naar één percentage is gedaan omdat de leeftijdsafhankelijke percentages over het algemeen te laag zijn. Het doel van de gelijke behandeling lijkt mij dat beter aangesloten wordt bij de huidige waarde in verhuurde staat. Dit is, zoals eerder betoogd, op basis van een discutabel onderzoek tot stand gekomen. Daarbij kan naar mijn mening juist beter aangesloten worden bij de waardedruk van toekomstige zelfbewoning door leeftijdsafhankelijke percentages te hanteren in plaats van één percentage.

Naar mijn mening is dus geen sprake van een objectieve en redelijke rechtvaardiging voor de gelijke behandeling van de ongelijke gevallen. Daarmee wordt het gelijkheidsbeginsel geschonden.

6.3: Koppeling met staking door overlijden

In deze paragraaf wordt onderzocht of de staking door overlijden, geregeld in art. 3.58 Wet IB 2001, in overeenstemming is met het gelijkheidsbeginsel.

Allereerst wordt beoordeeld of sprake is van een ongelijke behandeling. Naar mijn mening is dit niet mogelijk, aangezien de staking door overlijden voor iedereen hetzelfde geregeld is. Iedere ondernemer wordt hetzelfde behandeld. Voor de overgang van de woning geldt dat de waarde in het economische verkeer gesteld is op 60% van de woningwaarde. Dit is voor iedere ondernemer toepasbaar bij overlijden, mits aan de overige eisen in art. 3.58 lid 2 Wet IB 2001 voldaan wordt.

Ten tweede wordt beoordeeld of sprake is van vergelijkbare gevallen. Dit is naar mijn mening aanzienlijk lastiger. Eerst dient de vraag beantwoord te worden welke gevallen vergeleken kunnen worden. Een mogelijke vergelijking zijn andere overleden ondernemers. Aangezien overleden ondernemers hetzelfde behandeld worden fiscaal gezien, is dan naar mijn mening sprake van gelijke gevallen. Verder kan naar mijn mening niet vergeleken worden met andere dan overleden ondernemers. Zo kan niet vergeleken worden met een ondernemer die staakt bij leven, zoals bij een overdracht van de onderneming, omdat die ondernemer fiscaal anders behandeld wordt. Ook kan vergeleken worden niet zozeer met andere ondernemers, maar tussen de nabestaanden die in de woning blijven wonen. De ene nabestaande is ouder dan een andere. De leeftijd van de achterblijver die in de woning blijft wonen, kan naar mijn mening ook een waardedrukkende factor vormen, net als bij de staking bij leven. Naar mijn mening is dit de meest juiste vergelijking. Op die manier wordt het best aangesloten bij de waarde in het economische verkeer van de woning. De duurzame zelfbewoning vormt op deze waarde een drukkende factor.¹⁵³

Naar mijn mening kan dus geen sprake zijn van een ongelijke behandeling. Afhankelijk van de leeftijd van de nabestaanden die in de woning blijven wonen, kan dan sprake zijn van ongelijke gevallen die gelijk behandeld worden. Dit zou een schending zijn van het gelijkheidsbeginsel.

¹⁵¹ HR 15 juli 1998, ECLI:NL:PHR:1998:AC4289, r.o. 3.12.

¹⁵² HR 12 november 1997, ECLI:NL:HR:1997:AA3328, r.o. 3.8.

¹⁵³ HR 18 november 1959, ECLI:NL:HR:1959:AY1740.

6.4: Deelconclusie

Naar mijn mening is sprake van een gelijke behandeling van ongelijke gevallen bij verplichte overgang in het Besluit 2018 door het hanteren van één percentage. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de mogelijke duur van de toekomstige zelfbewoning, wat het meest objectief te meten is aan de hand van de leeftijd van de ondernemer of zijn partner. Daarnaast bestaat hier geen objectieve en redelijke rechtvaardiging voor. Mogelijk bestaan nog meer rechtvaardigingsgronden dan waaraan in dit hoofdstuk getoetst is, maar hier heeft de Hoge Raad zich nog niet over uitgelaten. Het gelijkheidsbeginsel wordt dus geschonden.

Bij de staking door overlijden kan geen sprake zijn van een ongelijke behandeling, aangezien iedere overleden ondernemer hetzelfde wordt behandeld. Bij de vraag of sprake is van vergelijkbare gevallen, dient naar mijn mening vergeleken te worden tussen de nabestaanden van de overleden ondernemer. Afhankelijk van de leeftijd van de nabestaanden die in de woning blijven wonen, kan dan sprake zijn van ongelijke gevallen die gelijk behandeld worden. Op dat moment wordt het gelijkheidsbeginsel geschonden.

Hoofdstuk 7: Conclusie

Dit onderzoek gaat over de waardering van een woning bij overgang van ondernemingsvermogen naar privévermogen. Dit kan zich zowel voordoen bij een staking bij leven als bij een staking door overlijden. De probleemstelling die centraal staat in dit onderzoek is: *Zijn de percentages van 85% en 60%, bij overgang van ondernemings- naar privévermogen van een woning, in overeenstemming met het gelijkheidsbeginsel?*

De Hoge Raad oordeelde in 1959 dat duurzame zelfbewoning een waardedrukkende factor vormt bij de overgang van een woning.¹⁵⁴ In 2000 voegde de Hoge Raad hier aan toe hoe deze waardedrukkende factor bepaald kon worden. Als waarde in economische verkeer diende de waarde in verhuurde staat, waar nog een correctie op plaats moest vinden.¹⁵⁵ Verder oordeelde de Hoge Raad dat het uitgangspunt ‘huurder is koper’ niet van toepassing is bij een verplichte overgang.¹⁵⁶

Naar aanleiding van dit arrest vaardigde de staatssecretaris een aantal besluiten uit. In het Besluit BNB 2001/367 was geregeld hoe de verplichte overgang van een woning van ondernemingsvermogen naar privévermogen in de praktijk ging. Afhankelijk van de leeftijd van de ondernemer, of zijn partner, ging de woning over voor 65% tot 75% van de waarde in vrije staat. Deze percentages golden bij een leeftijd van 60 tot en met 70 jaar. Daarbuiten benaderde naar mijn mening de waarde bewoond niet meer steeds verder de vrije verkoopwaarde. Op die manier werd dus in onvoldoende mate rekening gehouden met de waardedruk door zelfbewoning.

In het Besluit BNB 2002/90 dat gold bij vrijwillige overgang, stelde de staatssecretaris dat het uitgangspunt ‘huurder is koper’ van toepassing was. Hierna is nog in een aantal besluiten aanpassingen gedaan aan de verplichte en vrijwillige overgangen.

In het Besluit 2018 werd voor het eerst afgestapt van leeftijdsafhankelijke percentages. Dit gebeurde naar mijn mening onterecht, omdat de staatssecretaris ook de eerder vastgestelde percentages had kunnen verhogen, waarbij wel nog steeds rekening gehouden werd met de leeftijd van de ondernemer. De waarde bewoond werd op basis van een onderzoek vastgesteld op 85% van de vrije verkoopwaarde. In het onderzoek wordt, naar mijn mening onterecht, gesteld dat de marktprijs gelijk is aan de WOZ-waarde. Verder is het uitgangspunt van het rapport ‘huurder is koper’. Dit geldt alleen voor de vrijwillige overgang. Naar mijn mening is het onderzoek onterecht ook van toepassing geacht voor de verplichte overgang van de woning.

Naar mijn mening is met het Besluit 2018 sprake van een gelijke behandeling van ongelijke gevallen. Zo kunnen door dit besluit twee ondernemers die erg van leeftijd verschillen toch dezelfde ‘korting’ krijgen. De waardedruk door zelfbewoning zou juist bij allebei anders moeten zijn, aangezien de oudere ondernemer korter in de woning kan blijven wonen dan de jongere ondernemer. Hier bestaat geen rechtvaardiging voor, waardoor bij verplichte overgang sprake is van een schending van het gelijkheidsbeginsel.

In art. 3.58 Wet IB 2001 is de staking door overlijden geregeld. Hier is in lid 1 een vervreemdingsfictie opgenomen dat het ondernemingsvermogen werd geacht vlak voor het overlijden te zijn overgedragen tegen de waarde in het economische verkeer. Deze fictie bestond al in de voorganger van art. 3.58 Wet IB 2001, namelijk art. 15 Wet IB 1964. Voor de waarde in het economische verkeer is in art. 3.58 lid 2 Wet IB 2001 bepaald dat deze 60% van de woningwaarde bedraagt. Hoe dit percentage tot stand is gekomen, is niet duidelijk. Vermoedelijk is het percentage een tegemoetkoming om de achtergebleven partner niet in financiële problemen te brengen. Verder is het mogelijk om de doorschuiffaciliteit in art. 3.62 Wet IB 2001 toe te passen.

Bij staking door overlijden is naar mijn mening geen sprake van een ongelijke behandeling, aangezien iedere overleden ondernemer hetzelfde wordt behandeld. Bij de vraag of sprake is van vergelijkbare

¹⁵⁴ HR 18 november 1959, ECLI:NL:HR:1959:AY1740.

¹⁵⁵ HR 14 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6212, r.o. 3.3.3.

¹⁵⁶ HR 14 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6212, r.o. 3.4.3.

gevallen, dient naar mijn mening vergeleken te worden tussen de nabestaanden van de overleden ondernemer. Afhankelijk van de leeftijd van de nabestaanden die in de woning blijven wonen, kan dan sprake zijn van ongelijke gevallen die gelijk behandeld worden. Dan wordt het gelijkheidsbeginsel geschonden.

Literatuur

Gubbels, FJR 2013/3

N.C.G. Gubbels, 'Gehuwden en ongehuwd samenwonenden in de inkomstenbelasting en de schenk- en erfbelasting', *FJR* 2013/3.

Happé, BNB 2007/159

R.H. Happé, annotatie bij HR 10 november 2006, ECLI:NL:HR:2006:AZ1839, *BNB* 2007/159.

Heithuis, Kavelaars & Schuver 2019

E.J.W. Heithuis, P. Kavelaars & B.F. Schuver, *Inkomstenbelasting (Fed Fiscale Studieserie)*, Deventer: Wolters Kluwer 2019.

Hoogeveen, TFO 2002/134

M.J. Hoogeveen, 'Overlijden van de ondernemer in de winstsfeer', *TFO* 2002/134.

Keizers, in: NDFR Doorschuiving bij staking door overlijden 2021

M.F.M. Keizers, commentaar op art. 3.62 Wet IB 2001, in: *NDFR Doorschuiving bij staking door overlijden*, Den Haag: Sdu Uitgevers 2021.

Lubbers, Meussen & Smeets 2018

A.O. Lubbers, G.T.K. Meussen & M.H.M. Smeets, *Hoofdzaken winst uit onderneming (Fed Fiscale Studieserie)*, Deventer: Wolters Kluwer 2018.

Poelmann, in: Cursus Belastingrecht FBR

E. Poelmann, in: M.L.M. van Kempen, A.C. Rijkers & S.A.W.J. Strik (red.), *Cursus Belastingrecht*, Deventer: Wolters Kluwer.

Redactie NTFR, NTFR 2000/793

Redactie NTFR, 'Waardedrukkende factor wegens zelfbewoning', *NTFR* 2000/793, afl. 23.

Redactie NTFR, NTFR 2018/1525

Redactie NTFR, 'Staatssecretaris verstraakt besluit Waardering woning bij overbrenging naar privévermogen', *NTFR* 2018/1525, afl. 27.

Redactie Vakstudie Nieuws, V-N 1999/47.1.3

Redactie Vakstudie Nieuws, 'ALGEMEEN Lopende procedures Hoge Raad Winst. Waardering woning in bewoonde staat. Overgang van ondernemings- naar privé-vermogen', *V-N* 1999/47.1.3, afl. 47.

Redactie Vakstudie Nieuws, V-N 2000/28.9

Redactie Vakstudie Nieuws, 'INKOMSTENBELASTING Winst. Waarde duurzaam zelf bewoonde woning wordt bij overbrenging naar privé in casu gesteld op gecorrigeerde verkoopwaarde in verhuurde staat', *V-N* 2000/28.9, afl. 28.

Redactie Vakstudie Nieuws, V-N 2007/38.18

Redactie Vakstudie Nieuws, annotatie bij Hof Arnhem 19 februari 2007, ECLI:NL:GHARN:2007:BA1376, *V-N* 2007/38.18.

Redactie Vakstudie Nieuws, V-N 2018/38.3

Redactie Vakstudie Nieuws, annotatie bij Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 20 juni 2018, *Stcrt.* 2018, 35984, *V-N* 2018/38.3.

Redactie Vakstudie Nieuws, V-N 2019/4.27.1

Redactie Vakstudie Nieuws, 'Woonboerderij belastingadviseur verplicht privévermogen', V-N 2019/4.27.1, afl. 4.

Scheltens, BNB 1988/302

J.P. Scheltens, annotatie bij HR 8 juli 1988, ECLI:NL:HR:1988:ZC3875, BNB 1988/302.

Te Niet, FED 2000/455

H.A.J.P. te Niet, 'Waardering van een woning in bewoonde staat bij overgang naar privé-vermogen', FED 2000/455, afl. 2825.

Vakstudie Inkomstenbelasting 1964

Redactie, *Inkomstenbelasting* (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 2), Deventer: Wolters Kluwer.

Vakstudie Inkomstenbelasting 2001

J.B.H. Albers e.a. (red.), *Inkomstenbelasting* (Fiscale Encyclopedie De Vakstudie, deel 2), Deventer: Wolters Kluwer.

Van Es, TFO 2003/113

J.A.G. van Es, 'Vermogensetikettering in de inkomstenbelasting', TFO 2003/113, afl. 68.

Van Hilten & Van Kesteren 2020

M.E. van Hilten & H.W.M. van Kesteren, *Omzetbelasting (Fed Fiscale Studieserie)*, Deventer: Wolters Kluwer 2020.

Wet- en regelgeving

Besluit van de Staatssecretaris van Financiën 16 mei 2001, *BNB* 2001/367, afl. 21.

Besluit van de Staatssecretaris van Financiën 17 december 2001, *BNB* 2002/90, afl. 7.

Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 4 juli 2007, *Stcrt.* 2007, 131.

Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 31 augustus 2009, *Stcrt.* 2009, 13314.

Besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 20 juni 2018, *Stcrt.* 2018, 35984.

Kamerstukken II 1973/74, 12601, nr. 6.

Kamerstukken II 1979/80, 15905, nr. 3

Kamerstukken II 1998/99, 26727, A.

Kamerstukken II 1998/99, 26727, nr. 3.

Kamerstukken II 1999/2000, 26727, nr. 11.

Kamerstukken II 2000/01, 27209, nr. 6.

Mededeling van het Ministerie van Financiën van 28 augustus 1989, nr. DB89/4727.

Jurisprudentie

HR 24 november 1943, B. 7740.

HR 2 april 1947, B. 8335.

HR 29 juni 1955, ECLI:NL:HR:1955:AY2539.

HR 28 december 1955, ECLI:NL:HR:1955:AY1977.

HR 16 januari 1957, ECLI:NL:HR:1957:AY1535.

HR 18 november 1959, ECLI:NL:HR:1959:AY1740.

HR 5 februari 1969, ECLI:NL:HR:1969:AX5888.

HR 5 december 1979, ECLI:NL:HR:1979:AX0281.

HR 8 juli 1988, ECLI:NL:HR:1988:ZC3875.

HR 27 september 1989, ECLI:NL:HR:1989:ZC4110.

HR 21 november 1990, ECLI:NL:HR:1990:ZC4447.

HR 30 september 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC5110.

HR 21 oktober 1992, ECLI:NL:HR:1992:ZC5139

HR 17 november 1993, ECLI:NL:HR:1993:ZC5505.

HR 2 maart 1994, ECLI:NL:HR:1994:ZC5605.

HR 7 mei 1997, ECLI:NL:HR:1997:AA3230.

HR 12 november 1997, ECLI:NL:HR:1997:AA3328.

HR 15 juli 1998, ECLI:NL:PHR:1998:AC4289.

HR 12 mei 1999, ECLI:NL:PHR:1999:AA2756.

HR 14 juni 2000, ECLI:NL:HR:2000:AA6212.

HR 14 juni 2002, ECLI:NL:HR:2002:ZC8146.

HR 12 juli 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE5215.

HR 19 november 2004, ECLI:NL:PHR:2004:AP5966.

HR 10 november 2006, ECLI:NL:HR:2006:AZ1839.

HR 19 oktober 2007, ECLI:NL:HR:2007:BB5768.

HR 25 april 2008, ECLI:NL:HR:2008:BD0473.

HR 14 november 2008, ECLI:NL:HR:2008:BD0181.

HR 21 september 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW7159.

HR 12 oktober 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW9799.

HR 14 november 2014, ECLI:NL:HR:2014:3209.

Hof 's-Gravenhage 28 maart 1972, ECLI:NL:GHSGR:1972:AY4430.

Hof Leeuwarden 13 juli 1981, ECLI:NL:GHLEE:1981:BG8526.

Hof Amsterdam 8 juli 1999, ECLI:NL:GHAMS:1999:AV8063.

Hof Arnhem 19 februari 2007, ECLI:NL:GHARN:2007:BA1376.

Hof 's-Gravenhage 3 april 2007, ECLI:NL:GHSGR:2007:BA5189.

Bijlage 1: Onderzoek Belastingdienst

Op de volgende pagina's is het rapport opgenomen.



Rapportage onderzoek waarde verhuurde staat bij huurder is koper.

Inleiding

Bij overdracht van een (woon) pand van het ondernemingsvermogen naar het privévermogen dient er ingevolge het arrest van de Hoge Raad van 14 juni 2000 (BNB 2000/270) voor de bepaling van de waarde in het economische verkeer rekening te worden gehouden met duurzame zelfbewoning (met een parallel naar de waardering in verhuurde staat, rekening houdend met het feit dat de huurder zelf koopt).

In het kader van het actualiseren van het besluit van 31 augustus 2009, nr. CPP2009,1092M is verzocht om te beoordelen of bij de afdelingen waardeonderzoek informatie aanwezig is om een betrouwbaar en actueel landelijk beeld van deze waarde te geven.

Uitvoerder van het onderzoek, de afdeling waardeonderzoek, in samenwerking met het Vastgoedkenniscentrum van de Belastingdienst is eerder ook betrokken bij de onderzoeken naar de waardering in verhuurde staat van woningen in het kader van de tabellen van art. 17a Uitvoeringsbesluit IB 2001. Zij beschikken over de nodige gegevens en expertise op dit terrein.

Om gericht onderzoek te kunnen verrichten naar de waarde in verhuurde staat bij aankoop door de huurder zelf dient er beschikt te worden over een aantal gegevens:

- Een landelijk transactiebestand met kadastrale verkoopgegevens van woningen
- Een aparte rubriek waarin uitsluitend woningen kunnen worden geselecteerd
- De waarde in verhuurde staat
- De waarde in vrije staat
- Een bestand waaruit blijkt dat verkocht is aan de zittende huurder

Deze gegevens staan ten tijde van het onderzoek ter beschikking tot en met het jaar 2016. Over het jaar 2017 kan de informatie (nog) niet worden verstrekt. De oorzaak daarvoor is gelegen in het feit dat de marktwaarde in vrije (onverhuurde) staat wordt gebaseerd op de WOZ waarde. Deze WOZ waarde geeft de bedoelde marktwaarde vrij accuraat weer omdat het bij dit soort verkochte woningen in de regel gaat om repeterende bouw (rijtjeswoningen, galerijflats) waarvan de waarde goed met geautomatiseerde systemen vergelijkenderwijs is vast te stellen.

De WOZ waarde met peildatum 1 januari 2017 is echter ten tijde van dit onderzoek nog niet bekend. Deze wordt pas in de loop van 2018 door de gemeenten beschikt.

Het meest accurate jaar dat kan worden onderzocht is dan ook het jaar 2016 waarvan de waarde in vrije staat bekend is (WOZ waarde beschikt in 2017 naar peildatum 1 januari 2016) alsmede de waarde in verhuurde staat (zijnde de transactieprijs in 2016).

Onderzoek 2016

Er is een bestand vervaardigd waarin kadastrale gegevens zijn aangevuld met WOZ gegevens uit 2016. Uit de landelijke kadastrale gegevens zijn de objecten geselecteerd met een objectcode 11 en 12 (eengezins- en meergezinswoningen). Daarvan zijn slechts de objecten gehandhaafd waarvan uit de WOZ bestanden bleek dat de koper in 2016 dezelfde persoon is als de gebruiker in de WOZ



administratie per 1 januari 2016. Tevens diende op 1 januari 2016 de eigenaar en de gebruiker verschillende personen te zijn ter indicatie dat sprake is van een verhuurde woning. Op 1 januari 2017 dienden de gebruiker en de eigenaar dezelfde persoon te zijn (gelijk aan de koper).

Uit de kadasterbestanden zijn de volgende gegevens verzameld:

Datum transactie
Soort transactie (koop)
Naam verkoper (aantal onbelangrijk)
Naam koper (aantal hooguit 2)
Aantal objecten (moet zijn 1)
Objectcode (11 of 12)
Koopsom
Objectplaats
Link naar kadastrale akte

Uit de WOZ bestanden zijn de volgende gegevens verzameld:

Peildatum 1 januari 2016
Naam eigenaar
Naam gebruiker

Deze selecties leidden tot een overzicht met een groot aantal transacties uit 2016 waarvan zowel de waarde in vrije staat (WOZ waarde per 1 januari 2016) als de waarde in verhuurde staat (transactieprijs kadaster 2016) bekend zijn. Deze zijn weergegeven in een excel bestand met een aantal treffers dat vele malen groter is dan het aantal transacties. Dat wordt veroorzaakt door het feit dat bij de verkoop meerdere kopers en verkopers betrokken kunnen zijn en elke betrokkene apart op een regel wordt vermeld. Het overzicht is daarom teruggebracht tot één koper per transactie zodat elke unieke transactie slechts één keer wordt meegewogen in het overzicht¹. Op deze wijze is een omvang van 3249 transacties verkregen.

Er is sprake van een kleine onnauwkeurigheid in de volgende zin. Gedurende het jaar kan er uiteraard sprake zijn van prijsstijging of daling. We beschikken echter via de WOZ gegevens niet over de exacte waarde per transactiedatum doch slechts over de waarde per 1 januari. De stijgingen/dalingen betreffen echter slechts verhoudingsgewijs kleine percentages en de onnauwkeurigheid treedt pas op naarmate de transactie later in het jaar (verder verwijderd van de peildatum) plaatsvindt. Dat belemmert niet het onderzoek en doet geen afbreuk aan de conclusies, maar verklaart wel een lichte spreiding van de gegevens.

De huur is niet bekend. Voor het resultaat in het normale onderzoek naar de waarde in verhuurde staat van woningen speelt de huur een rol omdat daar de aankoop plaatsvindt met instandhouding van de huur, waarbij de hoogte van de huur in relatie tot de marktwaarde in vrije staat een rol speelt in de overwegingen van de koper.

Aangezien echter bij aankoop door de huurder zelf vermenging plaatsvindt en de huur onmiddellijk van rechtswege eindigt, speelt de hoogte van de huur hooguit een rol bij het nemen van de aankoopbeslissing, maar niet in de waardering (de toekomstige kasstromen vallen immers weg door de aankoop).

¹ dit is in Excel verwerkt door in geval van twee kopers bij één koper een koopsom van 1% op te nemen en al deze koopsommen van 1% niet mee te nemen



Objecten waarvan de WOZ waarde dan wel de koopsom nihil was zijn niet meegewogen. Dat geldt ook voor objecten waarvan de koopsom meer dan 50% lager was dan de WOZ waarde.

Data die niet zijn meegewogen zijn niet uit het bestand verwijderd. Deze zijn navolgbaar via hulpkolommen buiten de tellingen gehouden. De gehanteerde criteria zijn daardoor te controleren.

Verwerking gegevens

De transactieprijs (waarde in verhuurde staat) per verkochte woning is uitgedrukt als een percentage van de marktwaarde (WOZ waarde per 1 januari van het jaar waarin de transactie plaats vond).

De gegevens zijn vervolgens in categorieën (klassen) uitgedrukt om een beeld te krijgen van de waardering. Daarvoor zijn prijsklassen aangebracht als volgt:

- Verkopen voor een prijs lager dan 80% van de WOZ waarde
- Verkopen voor een prijs tussen 80 en 85% van de WOZ waarde
- Verkopen voor een prijs tussen 85 en 90% van de WOZ waarde
- Verkopen voor een prijs tussen 90 en 95% van de WOZ waarde
- Verkopen voor een prijs tussen 95 en 100% van de WOZ waarde
- Verkopen voor een prijs tussen 100 en 105% van de WOZ waarde
- Verkopen voor een prijs tussen 105 en 110% van de WOZ waarde
- Verkopen voor een prijs hoger dan 110% van de WOZ waarde.

De score per klasse is als volgt:

< 80%	216	6,6%
80% < x < 85%	147	4,5%
85% < x < 90%	249	7,7%
90% < x < 95%	404	12,4%
95% < x < 100%	600	18,5%
100% < x < 105%	1139	35,1%
105% < x < 110%	219	6,7%
> 110%	275	8,5%
	Totaal aantal 3249	Totaal 100%

Gemiddeld bedroeg de koopprijs 99,43% van de WOZ waarde over het gehele bestand.

Toelichting

Een verklaring voor aankopen voor een hoger bedrag dan de marktwaarde in vrije staat (klassen boven 100%) kan worden gevonden in het feit dat daarvoor in dit onderzoek de WOZ waarde is gebruikt, terwijl partijen over een actuele taxatie beschikken per transactiedatum. Een lichte overschrijding kan duiden op het feit dat is beoogd om voor de getaxeerde marktwaarde in vrije staat aan te kopen terwijl de WOZ waarde daar enigszins onder lag.

De geraadpleegde notariële akten in deze rubriek geven daarover geen uitsluitsel.

Raadpleging van notariële akten in de rubrieken die minder dan 90% van de marktwaarde betaalden leidde tot de bevinding dat het hier vaak ging om aankopen van een woningbouwcorporatie, naast enkele verkopen aan gelieerde personen. Hoewel corporaties verplicht zijn tenminste 90% van de marktwaarde als verkoopprijs te hanteren zijn er een aantal mogelijke verklaringen voor een lager percentage:



- Er heeft een taxatie plaatsgevonden die tot een lagere marktwaarde dan de WOZ waarde concludeert (artikel 22 Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, hierna TIV)
- Er heeft een verkoop onder voorwaarden plaatsgevonden (artikel 23 TIV), ook wel aangeduid met de Koopgarant regeling
- De huurder koopt op basis van de aanbieding in artikel 25 derde lid letter d sub 1 Besluit TIV, voorafgaand aan de verkoop van een groep woningen aan een andere rechtspersoon (belegger).

Hiermee zijn een aantal logische verklaringen gegeven voor het voorkomen van transacties voor een lagere prijs dan bij een "normale" (individuele) verkoop aan de huurder mag worden verwacht. Bij een steekproef van 10 akten in deze categorie ging het in 7 gevallen om verkoop door een woonstichting. In drie gevallen betrof het een gelieerde verkoop waarbij de familierelatie kan worden gezien als een verklaring voor de lage koopsom. Eliminatie van de verkopen door woningbouwcorporaties uit het bestand zou het volgende overzicht geven:

< 80%	132	5,9%
80% < x < 85%	85	3,8%
85% < x < 90%	132	5,9%
90% < x < 95%	224	10,1%
95% < x < 100%	390	17,6%
100% < x < 105%	867	39,1%
105% < x < 110%	158	7,1%
> 110%	232	10,5%
	Totaal aantal 2220	Totaal 100%

Indien de verkopen door de woningbouwcorporaties buiten aanmerking worden gelaten wordt gemiddeld 100,92% van de WOZ waarde betaald.

Conclusie

De database van 3249 transacties is van voldoende omvang om gevolgtrekkingen voor dit gedeelte van de woningmarkt op te kunnen baseren.

Uit het onderzoek komt naar voren dat in 81,2 % van de gevallen een verkoopprijs is gehanteerd die tenminste 90% van de WOZ waarde bedroeg. In 68,7% van de gevallen bedroeg de koopsom zelfs meer dan 95% van de WOZ waarde.

Gemiddeld wordt 99,43% van de WOZ waarde betaald.

Indien de verkopen door woningbouwcorporaties buiten aanmerking worden gelaten is in 84,4% van de gevallen een verkoopprijs gehanteerd die tenminste 90% van de WOZ waarde bedroeg. In 74,3% van de gevallen bedroeg de koopsom meer dan 95% van de WOZ waarde.

Gemiddeld wordt dan 100,92% van de WOZ waarde betaald.

In combinatie met de logische verklaring voor de (verhoudingsgewijs geringe omvang van de) transacties met een prijs onder de 90% van de marktwaarde kan de conclusie worden getrokken dat de waarde in verhuurde staat vaak de marktwaarde in vrije staat benadert of daaraan gelijk is. Meestal (meer dan 80%) bedraagt deze tenminste 90% van de marktwaarde in vrije staat en waar dat



niet zo is, is vaak een logische (wettelijke²) verklaring voor deze lagere waarde te vinden en is sprake van een bijzondere omstandigheid.

Vervolg onderzoek 2015

Door het Ministerie van Financiën/Belastingdienst is verzocht om hetzelfde onderzoek te verrichten naar de transacties die in 2015 hebben plaatsgevonden. Dit om te kunnen beoordelen of sprake is van een vergelijkbare en daarmee betrouwbare uitkomsten.

Over 2015 zijn data onderzocht met toepassing van dezelfde criteria. Het aantal unieke transacties in 2015 bedroeg 3353 en ligt daarmee vrij dicht tegen het aantal transacties in 2016.

De score per klasse in 2015 is als volgt:

< 80%	223	6,7%
80% < x < 85%	177	5,3%
85% < x < 90%	308	9,2%
90% < x < 95%	485	14,5%
95% < x < 100%	637	19,0%
100% < x < 105%	1059	31,6%
105% < x < 110%	213	6,4%
> 110%	251	7,5%
	Totaal aantal 3353	Totaal 100%

Uit het onderzoek over 2015 komt naar voren dat in 79% van de gevallen een verkoopprijs is gehanteerd die tenminste 90% van de WOZ waarde bedroeg. In 64,5% van de gevallen bedroeg de koopsom zelfs meer dan 95% van de WOZ waarde.

De percentages wijken dermate weinig af dat zij de eerdere conclusies bevestigen.

23 februari 2018

NN

RT

specialist waardeonderzoek onroerende zaken

Belastingdienst

Vastgoedkenniscentrum

² Artikelen 22 e.v. Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting



Bijlagen

1. KAD_WOZ_HUURDER_EIGENAAR met berekeningen januari 2018 met gemiddelden
2. KAD_WOZ_HUURDER_EIGENAAR met berekeningen kopie ex wc
3. KAD_WOZ_HUURDER_EIGENAAR_2015 met berekeningen
4. Steekproef < 80% akten