



VERTROUWELIJK

Naam dienstonderdeel
Kennisgroep IB niet winst

Contactpersoon

5.1.2e

5.1.2e

Lid kennisgroep

5.1.2e

memo

Fiscale gevolgen onderverhuur

Casus

De heer X (35 jaar) huurt van een stichting een tussenwoning voor € 837 per maand. Dat is een zakelijke huur. Omdat de heer X gedurende langere tijd naar het buitenland gaat besluit hij deze woning – met toestemming van de verhuurder - onder te verhuren. Hij doet dit aan een diplomaat die dringend om een woning verlegen zit. De heer X maakt gebruik van zijn bijzondere onderhandelingspositie en vraagt een huur van € 1.450 huur per maand. De huurovereenkomst wordt voor een periode van 5 jaar gesloten.

Vraag

1. Is de onderhuur van de woning een zelfstandig vermogensbestanddeel?
2. Hoe wordt dit gewaardeerd?

Antwoord

1. Het huurrecht vormt een genotsrecht in box 3. Dit genotsrecht dient te worden gewaardeerd op de waarde in het economische verkeer.
2. Indien de huurtermijnen in regelmatig vervallende termijnen - die zien op een periode van maximaal een jaar - worden voldaan, wordt de waarde van het genotsrecht gesteld op nihil.

Beschouwing

In beginsel worden alle vermogensbestanddelen die vanuit economisch perspectief bezien rendement (kunnen) opleveren, in de grondslag van de vermogensrendementsheffing betrokken. Een huurrecht heeft een waarde in het economische verkeer. Op grond van artikel 5.19, vierde lid, van de Wet IB 2001 worden genotsrechten die zijn verleend tegen een periodieke en zakelijke vergoeding gewaardeerd op nihil. Dit geldt onder meer voor huurrechten. Tegenover het huurrecht heeft de huurder de verplichting om periodiek huur te betalen. In verreweg de meeste gevallen zullen aan het huurcontract immers zakelijke overwegingen ten grondslag liggen, zodat er van kan worden uitgegaan dat de twee afzonderlijke componenten van de overeenkomst — enerzijds het recht op de woning te gebruiken en anderzijds de verplichting om periodiek huur te betalen — per saldo geen waarde in het economische verkeer zullen hebben¹. Voor box 3 dient dit huurrecht, als er een zakelijke prijs wordt betaald, te worden gewaardeerd op nihil.

¹ Nader rapport, Kamerstukken II 1998/99, 26 727, nr. A, p. 86–87

VERTROUWELIJK

Pagina 1 van 2

Zowel de verhuur van de woning door de stichting aan meneer X als de onderverhuur van de woning door meneer X aan de diplomaat vindt tegen een zakelijke prijs plaats. Ook in het geval van de hoge huur is sprake van een zakelijke huur. Immers uit de jurisprudentie volgt dat de waarde in het economische verkeer de prijs is die bij aanbidding ten verkoop op de voor het object meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed. Ook het verleende onderhuurrecht dient te worden gewaardeerd op nihil. Het grote verschil tussen het huurtermijnbedrag en het onderverhuurtermijn bedrag is op zichzelf geen reden om aan te nemen dat er geen sprake is van een zakelijke huur. Zo kan het tijdstip waarop de (onder)verhuurovereenkomst wordt gesloten of de termijn waarvoor de overeenkomst wordt aangegaan van invloed zijn.

Pas als er geen sprake is van een zakelijke prijs, bijvoorbeeld omdat niet aan derden maar aan familie wordt verhuurd tegen een lage of juist hoge huurprijs, dient aan het genotsrecht een andere waarde dan nihil te worden toegekend.

Wellicht ten overvloede merkt de kennisgroep op dat het bovenstaande alleen geldt indien er sprake is van "kale" onderverhuur. Indien sprake is van onderverhuur waarbij ook aanvullende diensten zoals ontbijt, linnengoed en schoonmaak worden verstrekt, kan er sprake zijn van ROW dan wel ondernemerschap. Zie hiervoor ook hetgeen op www.belastingdienst.nl is opgenomen.²

2

https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/werk_en_inkomen/interneteconomie/ik-verhuur-mijn-huis/verhuur-deel-huurwoning